



UNIwersytet GDAŃSKI



WPLYNĘŁO

08-12-2020



81-824 Sopot, ul. Armii Krajowej 101  
tel. +48 58 523-14-64, e-mail: [dariusz.trojanowski@ug.edu.pl](mailto:dariusz.trojanowski@ug.edu.pl)

Sopot, 2020-11-30

dr hab. Dariusz Trojanowski, prof. UG.  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości  
Wydział Zarządzania  
Uniwersytet Gdański

### **Recenzja rozprawy doktorskiej mgr. Karoliny Jarosz**

pt. „Przewaga konkurencyjna przestrzeni coworkingowej – statystyczna analiza i diagnoza potrzeb najemców współczesnych przestrzeni biurowych w Polsce”  
napisanej pod kierunkiem naukowym dr hab. Iwony Foryś, prof. US

#### **1. Uwagi wstępne**

Pismem z dnia 9 listopada 2020 roku powziąłem informacje o powołaniu mnie na recenzenta rozprawy doktorskiej mgr Karoliny Jarosz pt. „Przewaga konkurencyjna przestrzeni coworkingowej – statystyczna analiza i diagnoza potrzeb najemców współczesnych przestrzeni biurowych w Polsce”. Jak wskazano w piśmie, ocena rozprawy podlega przepisom zawartym w Rozporządzeniu Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 19 stycznia 2018 r. w sprawie szczegółowego trybu i warunków przeprowadzenia czynności w przewodzie doktorskim, w postępowaniu habilitacyjnym oraz w postępowaniu o nadanie tytułu profesora (Dz. U. z 2018 r., poz. 261, paragraf 6 z zastrzeżeniem zapisów paragrafu 32) w związku z art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2018 r. poz. 1669).

Zgodnie ze wskazaniem paragrafu 6 rozporządzenia recenzja musi zawierać szczegółowo uzasadnioną ocenę spełniania przez rozprawę doktorską warunków określonych w art. 13 ust. 1 ustawy. Ustawa z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki w art. 13. ust. 1 wskazuje m.in., że rozprawa doktorska powinna stanowić oryginalne rozwiązanie problemu naukowego oraz wykazywać ogólną



wiedzę teoretyczną kandydata w danej dyscyplinie naukowej oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

W recenzji przyjęto następujące kryteria oceny: uzasadnienie wyboru tematu i problematyki badawczej, poprawność formułowania celów i hipotez, ocenę struktury rozprawy i jej zawartości merytorycznej. W recenzji zawarto również uwagi co do formy pracy, uwagi dyskusyjne oraz wynikającą z wyżej sformułowanych kryteriów ostateczną konkluzję.

## 2. Ocena wyboru tematu pracy, celu i hipotezy badawczej

Autorka rozprawy podejmuje bardzo aktualny temat dotyczący biurowych przestrzeni coworkingowych. Temat wpisuje się w zakres zagadnień związanych z tzw. ekonomią współdzielenia. Pozornie w okresie izolacji społecznej wywołanej pandemią COVID-19 współdzielenie powierzchni biurowych może wydawać się rozwiązaniem niewłaściwym. Jednakże niejako z definicji coworking jest system pracy hybrydowej. Sprowadzać się to może do wykonywania obowiązków służbowych w systemie *home office* i wykorzystania biura, w sytuacjach koniecznych do przeprowadzenia spotkań.

Autorka we wstępie pracy stwierdza, że przeprowadzone przez nią badania wypełniają „lukę badawczą”. Analiza przeprowadzona za pomocą przeglądarki artykułów naukowych Google Scholar wykazała, że w jej bazie znajduje się 8690 artykułów napisanych w różnych językach zawierających słowa *coworking* i *space*. Takich artykułów napisanych w języku polskim jest zaledwie 66<sup>1</sup>. Temat zatem w istocie nie wydaje się być rozpoznany, w szczególności w polskiej nauce. Należy zauważyć, że autorka badała przewagę konkurencyjną przestrzeni coworkingowych. Analiza bazy pod kontem zawartości artykułów zawierających sformułowania *przewaga konkurencyjna coworking* wykazuje, że takich artykułów jest zaledwie 30 i tylko część z nich dotyczy powierzchni biurowych.

---

<sup>1</sup> Artykułów napisanych w języku polskim zawierających słowo *coworking* (bez *space*) jest 154.



Biorąc to pod uwagę uważam, że temat pracy wpisuje się w ważny i szczególnie dziś potrzebny kierunek badań oraz w istocie wypełnia występującą lukę badawczą.

