

Proces wyboru nieruchomości w kontekście kosztów transakcyjnych

Streszczenie

Cechy rynku nieruchomości, a także jego znaczenie i wpływ, jaki wywiera na gospodarkę kraju powodują, że podejmowane są badania dotyczące decyzji o zakupie nieruchomości. Wśród czynników kształtujących te decyzje autorzy publikacji wymieniają między innymi czynniki demograficzne, dochody nabywców czy poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Coraz częściej podkreślany jest również udział w procesie wyboru i zakupu nieruchomości - czynników behawioralnych. Pojawiająca się luka badawcza dotyczy badań empirycznych badających działanie Systemu 1 przy faktycznym uruchamianiu tego systemu. Najczęściej stosowane narzędzie badawcze to ankieta, która często wymusza u badanych uruchomienie Systemu 2, czyli analizy, a nie Systemu 1. Ponadto, w dokonanym przeglądzie nie odnaleziono badań koncentrujących się na działaniu dwóch systemów w odniesieniu do kosztów transakcyjnych ponoszonych w procesie podejmowania decyzji wyboru i zakupu na rynku nieruchomości. Niniejsza dysertacja ma na celu przynajmniej częściowe wypełnienie tej luki.

Celem głównym rozprawy jest określenie roli Systemu 1 oraz Systemu 2 podczas podejmowania decyzji o zakupie nieruchomości w kontekście obniżania kosztów transakcyjnych zakupu. Nowatorskim elementem w rozprawie jest przeprowadzona, w odniesieniu do kosztów transakcyjnych, analiza istoty Systemu 1, na który składają się między innymi nieświadome automatyzmy.

W rozprawie wykorzystano metodę analizy i krytyki piśmiennictwa oraz metody statystyczne. Do zebrania danych pierwotnych zastosowano ankietę oraz eksperyment.

Rozprawa ma charakter teoretyczno-empiryczny i składa się z siedmiu rozdziałów. W rozdziale I zawarto przegląd historii myśli ekonomicznej, który ma na celu próbę interpretacji teorii ekonomicznych pod kątem ujmowania w nich czynników pozaekonomicznych. W rozdziale II ujęto wprowadzenie do teorii kosztów transakcyjnych oraz dokonano krótkiej analizy praw własności. Rozdział III niniejszej rozprawy zawiera charakterystykę rynku nieruchomości w kontekście cech rynku doskonałego. Celem rozdziału

jest wskazanie przyczyn powstawania kosztów transakcyjnych na rynku nieruchomości. W rozdziale IV dokonano identyfikacji kosztów transakcyjnych oraz wskazano sposoby ich obniżania w procesie wyboru nieruchomości. W rozdziale V zawarto opis wykorzystanych w badaniu empirycznym metod, postawionych hipotez oraz próby badawczej. Kolejną część rozprawy, tj. rozdział VI prezentuje wyniki badań własnych. Natomiast rozdział VII stanowi podsumowanie oraz wnioski końcowe.

Uzyskane wyniki pozwalają postawić wniosek, że w trakcie wyboru nieruchomości, nabywca w zależności od sposobu prezentacji oferty posługuje się Systemem 1 lub Systemem 2. System 1 w złożonych decyzjach, do jakich należy wybór nieruchomości, może przyczynić się do mniej korzystnego wyboru. Natomiast System 2 nie we wszystkich opisywanych przypadkach dokonuje jego korekty. Dalej oznacza to, że System 2 nie zawsze niweluje skutki działania Systemu 1. Obniżenie kosztów transakcyjnych wyboru i zakupu nieruchomości, jak wykazała analiza, może przynieść korzystanie z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami.