

Recenzja pracy doktorskiej „Proces wyboru nieruchomości w kontekście kosztów transakcyjnych” pani Hanny Waligórskiej, złożonej Radzie Nauk Ekonomicznej Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu

Recenzent: dr. hab. David Mark Ramsey, prof. PWr

Miejsce pracy: Wydział Informatyki i Zarządzania, Politechnika Wroclawska

Praca zawiera wstęp oraz 7 rozdziałów (4 teoretyczne, 2 empiryczne oraz podsumowanie). Odnoszę się do każdego rozdziału po kolei, a potem podaję swoje ogólne wnioski.

Wstęp

Wstęp opisuje następujące zagadnienia związane z celem pracy

- naturę oraz rolę rynku nieruchomości
- aktualną wagę tego rynku w gospodarce i dla gospodarstw domowych
- ekonomię behawioralną, czyli jak konsumenci wybierają produkty (w szczególności mieszkania)
- systemy myślenia – czyli automatyczny (system 1) oraz racjonalny (system 2)
- koszty transakcyjne

Ogólnie wstęp daje szeroki, aktualny i wielomiarowy przegląd problemu badawczego. Tylko poleciłbym żeby autorka zwróciła więcej uwagi na koszty transakcyjne (zob. uwagi poniżej).

Uwagi:

s. 7 Pojęcie kosztów transakcyjnych jest wprowadzone tutaj po raz pierwszy. Skoro pojęcie to znajduje się w tytule, jest ono koncepcją złożoną i autorka proponuje zbadać istotę takich kosztów, dobrze by było mu poświęcić więcej miejsca tutaj. Na przykład, podać i) parę definicji tego pojęcia z literatury, ii) co stanowi koszt transakcyjny (może w kontekście tej pracy), a co nie. Autorka tego dokonuje (w skrócie) dopiero na końcu s.9.

s.8 „*Optimum Pareta zakłada alokację zasobów pozwalającą na polepszenie sytuacji jednej osoby bez pogarszania sytuacji drugiej osoby*”. Powinno być “niepozwalającą”

s. 12 Autorka nie zwraca uwagi na kontekst eksperymentu, co jest bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na zachowanie uczestników. Na przykład, wnioskuje z opisu że w eksperymencie prowadzonym przez Żróbek-Róžańską, uczestnicy naprawdę szukali mieszkania. Więc można założyć że ich decyzje były realne. Z drugiej strony, Brzezicka i Wiśniewski (2014) prowadzili eksperymenty na studentów. To wskazuje na to iż ich decyzje nie były realne, lecz z sfery marzeń. Z opisu ich późniejszego (2018) eksperymentu (też na studentach), wygląda że rola właścicieli mieszkań w procesie decyzyjnym była nienaturalnie podkreślona. Autorka pracy doktorskiej twierdzi iż „uzyskane wyniki potwierdzają hipotezę dotyczącą wpływu czynników pozaekonomicznych na dokonywane wybory”. Jest to prawda, ale można argumentować iż tym czynnikiem był sam sposób prowadzenia eksperymentu.

s.16 Hipoteza główna – podejmując złożone decyzje nabywcy nieruchomości wykazują skłonność do obniżania kosztów transakcyjnych w oparciu o uruchamianie Systemu 1 (zamiast Systemu 2), co w konsekwencji prowadzi do wyboru mniej korzystnej oferty.

Skłonność do obniżania kosztów transakcyjnych naturalnie prowadzi do mniej korzystnego

wyboru (przynajmniej statystycznie). Ograniczenie kosztów transakcyjnych jest naprawdę problematyczne gdy prowadzi to do większych strat przy wyborze (nie jest konieczne dobrze aby zastosować wszystkie możliwe sposoby aby wybrać najlepszą ofertę). Może lepiej żeby hipoteza główna brzmiałaby “skłonność do obniżania kosztów transakcyjnych w oparciu o uruchamianie Systemu 1 (zamiast Systemu 2) może prowadzić do większych strat przy ostatecznym wyborze oferty w porównaniu z zyskami z obniżonych kosztów transakcyjnych.

Pytanie:

Na s.12 autorka pisze “Wyniki przedstawione przez Żróbek- Różańską (2016) wskazują na wybór nieruchomości, która w ogólnym podsumowaniu dała najwyższą oczekiwaną satysfakcję wyrażoną sumą wag. Jednocześnie cena wybranej nieruchomości była wysoka”.

