



Dr hab. Michał Głuszak prof. UEK  
Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego  
Kolegium Ekonomii, Finansów i Prawa  
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

### Recenzja

#### rozprawy doktorskiej Pani mgr Karoliny Jarosz

pt. *Przewaga konkurencyjna przestrzeni coworkingowych – statystyczna analiza i diagnoza potrzeb najemców współczesnych przestrzeni biurowych w Polsce*  
przygotowanej pod kierunkiem naukowym  
Pani prof. US dr hab. Iwony Foryś

#### I. Podstawa przygotowania recenzji

Podstawą do sporządzenia recenzji są:

- 1) pismo z dnia 9.11.2020 roku, Przewodniczącego Rady Naukowej Instytutu Ekonomii i Finansów Uniwersytetu Szczecińskiego Pana dr. hab. Stanisława Hońko, prof. US, w którym zostałem poinformowany o wyznaczeniu na recenzenta rozprawy doktorskiej Pani mgr Karoliny Jarosz w dyscyplinie *ekonomia*.
- 2) umowa o dzieło z dnia 16.11.2020, zawarta między mną a Uniwersytetem Szczecińskim reprezentowanym przez prof. dr. hab. Andrzeja Skrendę, w której zobowiązałem się do wykonania recenzji rozprawy doktorskiej Pani mgr Karoliny Jarosz pt. „Przewaga konkurencyjna przestrzeni coworkingowych – statystyczna analiza i diagnoza potrzeb najemców współczesnych przestrzeni biurowych w Polsce”.

Recenzja została przygotowana w oparciu o analizę maszynopisu pracy doktorskiej (ss. 188) dostarczonego mi w dniu 16.11.2020 roku wraz ze wspomnianym pismem Przewodniczącego Rady Naukowej Instytutu Ekonomii i Finansów Uniwersytetu Szczecińskiego.

## II. Problematyka, cele badawcze oraz hipotezy

Praca dotyczy stosunkowo nowego zjawiska na rynku nieruchomości, jakim jest rozwój powierzchni coworkingowych. Upowszechnienie idei współdzielenia jest, obok ekspansji koncepcji budownictwa zrównoważonego (sustainable, green buildings) czy budownictwa inteligentnego (smart buildings), jedną z najważniejszych tendencji rozwojowych, które zarysowały się w ostatniej dekadzie na rynku nieruchomości. W pracy podjęto problem konkurencyjności czy nawet przewagi konkurencyjnej biur coworkingowych w oparciu o doświadczenia zagraniczne, a także analizę uwarunkowań polskich.

Autorka wskazuje cel główny pracy we Wstępie rozprawy (s. 6), pisząc, że jest nim „Ocena konkurencyjności powierzchni coworkingowych na tle tradycyjnych powierzchni biurowych”. Celowi głównemu towarzyszą trzy cele szczegółowe, wymienione we Wstępie pracy: (i) Identyfikacja czynników determinujących jakość powierzchni biurowej w kontekście zaspokajania potrzeb użytkowników; (ii) Ocena popytu na powierzchnie coworkingowe w Polsce; (iii) Diagnoza perspektyw zmian w sposobie korzystania z powierzchni biurowych w Polsce.

Cele szczegółowe korespondują z celem podstawowym pracy i pozwalają na kompleksowe ujęcie problemu badawczego. Zidentyfikowane cele pozwoliły na sformułowanie siedmiu zadań badawczych, realizowanych w kolejnych rozdziałach (omówione w punkcie III).

Autorka postawiła w pracy jedną hipotezę badawczą odnoszącą się do celu głównego: Przestrzenie coworkingowe są konkurencyjną formą najmu powierzchni biurowych. W mojej ocenie, takie ogólne stwierdzenie jest bardziej tezą niż hipotezą badawczą, którą można zweryfikować lub sfalsyfikować w toku badań empirycznych. Co więcej, w pracy Autorka zidentyfikowała trzy rodzaje konkurencyjności (cenowej, jakościowej oraz informacyjnej) i badała konkurencyjność w odniesieniu do nich, co wydaje się lepszą strategią badawczą (por. sekcja VI niniejszej recenzji). W tym kontekście wydaje się, że głównej tezie powinny towarzyszyć trzy hipotezy badawcze, które realnie można poddać procedurze weryfikacji/falsyfikacji). Z całą pewnością ułatwiłoby to ich realną weryfikację lub falsyfikację na podstawie badań własnych opisanych w rozdziałach szóstym oraz siódmym.