Doktorantka podejmując zadanie badawcze sformułowała następujący cel główny: ocena konkurencyjności powierzchni coworkingowych na tle tradycyjnych powierzchni biurowych.

Dodatkowo autorka określiła trzy cele szczegółowe:

- identyfikacja czynników determinujących jakość powierzchni biurowej w kontekście zaspokajania potrzeb użytkowników;
- ocena popytu na powierzchnie coworkingowe w Polsce;
- diagnoza perspektyw zmian w sposobie korzystania z powierzchni biurowych w Polsce.

W pracy postawiono następującą hipotezę badawczą: przestrzenie coworkingowe są konkurencyjną formą najmu powierzchni biurowych. Pomimo wielości celów pracy autorka nie postawiła hipotez szczegółowych, jednak cele pracy powiązane są z hipotezą. Cele pracy i hipoteza została wyeksponowana we wprowadzeniu do rozprawy.

Z tematu pracy jasno wynika zamierzenie badacza - statystyczna analiza i diagnoza potrzeb najemców współczesnych przestrzeni biurowych w Polsce.

### **3. Ocena struktury rozprawy i jej zawartości merytorycznej**

Przedstawiona do recenzji dysertacja stanowi maszynopis książki zawierający łącznie z załącznikami 188 stron. Układ i struktura pracy jest zgodna z wymaganiami prac doktorskich. Zachowana jest kolejność głównych rozdziałów od wprowadzających w analizowany problem, poprzez rozdziały metodologiczne, aż po empiryczną weryfikację hipotezy badawczej. Praca zawiera wstęp, siedem rozdziałów, podsumowanie, spis literatury, tabel, rysunków, abstrakt oraz załączniki. W pracy wykorzystano przegląd literatury przedmiotu w tym monografii naukowych, artykułów naukowych w tym również własnych oraz współautorskich. Wśród cytowanych monografii i artykułów znalazły się również pozycje zagraniczne opublikowane w języku angielskim.



We wstępie uzasadniono podjęty temat, wyeksponowano cele i hipotezę badawczą. Dodatkowo opisano strukturę pracy. Autorka wskazuje również jako obszar badań Trójmiasto, jednak w tym miejscu pracy brak jest uzasadnienia. Znajduje się ono natomiast na stronie 103 pracy.

Struktura pracy podporządkowana została realizacji celów oraz weryfikacji hipotezy badawczej. W rozdziale pierwszym opisane są studia literaturowe dotyczące konkurencji, konkurencyjności oraz przewagi konkurencyjnej, rozumianej jako przewaga jakościowa, cenowa oraz informacyjna. Jako źródło do uzyskania przewagi konkurencyjnej, zostało opisanych oraz przeanalizowanych 5 teorii potrzeb człowieka (Masłowa, Herzberga, Alderfera, McGregora oraz McClellanda). W rozdziale drugim rozprawy omówiono zagadnienie ekonomii współdzielenia, jako nowego trendu, opartego na wymianie, pożyczaniu i udostępnianiu dóbr dzięki Internetowi. Ponadto, została przedstawiona teoria organizacji pracy. Opisano tu zasady funkcjonowania przestrzeni coworkingowej, jako nowej formy organizacji pracy, która opiera się na współdzieleniu przestrzeni biurowej. Trzeci rozdział poświęcony jest szczegółowej analizie przestrzeni coworkingowej w Polsce i na świecie, przy uwzględnieniu cenowej, jakościowej oraz informacyjnej przewagi względem tradycyjnego najmu. Kolejny rozdział zawiera porównanie coworkingu do tradycyjnego najmu w aspekcie formalnoprawnym i finansowym. Rozdział piąty rozprawy jest rozdziałem opisującym metody pomiaru konkurencyjności i przewagi konkurencyjnej, z uwzględnieniem metody reprezentacyjnej w badaniach zjawisk społecznych oraz metody analiz jakościowych w badaniu opinii i preferencji na rynku trójmiejskim. Szósty rozdział przedstawia analizę i diagnozę rynku przestrzeni biurowej coworkingowej w Trójmieście. W ostatnim rozdziale autorka oceniła przewagę konkurencyjną biurowej przestrzeni coworkingowej w świetle badań ankietowych rynku trójmiejskiego. Pracę kończą wnioski z badań, stanowiące również odniesienie do postawionych celów badawczych i sformułowanej hipotezy badawczej.