Cena mieszkania może być czynnikiem atrakcyjności, ale też możemy traktować budżet jako ograniczenie. Jak należy zinterpretować fakt że cena wybrana mieszkania zawsze była wysoka w kontekście tych badań?

Rozdział 1

Rozdział 1 daje szeroki pogląd rozwoju teorii ekonomicznych w dziedzinie własności oraz decyzji konsumenckich. Szczególnie cenne w kontekście tej pracy są interpretacje tych teorii w świetle prac Kahnemana i Tverskiego oraz równoważone oceny prac klasycznych ekonomistów (szczególnie Smitha). Nie mam merytorycznych uwag dotyczących tego rozdziału.

Uwagi:

s. 31 “Zdaniem Milla (2012) ważny demokratyczny wybór władzy zgodnie z wolą poszczególnych jednostek społeczeństwa”. Brakuje czasownika.

Rozdział 2

Rozdział 3 opisuje koszty transakcyjne oraz ich związki z prawami własności, co jest istotne w świetle kontekstu tej pracy. Główny mankament tego rozdziału jest tym, iż nie podano definicji kosztów transakcyjnych (ani autorskiej ani z literatury). Na przykład, na s.51 autorka pisze

„Oznacza to, że choć jak wskazują Furubotn i Richter (2005) - koszty transportu nie stanowią kosztów transakcyjnych, to jednak przewóz dobra ma wpływ na jego cenę. Im większa odległość od miejsca produkcji do miejsca sprzedaży, tym cena dobra wyższa”.

Autorka opisuje niektóre koszty (np. poszukiwania, pośrednictwa) jako transakcyjne, a niektóre jako nie będące kosztami transakcyjnymi, ale nie podaje definicji (lub charakterystyki) takich kosztów, żeby czytelnik mógłby przypisać koszty odpowiedniej kategorii.

Uwaga:

s. 49 “Racjonalność organiczna wiąże się” (ma być “wiąże się”)

Rozdział 3

Rozdział 3 podaje charakterystykę rynku nieruchomości. W szczególności opisuje jak ten rynek odbiega od rynku doskonałego (np. niejednorodność ofert, asymetryczna informacja) i dlatego kupujący korzystają z pośrednictwa. Cenny jest opis celów kupujących w zależności od wieku i stanu cywilnego.

Uwagi:

od s.64 (w kilku miejscach) „bariery wejście” ma być „bariery wejścia”

s.71 “Co więcej domy, pośredników nieruchomości pozostają” ma być “Co więcej, domy”

s. 78 “wrunki” -> “warunki”

Pytanie

Na s.69 autorka pisze „*Na rynku zostaną „cytryny” w zawyżonych cenach. W konsekwencji, jak podnosi Akerlof, z powodu asymetrii informacji rynek może zanikać. Stąd należy wdrażać instrumenty obniżające koszty transakcyjne*”.

Gdy “cytryny” mają pewną wartość, jakie inne reakcje z strony rynku są możliwe gdy nie istnieją takie instrumenty)?

Rozdział 4

Rozdział 4 opisuje koszty transakcyjne związane z kupnem mieszkania. Można je ogólnie podzielić na cztery klasy (koszty poszukiwania, cena pośrednictwa, koszty notarialne oraz koszty inspekcji). Rozdział się kończy rozważeniami o tym, jak można obniżyć koszty transakcyjne (np. używając system automatycznego zamiast system analitycznego, nie korzystając z pośrednictwa). Choć rozdział ten daje kompleksowy przegląd tych kosztów, dobrze by było umieścić tabelkę podsumującą naturę tych kosztów.

Uwagi:

s. 94 Co oznacza CAWI?

s. 107 “do przyznania się stosowania tej heurystyki” ma być “do przyznania się do stosowania...”