Podsumowując wybór problematyki uważam za trafny i uzasadniony realnymi zmianami gospodarczymi i społecznymi. Temat rozwoju biur coworkingowych jest aktualny, a rozważania omówione w pracy mają ważne implikacje praktyczne – także ze względu na

konsekwencje epidemii Covid-19 dla sektora biurowego na świecie. Praca wypełnia istotną lukę w stanie wiedzy naukowej. W literaturze przedmiotu, zarówno polskiej jak i zagranicznej, temat powierzchni coworkingowych jest względnie słabo rozpoznany. Z tej perspektywy, w mojej ocenie, cele badawcze pracy zostały dobrze określone. Pewien niedosyt wiąże się ze zbyt ogólną hipotezą badawczą (czy raczej tezą, zgodnie z moimi wcześniejszymi uwagami).

### **III. Zawartość merytoryczna oraz struktura rozprawy**

Rozprawa doktorska w swej merytorycznej części składa się z wprowadzenia, siedmiu rozdziałów oraz podsumowania i wniosków. Łącznie wraz ze stroną tytułową, oświadczeniem, spisami, abstraktem w języku angielskim oraz czterema załącznikami liczy 188 stron (właściwego tekstu rozprawy jest 155 stron).

Rozdział pierwszy został poświęcony omówieniu koncepcji przewagi konkurencyjnej w teorii ekonomii. Rozważania mają charakter porządkujący i wprowadzający. Omówiono między innymi pojęcia konkurencji, konkurencyjności oraz przewagi konkurencyjnej (1.1), a także znaczenie tej ostatniej z perspektywy celów organizacji (1.2). W dalszej części rozdziału omówiono związek między potrzebami, preferencjami klientów oraz kreowaniem przewagi konkurencyjnej (1.3). Rozdział kończy dyskusja na temat roli procesu pozyskiwania klientów w budowaniu przewagi konkurencyjnej (1.4). Ten podrozdział mniej wyraźnie łączy się z celami badawczymi pracy.

W rozdziale drugim Autorka poddaje krytycznej analizie koncepcję ekonomii współdzielenia jako kluczową do zrozumienia zjawiska coworkingu. Wątki te podejmowane są w logicznym porządku w podrozdziałach 2.1, 2.3 oraz 2.4. Dodatkowo, w rozdziale drugim (dokładnie w podrozdziale 2.2) realizowane jest jedno z zadań badawczych pracy, czyli analiza jakości powierzchni biurowych w kontekście przemian społecznych i informatyzacji procesów (zmian organizacji pracy). W mojej opinii, podrozdział 2.2 nie został umiejscowiony optymalnie, pomimo starań Autorki. Z punktu widzenia logiki rozważań, lepiej pasowałby do rozdziału trzeciego. Ta uwaga ma charakter polemiczny.

W rozdziale trzecim, który jest bardzo istotny z punktu widzenia realizacji celów badawczych pracy, omówiono współczesne tendencje na rynku powierzchni biurowej (podrozdział 3.1). Oczywiście, Autorka szczególną uwagę poświęciła powierzchniom coworkingowym. W podrozdziale 3.2 omówiła przewagę konkurencyjną powierzchni coworkingowej na

przykładzie doświadczeń zagranicznych, czyli wprost odniosła się do głównego celu pracy. Podrozdział ten jest oparty na danych zastanych z raportów branżowych, zabrakło odwołania do badań naukowych, które opublikowano w ostatnich latach – co z całą pewnością wzbogaciłoby te rozważania, a także umiejscowiło badania własne w kontekście dotychczasowego stanu wiedzy naukowej. W rozdziale 3.3 dokonano analizy rynku powierzchni coworkingowej w Polsce, zarówno w oparciu o dotychczasowe badania naukowe, jak i dane zastane z raportów branżowych. Podsumowując, rozdział trzeci ma mieszany charakter – treści empiryczne (dotyczące rozpowszechnienia biur coworkingowych w wybranych krajach) towarzyszą teoretycznym (głównie omówienie kluczowych pojęć), a sam zakres przestrzenny jest zróżnicowany (Polska 3.1, zagranica 3.2, Polska 3.3).

