

Prof. dr hab. Krzysztof Marcinek

Katowice, 12 maja 2019 r.

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

RECENZJA

rozprawy doktorskiej

Pana mgra Marcina Boruty

pod tytułem:

**DETERMINANTY EFEKTYWNOŚCI INWESTOWANIA W KOMERCYJNE DOMY
SENIORA W POLSCE**

**DETERMINANTS OF EFFICIENT INVESTMENT IN COMMERCIAL NURSING
HOMES IN POLAND**

napisanej pod kierunkiem naukowym

promotora Pana dra hab. Piotra Bartkowiaka, prof. nadzw. UEP

i promotora pomocniczego Pani dr Katarzyny Suszyńskiej

Wprowadzenie

Recenzja rozprawy doktorskiej Pana mgra Marcina Boruty, pt. *Determinanty efektywności inwestowania w komercyjne domy seniora w Polsce* została przygotowana w związku z uchwałą Rady Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, podjętą w dniu 12 kwietnia 2019 r. o czym poinformował mnie Dziekan tego Wydziału Pan prof. dr hab. Kazimierz Krzakiewicz, prof. zw. UEP w swoim piśmie z dnia 25 kwietnia 2019 roku.

1. Trafność wyboru i oryginalności problemu badawczego podjętego w rozprawie

Znaczenie problemu badawczego określają występujące aktualnie jak i przewidywane tendencje w wielu krajach świata, w tym również w Polsce, a mianowicie:

- 1) Tendencje demograficzne - starzenie się społeczeństwa i związana z tym zwiększająca się konieczność korzystania przez osoby starsze z życiowej pomocy czy nawet pełnej opieki. Ciągłe rosnąca długość życia zmuszać będzie do rozwoju obiektów i urządzeń służących długoterminowej opiece. W nadchodzących dekadach wystąpi zatem szybki wzrost popytu na różne formy mieszkalnictwa dedykowanego osobom starszym, w tym .popytu na komercyjne domy seniora.
- 2) Tendencje społeczne – zmniejszająca się liczba dzieci w rodzinie, potencjalnych opiekunów starszych członków rodziny i wynikający stąd wzrost zapotrzebowania na opiekę sprawowaną przez osoby trzecie. Tendencja ta stymuluje popyt na obiekty dla osób starszych.
- 3) Tendencje w postrzeganiu budownictwa senioralnego przez inwestorów i deweloperów. Wymienione czynniki demograficzne i społeczne sprawiają, że popyt na zróżnicowane formy budownictwa senioralnego oparty jest na silnych czynnikach fundamentalnych oraz cechuje się mniejszą cyklicznością (mniejszą wrażliwością na cykle gospodarcze, co jest ważne m.in. z punktu widzenia budowy portfeli inwestycyjnych nieruchomości komercyjnych). W konsekwencji pozwala to inwestorom oczekiwać długoterminowych i stosunkowo stabilnych dochodów. Równocześnie deweloperzy (jak i operatorzy nieruchomości) muszą uwzględniać szybką ewolucję w zakresie osobistych potrzeb seniorów jak również ryzyko inwestowania, np. związane ze zmianami w polityce państwa dotyczącej opieki długoterminowej.

Mając na uwadze powyższe tendencje, można stwierdzić, że Doktorant dokonał trafnego wyboru problemu badawczego. Jest to problem aktualny i perspektywiczny, o dużym znaczeniu gospodarczym i przede wszystkim społecznym, będącym przedmiotem zainteresowania nauki i praktyki w skali globalnej, a w Polsce nadal niewystarczająco rozpoznany. Tym samym wybór problematyki badawczej a następnie prezentacja uzyskanych wyników badań stanowi wartościowy wkład Autora w dyskusję naukową oraz wzbogaca wiedzę wspomagającą racjonalny rozwój komercyjnych domów seniora w Polsce.

2. Cele, zadania badawcze oraz hipotezy

Cele i zadania badawcze przedstawione zostały w przejrzysty sposób we *Wprowadzeniu*, z kolei hipotezy badawcze sformułowane zostały w rozdziale piątym, posiadającym charakter głównie empiryczny, ale zawierającym również opis warstwy metodycznej badań.

Prezentując główny cel badawczy rozprawy Autor wyróżnił **cel poznawczy** polegający przede wszystkim na zidentyfikowaniu determinant efektywności inwestowania w komercyjne domy seniora w Polsce, a także wskazał **cel aplikacyjny** polegający na sformułowaniu ustaleń praktycznych, użytecznych dla inwestujących w analizowanym segmencie rynku nieruchomości.

Cele i zakres pracy zostały zdefiniowane poprawnie, jednoznacznie i zrozumiale. Posłużyły one jako punkt wyjścia do sformułowania **zadań badawczych i hipotez**, a także zdeterminowały strukturę rozprawy.

Zadania badawcze zostały precyzyjnie wyodrębnione, co przy rozległej tematyce rozprawy wpłynęło na stosunkowo dużą ich liczbę, tj. dziewięć. Realizacja poszczególnych zadań wyznaczyła zatem nie tylko strukturę rozprawy, ale także procedury badawcze.

Uwzględniając przyjęte cele rozprawy i zadania badawcze, Autor sformułował – na podstawie niezwykle bogatych studiów literaturowych i przeprowadzonego badania pilotażowego - **hipotezę główną**, zgodnie z którą „*Efektywność inwestowania w komercyjne domy seniora w Polsce determinowana jest zarówno przez czynniki wewnętrzne, jak i czynniki zewnętrzne, przy czym czynniki wewnętrzne odgrywają większą rolę*”. Mając na uwadze stosunkowo wysoki stopień uogólnienia hipotezy głównej jak i konieczność jej weryfikacji, Autor dokonał jej dekompozycji, formułując 11 hipotez szczegółowych, odnoszących się odpowiednio do wskazanych w hipotezie głównej wewnętrznych i zewnętrznych czynników determinujących efektywność inwestowania w badane nieruchomości.

Uważam, że hipoteza główna, rozpatrywana łącznie z hipotezami szczegółowymi zostały właściwie sformułowane i są adekwatne do głównego problemu badawczego. Jako zasadne uważam wyodrębnienie 11 hipotez szczegółowych gdyż umożliwiło nie tylko przeprowadzenie badań i weryfikację hipotezy głównej ale również zapewniło kompleksowość badania, tj. uwzględnienie wszystkich istotnych aspektów badanego zagadnienia.