Lektur pierwszych rozdziałów, w których autorka rozprawia się z kluczowymi dla pracy terminami takimi jak konkurencja, konkurencyjność i przewaga konkurencyjna prowadzi do wniosku, że doktorantka posiada ogólną wiedzę teoretyczną w zakresie poruszanych zagadnień ekonomicznych.



W kolejnych rozdziałach autorka dobrze łączy zagadnienia teoretyczne z opisem praktyk rynkowych. Porządkuje kwestie terminologiczne przechodząc od ogólnych zagadnień związanych z ekonomią współdzielenia do idei i zasad funkcjonowania coworkingowych przestrzeni biurowych.

W rozdziale czwartym doktorantka, podejmuje próbę porównania najmu „klasycznej powierzchni biurowej” z najem coworkingowych przestrzeni biurowych. Ujęcie formalno-prawne obu form zostało opisane bardzo szeroko i w istocie dokonano jego porównania, co jest niewątpliwie dodatkowym wkładem autorki do nauki. Natomiast rozważania dotyczące opodatkowania oraz, jak to nazywa autorka, „kosztowego podejścia”, w finale nie kończą się porównaniem jako takim. Już w punkcie 3.3, na stronie 68 autorka pisze „chcąc jednak porównać wskazane wielkości z czynszami najmu powierzchni coworkingowej należy wspomnieć, iż czynsze w tradycyjnych obiektach biurowych są czynszami netto, nie obejmują więc dodatkowych opłat eksploatacyjnych, kosztów mediów, reklamy i innych związanych z korzystaniem z powierzchni biurowej i powierzchni dodatkowej”. Jednak porównania w tym zakresie autorka nie dokonuje ani w rozdziale 3, ani w punkcie 4.4. W szczególności w punkcie 4.4 warto było podjąć próbę oszacowania stawek z uwzględnieniem wszystkich opłat i kosztów oraz dokonania takiego porównania. Z pewnością wzbogaciłoby to ten element pracy.

Mankamentem pierwszych części pracy jest brak podsumowań i wniosków wynikających z badań opisywanych w kolejnych rozdziałach pracy. Doktorantka robi to sporadycznie np. w punkcie 1.2, 2.2, 3.3. Brak wskazania wniosków istotnych dla realizacji celów pracy i weryfikacji hipotezy powoduje, że niektóre punkty pracy wydają się zbyteczne np. 4.3.

Po dokonaniem w rozdziale piątym opisie teoretycznych aspektów metod badawczych przyjętych dla potrzeb weryfikacji hipotezy, autorka przedstawiła schemat badania reprezentacyjnego oceny przewagi konkurencyjnej coworkingowych powierzchni biurowych na rynku trójmiejskim. Ostatecznie wyniki przeprowadzonych badań ankietowych zostały szeroko opisane i przeanalizowane w rozdziale siódmym pracy. Badanie ankietowe zostało przeprowadzone zgodnie z kanonami badania reprezentacyjnego, z wykorzystaniem



losowania warstwowego i operatorem liczb losowych. Losowanie przeprowadzono z populacji małych firm, zatrudniających do 9 osób oraz w określonych formach prowadzenia działalność ograniczonych do spółek z o.o. i jednoosobowych działalności gospodarczych. Empiryczna część pracy stanowiła oryginalne rozwiązanie zdefiniowanego problemu naukowego.

W zakończeniu pracy autorka wyciąga wnioski z przeprowadzonych badań w świetle hipotezy postawionej we wstępie. Wnioski dotyczące weryfikacji hipotezy dzieli na dwie części, pierwsza dotyczy wyników badań teoretycznych, a druga empirycznych.

Autorka uznała, że badania teoretyczne prowadzą ją do następującego wniosku: w aspekcie konkurencyjności cenowej i jakościowej hipoteza została zweryfikowana pozytywnie, natomiast dostęp do literatury przedmiotu, publikacje w Internecie wskazują na słabą konkurencyjność informacyjną przestrzeni coworkingowych w porównaniu do przestrzeni tradycyjnych. Stąd w tym aspekcie hipoteza została zweryfikowana negatywnie. Natomiast przeprowadzone badanie ankietowe nie pozwalają na pozytywną weryfikację postawionej hipotezy, gdyż w każdej z trzech ocen konkurencyjności respondenci byli raczej przekonani do tradycyjnej powierzchni biurowej niż do biur coworkingowych.

Zatem nastąpiła tu falsyfikacja hipotezy, co z punktu widzenia wkładu do nauki jest również ważne.