W rozdziale czwartym Autorka omówiła formalnoprawne i finansowe uwarunkowania korzystania z powierzchni coworkingowej w warunkach polskich. W rozdziale analizowane są wątki prawne (w zakresie umów najmu powierzchni), podatkowe. W podrozdziale 4.4 dokonano komparatywnej oceny kosztów związanych z użytkowaniem powierzchni coworkingowej (w porównaniu do tradycyjnej powierzchni biurowej). Rozdział kończy omówienie przewagi konkurencyjnej coworkingu w stosunku do tradycyjnego najmu z perspektywy formalnoprawnej. Z uwagi na powiązanie z celami badawczymi pracy, jest to bardzo ważny wątek rozważań. Podobnie jak Autorka (por. Podsumowanie i wnioski), ja również upatruję w niektórych aspektach coworkingu (np. jego elastyczności) źródeł przewagi konkurencyjnej. Co więcej, uważam, że wnioski płynące z tego rozdziału powinny zostać wypuklone, ale także powiązane z niektórymi ustaleniami w rozdziale siódmym.

Rozdział piąty ma charakter metodyczny. W szczególności Autorka omówiła metodykę pomiaru konkurencyjności i przewagi konkurencyjnej, wynikającą z dotychczasowych badań naukowych (5.1), zastosowanie metody reprezentacyjnej w badaniach społecznych (5.2), a także metody analityczne stosowane w badaniach preferencji – głównie te, które zostały wykorzystane w pracy (5.3). W podrozdziale 5.4 znajduje się omówienie algorytmu własnych badań empirycznych dotyczących przewagi konkurencyjnej z wykorzystaniem metody reprezentacyjnej.

W rozdziale szóstym Autorka analizuje rynek biurowych powierzchni coworkingowych w Trójmieście. Analiza ta przeprowadzona jest na podstawie danych zastanych pochodzących z raportów branżowych. Bardzo istotnymi z punktu widzenia celów pracy są podrozdziały 6.2, 6.3 i 6.4, w których dokonano identyfikacji branż (specjalizacji) zainteresowanych

coworkingiem, co było jednym z zadań badawczych. W rozdziale tym dokonano również ważnych z punktu widzenia celów pracy prognoz: liczby podmiotów gospodarczych (Tab. 6.1), liczby podmiotów gospodarczych osób fizycznych sekcji M (Tab. 6.5) oraz liczby mikroprzedsiębiorstw (Tab. 6.7).

W kluczowym dla realizacji celów pracy rozdziale siódmym dokonano oceny przewagi konkurencyjnej biurowych przestrzeni coworkingowych w świetle badań ankietowych rynku trójmiejskiego. W rozdziale tym Autorka zrealizowała pięć z siedmiu wskazanych na wstępie zadań badawczych. W szczególności: dokonała oceny konkurencyjności powierzchni coworkingowych w badanych grupach podmiotów gospodarczych; zidentyfikowała oczekiwania użytkowników współczesnej powierzchni biurowej oraz oceniła stopień satysfakcji użytkowników; oceniła znajomość zasad coworkingu; zidentyfikowała grupy wiekowe skłonne realizować się w formie coworkingu. Rozdział ten kończy diagnoza perspektyw rynku powierzchni biurowych w Polsce, w szczególności w zakresie rozwoju coworkingu (Rozdział 7.3). Rozdział ten jest z całą pewnością najważniejszy z punktu widzenia oceny pracy. Szczegółowe omówienie analiz empirycznych znajduje się w punkcie VI recenzji.

Analizując strukturę rozprawy warto zwrócić uwagę, że treści teoretycznych jest relatywnie mało (rozdziały 1 i 2). Praca zdominowana jest przez część empiryczną (rozdziały 3 i 4, a także 6 i 7, w których znajdują się wyniki badań własnych), nawet jeśli uwzględnimy rozdział metodyczny. Struktura pracy ma pewne konsekwencje. Wydaje się, że bardziej wnikliwa i krytyczna dyskusja dotycząca konkurencji rynkowej, konkurencyjności oraz pozycji konkurencyjnej pozwoliłoby lepiej osadzić badania własne. Zabrakło również omówienia od strony teoretycznej mechanizmów działania rynku nieruchomości biurowych.

Mimo powyższych krytycznych uwag podsumowujących oraz wcześniejszych polemicznych uwag szczegółowych, uważam, że układ pracy jest logiczny i spójny. Z całą pewnością został także podporządkowany realizacji celu głównego oraz celów szczegółowych rozprawy.

#### **IV. Dobór i krytyczna analiza materiałów źródłowych**

W pracy wykorzystano około 100 artykułów naukowych oraz monografii (część z nich została błędnie zaklasyfikowana w spisach zamieszczonych w pracy), w tym około jedną czwartą stanowią pozycje anglojęzyczne. Dodatkowo w pracy powołano się na ponad 40 raportów oraz 4 akty prawne. Generalnie, literatura została dobrze dobrana do problematyki badań. Jest także

stosunkowo aktualna (pozycje literaturowe z 2019 roku oraz najnowsze raporty rynkowe z 2020 roku).

Z uwagi na tematykę pracy, pewnym mankamentem wydał mi się relatywny brak publikacji poświęconych rozwojowi przestrzeni coworkingowych, potrzebom użytkowników tego typu powierzchni biurowych oraz ich preferencjom. Przywołanie wcześniejszych badań w tej tematyce przyczyniłoby się do lepszego uzasadnienia nowatorskości badań, a także umiejscowiłoby badania w toczącej się dyskusji naukowej dotyczącej zmieniających się potrzeb i preferencji użytkowników przestrzeni biurowych. Pewne usprawiedliwienie może stanowić względnie słabe rozpoznanie problematyki w czołowych czasopismach zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami oraz rynkiem nieruchomości. Niemniej, w ostatnich pięciu latach opublikowano kilka prac w wiodących czasopismach, które podejmują podobne zagadnienia. Dla przykładu:

- Leclercq-Vandelannoitte, A. and Isaac, H. (2016). The new office: how coworking changes the work concept, *Journal of Business Strategy*, Vol. 37 No. 6, pp. 3-9. <https://doi.org/10.1108/JBS-10-2015-0105>
- Weijs-Perrée, M., Appel-Meulenbroek, R., De Vries, B. and Romme, G. (2016). Differences between business center concepts in The Netherlands, *Property Management*, Vol. 34 No. 2, pp. 100-119. <https://doi.org/10.1108/PM-04-2015-0015>
- Yang, E., Bisson, C. and Sanborn, B.E. (2019), Coworking space as a third-fourth place: changing models of a hybrid space in corporate real estate, *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 21 No. 4, pp. 324-345. <https://doi.org/10.1108/JCRE-12-2018-0051>
- Clifton, N., Füzi, A., & Loudon, G. (2019). Coworking in the digital economy: Context, motivations, and outcomes. *Futures*, 102439. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.futures.2019.102439>

Szersze włączenie publikacji naukowych dotyczących powierzchni coworkingowych do rozważań prowadzonych w rozdziale trzecim znacząco wzbogaciłoby jego zawartość merytoryczną. Brakuje również omówienia stanu wiedzy na temat czynników wpływających na wybór powierzchni biurowych oraz wpływających na satysfakcję użytkowników. Kwerenda literaturowa mogła zostać również pogłębiona w przypadku dyskusji problemu konkurencji, konkurencyjności oraz przewagi konkurencyjnej. Autorka odnosi się głównie do klasycznych koncepcji.

Podsumowując, dobór oraz krytyczna analiza literatury nie stanowią szczególnie silnej strony recenzowanej pracy. Są jednak wystarczające do uporządkowania terminologii oraz wskazania głównych wątków problemowych, co pozwala na realizację celów badawczych.

## **V. Metodyka badań**

Autorka bazuje na danych pierwotnych zebranych w drodze ankiety. Zastosowała również metodę reprezentacyjną, co nie jest zasadą w tego rodzaju opracowaniach, głównie z uwagi na komplikacje w praktycznym zastosowaniu. Z całą pewnością jest to walor metodyczny pracy. Do analizy danych z badań ankietowych wykorzystano metody klasyfikacyjne, co Autorka tłumaczy jakościowym charakterem analizowanych zmiennych, kluczowych dla zrozumienia skłonności do zmiany biura z tradycyjnego na coworkingowe. Być może warto było przedstawić w rozdziale metodycznym alternatywne podejście. W badaniach ekonomicznych dla podobnych problemów stosowane są również modele ekonometryczne dla jakościowych zmiennych zależnych (logitowe i probitowe), które jednak mają swoje ograniczenia wynikające np. z wielkości próby. Niemniej, wybrane przez Autorkę podejście empiryczne pozwala na realizację zadań badawczych, zwłaszcza w zakresie ustalenia czynników wpływających na decyzję o zmianie przestrzeni biurowej na współdzieloną.

Uważam, że zastosowana metodyka badań pozwala na realizację celów i zadań badawczych. Wykorzystanie metody reprezentacyjnej dodatkowo wzmacnia wiarygodność ostatecznych wyników oraz ułatwia ich generalizację, pomimo iż badania były realizowane jedynie w obszarze Trójmiasta.

## **VI. Badania empiryczne, analiza danych**

Choć wątki empiryczne można znaleźć również w rozdziałach 3 i 4, właściwe badania opisano w ostatnich dwóch rozdziałach rozprawy (odpowiednio 6 i 7).

Ważną częścią rozprawy jest identyfikacja podmiotów zainteresowanych powierzchniami coworkingowymi oraz prognoza ich liczby w Trójmieście (w rozbiciu na poszczególne miasta), która została przedstawiona w rozdziale 6. Zastosowana metoda prognozy (liniowa funkcja trendu, na podstawie danych z lat 2009-2019) jest stosunkowo nieskomplikowana (co zauważa sama Autorka na s. 116), niemniej umożliwiła szacunek przedmiotowych wartości w 2020 roku. Do szacunków należy podchodzić z dużą ostrożnością, ponieważ z całą pewnością przedłużająca się epidemia COVID-19 może przyczynić się do osłabienia dynamiki wzrostu liczby przedsiębiorstw. Niestety, nawet bardziej zaawansowane modele prognostyczne często

zawodzą w przypadku takich złożonych oraz wyjątkowych zjawisk jak obecna sytuacja pandemiczna.

Analizę popytowej strony rynku powierzchni coworkingowych uzupełnia analiza preferencji ujawnionych (revealed-preference) oraz wyrażonych (stated-preference) względem powierzchni współdzielonych, którą przedstawiono na początku rozdziału 7.2. W pierwszym przypadku wskaźnikiem są wcześniejsze doświadczenia przedsiębiorstw względem powierzchni coworkingowych (co jest dla Autorki dodatkowo wskaźnikiem wiedzy na temat coworkingu), w drugim skłonność do zmiany tradycyjnej powierzchni na coworkingową. Ciekawym ustaleniem badawczym jest zaobserwowana niewielka skłonność przedsiębiorstw do akceptacji powierzchni biurowej współdzielonej, nawet gdyby oznaczało to niższe koszty (jedynie 11% respondentów). W mojej ocenie może to świadczyć o słabej substytucyjności tradycyjnych biur oraz biur coworkingowych. W badaniach zabrakło pytania, które umożliwiłoby ocenę elastyczności cenowej popytu na powierzchnie coworkingowe (w tym również mieszanej elastyczności cenowej w odniesieniu do tradycyjnych biur). Z pewnością jest to obiecującym kierunkiem dalszych badań w tej tematyce, do czego zachęcam Autorkę. Za ważne ustalenie badawcze uważam również identyfikację głównych branż zainteresowanych biurami coworkingowymi według sekcji PKD (Tab. 7.7). Uzupełnieniem tej analizy byłoby również porównanie prawdopodobieństwa zmiany biura tradycyjnego na współdzielone pomiędzy przedsiębiorstwami reprezentującymi różne sektory gospodarki (z uwagi na niewielkie liczebności np. wg zagregowanych kategorii bazujących na PKD).