#### **4. Ocena formalna dysertacji (warsztat naukowy i poziom edytorski)**

Formalna strona pracy nie nasuwa poważniejszych zastrzeżeń. Język pracy jest poprawny, rzadko w pracy pojawiają się kolokwializmy (jak na stronie 32). Przedłożona do oceny dysertacja jest starannie opracowana. Praca zawiera tabel i rysunki poparte komentarzem (część rysunków wydaje się zbyteczna np. s. 63). Wyniki własnych badań zostały również zilustrowane. Drobne błędy edycyjne, stylistyczne, pewne braki w treści przypisów nie umniejszają wartości merytorycznej pracy i nie wpływają na ostateczną ocenę dysertacji.

Warsztat naukowy jest poprawny, a na szczególną uwagę zasługuje wykorzystanie zaawansowanych narzędzi statystycznych oraz prezentacja wyników badań.



## 5. Uwagi dyskusyjne

Lektura dysertacji nasuwa pewne uwagi o charakterze dyskusyjnym, istotne raczej z punktu widzenia dalszych badań prowadzonych przez doktorantkę.

- a) W przeprowadzonym badaniu ankietowym wśród respondentów było zaledwie 6 przedstawicieli firm korzystających z coworkingowych powierzchni biurowych. Tak mały udział takich przedsiębiorstw zapewne wpłyną na wyniki badania. Wydaje się, że dobrym rozwiązaniem mogłoby być zbadania dwóch odrębnych grup przedsiębiorców: korzystających i niekorzystających z powierzchni coworkingowych. W ten sposób możliwe byłoby zwiększenie liczebność respondentów posiadających doświadczenia we współdzieleniu powierzchni. Interesujące byłoby również porównanie wyników badań ankietowych przeprowadzonych na tak zdefiniowanych grupach.
- b) Na stronie 89 autorka pisze „podsumowując, brak regulacji prawnych dla umów coworkingowych i związana z tym niepewność co do warunków umowy stawiają je w gorszej pozycji konkurencyjnej w aspekcie formalno-prawnym, aczkolwiek niosą ze sobą więcej możliwości dla najemców i są bardziej elastyczne z uwagi na brak ograniczeń prawnych. W tym względzie ustawodawca nie nadąża za rynkiem i oczekiwaniami najemców coworkingowych”. Zwracam uwagę, że w gospodarce rynkowej nie wszystkie kwestie muszą być uregulowane w przepisach prawa, pewne rozwiązania, w tym również formalne, może kształtować rynek, praktyka gospodarcza.

## 6. Konkluzja

W wyniku lektury i analizy przedstawionej mi do recenzji pracy mogę stwierdzić, że jej autorka wykazała się ogólną ekonomiczną wiedzą teoretyczną, wszechstronną znajomością badanego zagadnienia oraz umiejętnością samodzielnego prowadzenia pracy naukowej. Dokonane studia literatury, a w szczególności zaprojektowane i przeprowadzone badania ankietowe stanowią oryginalne rozwiązanie stawianego przez autorkę problemu naukowego.



UNIwersytet GDAŃSKI



81-824 Sopot, ul. Armii Krajowej 101  
tel. +48 58 523-14-64, e-mail: [dariusz.trojanowski@ug.edu.pl](mailto:dariusz.trojanowski@ug.edu.pl)

Wymienione w recenzji uwagi mają w części charakter dyskusyjny, tym samym nie obniżają wartości merytorycznej całej rozprawy.

Zatem przedstawioną do recenzji rozprawę Pani Karoliny Jarosz pt. „Przewaga konkurencyjna przestrzeni coworkingowej – statystyczna analiza i diagnoza potrzeb najemców współczesnych przestrzeni biurowych w Polsce” oceniam pozytywnie i stwierdzam, że zgodnie z obowiązującymi przepisami (Ustawa o stopniach naukowych oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki z dnia 14 marca 2003 roku Dz.U. Nr 65, poz. 595 z późn. zm.) spełnia ona wymogi stawiane rozprawom doktorskim oraz stanowi podstawę do nadania stopnia doktora nauk ekonomicznych.

Jednocześnie wnoszę do Rady Naukowej Instytutu Ekonomii i Finansów Uniwersytetu Szczecińskiego o przyjęcie pracy doktorskiej i dopuszczenie Pani Karoliny Jarosz do publicznej obrony.

*Dariusz Trojanowski*

dr hab. Dariusz Trojanowski, prof. UG