Najbardziej nowatorskim efektem badań własnych jest analiza czynników wpływających na preferencje względem powierzchni współdzielonych. W badaniach wykorzystano metody klasyfikacyjne – zarówno analizę skupień (dla zmiennych) oraz drzewa klasyfikacyjne (model C&RT). Wyniki analizy klasyfikacyjnej pozwoliły wyodrębnić cechy, które wydają się być kluczowe dla oceny skłonności do zmiany tradycyjnych biur na powierzchnie współdzielone. Pozwalają także na zidentyfikowanie jak łączne oddziaływanie czynników (zarówno ogólnych kryteriów decyzyjnych przy wyborze biura dla firmy, jak i dodatkowych motywacji, które mogłyby skłonić firmę do zmiany) przekłada się na wybór biur coworkingowych. Uzupełnieniem tych analiz są również ustalenia co do ewentualnego współdzielenia przestrzeni coworkingowej z innymi przedsiębiorstwami. Uważam te analizy za nowatorskie w warunkach polskich. Na podstawie badań literaturowych Autorka doszła do wniosku, że przestrzenie coworkingowe są konkurencyjne w stosunku do tradycyjnej powierzchni w wymiarze cenowym oraz jakościowo, ale niezbyt konkurencyjne w wymiarze informacyjnym.



Wyniki własnych badań ankietowych sugerują większą ostrożność w ocenie konkurencyjności biur współdzielonych. Analiza statystyczna opisana w rozdziale 7 wskazuje na niewielką konkurencyjność przestrzeni coworkingowych w oczach najemców (s. 158), co potencjalnie jest ciekawym wynikiem w kontekście doświadczeń z innych krajów. W rozdziale 7 dostrzegłem również pewne potknięcia, miałem również wątpliwości metodyczne co do zastosowania niektórych rozwiązań analitycznych. Dotyczy to np. kwestii wykorzystania w analizie skupień odległości bazujących na  $r$  Pearsona (czyli miary dedykowanej raczej dla zmiennych mierzonych na skalach silniejszych niż porządkowe), czy zasadności obliczania tau Kendala (Tab. 7.1) dla zależności między zmiennymi nominalnymi. Analiza mogła zostać nieco lepiej uporządkowana – wątkami, a także ze względu na opis zmiennych (Autorka niezbyt konsekwentnie stosuje zarówno pełne nazwy zmiennych jak i skróty). Z całą pewnością ułatwiłoby to czytelnikowi podążanie za logiką analizy danych.

Część empiryczną pracy, a zwłaszcza badania własne Autorki, oceniam jednoznacznie pozytywnie. W moim przekonaniu praca stanowi oryginalne rozwiązanie interesującego i stosunkowo słabo rozpoznanego w literaturze przedmiotu problemu naukowego. Organizacja badań ankietowych, analiza danych empirycznych oraz ich prezentacja wskazują na umiejętności i kompetencje Autorki w zakresie prowadzenia badań naukowych z wykorzystaniem metod statystycznych.

## **VII. Strona formalna rozprawy**

Zasadniczo praca zredagowana jest starannie i umiejętnie. Nie jest ona wolna od pewnych uchybień edytorskich – zarówno drobnych jak i poważniejszych. Do tych pierwszych zaliczam głównie błędy językowe oraz literowe, które zdarzają się każdemu autorowi. W moim odczuciu nie wpływają znacząco na ocenę rozprawy, niemniej jednak utrudniają zrozumienie tekstu. Dla przykładu, już we Wstępie pracy (który co do zasady jest jej wizytówką) Autorka opisuje rozwój przedmiotowego zjawiska następująco (s. 5): „Obecnie na świecie działa ponad 13,8 tys. przestrzeni, w których pracuje ponad 1,18 tys. Osób, w Polsce około 200”. Pomijając już kwestię precyzji wypowiedzi, wydaje mi się, że sugerują one niezgodną z rzeczywistością skalę zjawiska (tylko nieco ponad tysiąc osób na całym świecie?) – chyba wbrew intencjom Autorki. Autorka konstytuuje te rozważania na stronie 6: „Na tym tle coraz większa popularność elastycznych form zatrudnienia w Polsce staje się zasadna i wypełnia lukę badawczą” (z całą pewnością Autorce chodziło o coś innego). Takich błędów jest w pracy

więcej. Do drugiej kategorii, poważniejszych błędów edycyjnych, zaliczam sposób cytowania literatury oraz opracowania bibliografii pracy. Autorka nie wykazuje się wystarczającą konsekwencją w stosowaniu jednolitego w całej pracy systemu cytowania – np. podawania roku publikacji raz po nazwisku autora w nawiasie, raz na końcu przypisu (por. przypisy 62, 63 oraz 139, 140). W paru miejscach zabrakło podania źródeł, zarówno w przypadku przywoływanych danych statystycznych (por. rozważania na temat wielkości zasobu coworkingowego na świecie na stronie 5), jak i powoływania pozycji bibliograficznych (praca G. Hamel i C. Prahalad wzmiankowana na stronie 10). Opracowanie bibliografii jest niezbyt staranne, mimo zastosowanego w pracy i w założeniu porządkującego podziału na kategorie (Publikacje zwarte, artykuły, źródła internetowe oraz akty prawne). Autorka powieliła tutaj błędy w cytowaniach dolnych stosowanych w pracy (niekonsekwencja w oznaczaniu roku publikacji i inne drobne usterki redakcyjne). Większym problemem jest błędne przypisywanie poszczególnych pozycji do kategorii. W kategorii „Publikacji zwartej” znajdują się np. takie pozycje jak:

- Carreira i inni (2018), czyli artykuł, który ukazał się w czasopiśmie *Sustainable Cities and Society*,
- Kohler i Hassler (2002), artykuł opublikowany w czasopiśmie *Building Research and Information*,
- Krzesaj (2012), artykuł z *Zeszytów Naukowych US*.

Zidentyfikowałem takich przypadków kilkanaście. Dla „równowagi”, w kategorii „Artykuły” oprócz artykułów naukowych znalazły się pozycje o innym charakterze:

- Raport GUS nt. Społeczeństwa informacyjnego w Polsce w 2016 roku,
- Raport PWC,
- S(c)hultz i Schultz (2003), czyli monografia wydana przez McGraw Hill,
- Tabela A kursów średnich walut obcych (sic!).

W pracy znajduje się 31 tabel oraz 59 rysunków, które są zredagowane oraz oznaczone w poprawny sposób. W paru przypadkach wydaje się, że tytuły mogły zostać bardziej dopracowane (nie jestem pewien zasadności umieszczenia nawiasów z wartościami statystycznymi w przypadku Tab. 7.1, Tab. 7.6, czy Rys. 7.5). Część wykresów mogła być lepiej dopracowana, zwłaszcza te bazujące na danych zastanych (głównie raportach). Ta uwaga dotyczy zwłaszcza wykresów 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, a także 6.1 czy 6.2, które w mojej ocenie powinny zostać odpowiednio przetworzone.

Powyższe uwagi krytyczne nie zmieniają ogólnej pozytywnej oceny strony redakcyjnej rozprawy doktorskiej.

## VIII. Uwagi polemiczne oraz pytania

Większość uwag krytycznych oraz polemicznych zawarłem w omówieniu poszczególnych aspektów rozprawy, dlatego nie będę ich tutaj ponownie prezentował. Analiza części teoretycznej rozprawy, a także wyniki badań empirycznych nasunęły mi kilka dodatkowych wątpliwości. Można je sprowadzić do czterech pytań (kwestii problemowych), które chciałbym przedstawić Autorce.

1. Jedną z kategorii teoretycznych wykorzystywanych w pracy do wyjaśnienia przewagi konkurencyjnej powierzchni coworkingowych jest kategoria potrzeb (omawiana w rozdziale 1.3). Jakie są główne przesłanki wyboru tego podejścia, biorąc pod uwagę fakt, iż popyt na powierzchnie biurowe zgłaszany jest na poziomie podmiotów gospodarczych, które mają swoje własne cele biznesowe, nie zawsze zgodne z potrzebami samych użytkowników?
2. W rozdziale trzecim (3.2) Autorka przedstawia informacje o stanie rozwoju rynku powierzchni coworkingowych w wybranych krajach świata, choć jak wskazałem wcześniej brakuje nieco przeglądu badań naukowych dotyczących tej tematyki. Czy wyniki badań empirycznych dotyczących popytu na biura coworkingowe w Trójmieście są zbieżne z wynikami badań zagranicznych? Jeśli tak, to na czym polega to podobieństwo? Jeśli nie, w jaki sposób Autorka tłumaczy przyczyny tej rozbieżności?
3. Analiza przewagi konkurencyjnej (konkurencyjności) prowadzona jest w pracy dla całej kategorii biur coworkingowych, nie dla poszczególnych nieruchomości. Jest to specyficzne podejście z uwagi na fakt, iż w literaturze przedmiotu przewagę konkurencyjną rozpatruje się zwykle w kontekście konkretnych przedsiębiorstw. Podobnie w przypadku rynku nieruchomości, wybrane przestrzenie coworkingowe mogą posiadać przewagę konkurencyjną z uwagi na swoje unikalne cechy (jakość budynku, serwisu, lokalizację, itd.), choć inne są tej przewagi pozbawione. Proszę o wyjaśnienie tego podejścia empirycznego oraz przyjętego w pracy poziomu analizy.
4. Autorka przedstawiła w pracy analizę skłonności do zamiany tradycyjnego biura na biuro współdzielone. Czy uzyskane wyniki mówią coś na temat substytucyjności tych dwóch rodzajów powierzchni biurowej? Czy znane są Autorce sposoby empirycznego wyznaczenia mieszanej elastyczności cenowej popytu, które można byłoby wykorzystać w przypadku powierzchni coworkingowych?

## **IX. Podsumowanie**

Chciałbym stwierdzić, iż w mojej ocenie Pani mgr Karolina Jarosz w swojej rozprawie doktorskiej w sposób poprawny dokonała konceptualizacji, operacjonalizacji i pomiaru w ramach ważnego i aktualnego problemu badawczego. Na podstawie dyskusji naukowej zaprezentowanej w części teoretycznej, jak również analiz opisanych w rozdziałach empirycznych, uważam, że zarówno cel główny jak i trzy cele szczegółowe pracy (nie dwa, jak omyłkowo wskazała Autorka podsumowując swoje rozważania na stronach 157 oraz 158) zostały zrealizowane.

Podsumowując, pozytywne aspekty rozprawy doktorskiej znacznie przewyższają jej mankamenty, które starałem się omówić w poszczególnych sekcjach mojej recenzji. Warto również dodać, że część zgłoszonych uwag ma charakter polemiczny. Biorąc powyższe pod uwagę, końcowa ocena rozprawy jest pozytywna. Praca spełnia wymogi stawiane pracom doktorskim. Po pierwsze, stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. Autorka poddała badaniu niezbyt dobrze rozpoznane w literaturze naukowej zjawisko zachodzące na rynku nieruchomości biurowych, praca jest w tym kontekście nowatorska w warunkach polskich. Po drugie, Autorka wykazała się wystarczającą wiedzą teoretyczną w zakresie nauk ekonomicznych (ze szczególnym uwzględnieniem rynku nieruchomości). W końcu, rozważania w części empirycznej jednoznacznie wskazują na umiejętność samodzielnego prowadzenia badań ekonomicznych. W związku z powyższym, zgłaszam wiosek o dopuszczenie Pani mgr Karoliny Jarosz do dalszych etapów przewodu doktorskiego.

Kraków, 1 grudnia 2020