Rozdział 5

Pierwsze cztery rozdziały stanowiły podwalinę teoretyczną tej pracy doktorskiej. W rozdziale 5 autorka zaczyna opisać swoje badania. Z pomocą ekonomii eksperymentalnej autorka bada i) sposób wyboru jednej z dwóch ofert do zwiedzania według wstępnej informacji (oferta 2 jest wyraźnie lepsza). Są 3 scenariusze: a) opis obu ofert + zdjęcie normalnego pokoju dla oferty 1 a zdjęcie pustego mieszkania dla oferty 2, b) jak powyżej, ale na zdjęciu oferty 2 pokój jest w nieładzie, c) sam opis. Autor bada stosunek uczestników do ryzyka w oparciu o eksperyment Kahnemana i Tverskiego, wystawia ich przed wyborem notariusza (albo poleconego przez pośrednika lub tańszego notariusza) oraz bada ich stosunek do i

doświadczenie z pośrednikami za pomocą ankiety. Autorka opisuje zmienne zebrane podczas badań oraz testy statystyczne używane aby zweryfikować hipotezy. Nie mam istotnych uwag do tej części rozdziału oprócz jednego pytania, zob. poniżej oraz następującej uwagi dotyczącej kontekstu badań. Po pierwsze, badania nie były związane z prawdziwym wyborze mieszkania (choć procedura podkreśliła istotność odpowiedniego wyboru poprzez wykład). Po drugie, wybór jednej oferty do zwiedzania z dwóch jest raczej sztucznym scenariuszem (choć może ilustrującym).

Autorka potem opisuje uczestników badań. W dużej mierze są oni młodymi studentami. Oczywiście wybór ten jest wygodny, ale z punktu widzenia reprezentatywności tej próby, może być to kłopotliwe. Z punktu widzenia wyboru oferty, nie sądzę żeby to było problematyczne, skoro jedna oferta powinna być wyraźnie bardziej atrakcyjna niezależnie od dokładnych preferencji lub doświadczenia decydenta. Z punktu widzenia pytań dotyczących pośrednictwa, jest to problematyczne. Wynika z tego że młodzi rzadziej już mieli do czynienia z pośrednikami i mogą mieć inny poziom awersji do ryzyka od starszych (dobrze że autorka to bada). Szkoda że rozmiary tych 3 grup nie są bardziej jednostajne (grupa 3 jest 2 razy mniejsze od pozostałych).

Uwagi:

s. 114 „System 1 w złożonych decyzjach dotyczących wyboru nieruchomości może spowodować mniej korzystny wybór”. Raczej należy zwrócić uwagę na to iż koszty takiego wyboru znacznie przekracza koszty włączenia systemu 2, aby unikać takiego błędu (zob. też wstęp).

s. 120 Należy podkreślić że rozkłady zysków są identyczne przy wyborach A i C (oraz przy wyborach B i D). Jedyna różnica jest to iż przy decyzjach A i B, wybór jest opisany w “języku zysków”, a przy decyzjach C i D, wybór jest opisany w “języku strat”.

s. 128: Tabela 12: Czy klasa 4 ma być “Zawodowiec”?

s. 129 Mężczyźni stanowią 63% ogółem, a nie 73%.

Pytania:

1. Na s. 110 Autorka pisze iż „Przyjęcie spośród dwóch równoważnych ofert droższej nieruchomości zaprezentowanej w sposób bardziej atrakcyjny, może powodować wzrost kosztów transakcyjnych”. Odczytuję to w ten sposób “Użycie systemu 1 przy wyborze mieszkania (czyli obniżanie kosztów transakcyjnych) może prowadzić do wyższej ceny kupna (czyli do wyższych kosztów nabycia). Dlaczego autorka pisze o wzroście kosztów transakcyjnych w tym kontekście?”
2. Czy autorka myśli iż uczestnicy by częściej włączyliby system 2 przy „rzeczywistych procesach decyzyjnych”?

Rozdział 6

W tym rozdziale autorka przedstawia wyniki swoich badań. Nie znaleziono istotnego związku między stosunkiem do ryzyka a wiekiem lub płcią. Oferta 1 była istotnie częściej wybrana gdy oferta 2 została przedstawiona za pomocą zdjęcia pustego pokoju. Wskazuje na to iż lepiej pokazać nieruchomość jako „miejsce do zamieszkania” nawet gdy zdjęcie pokazuje

nieład. Zdjęcie pokoju w nieładzie nie miało wpływu na wybór uczestników (w porównaniu z grupą kontrolną). Implikuje to też iż decyzja oparta na systemie 1 (negatywnej reakcji na zdjęcie pustego pokoju) może prowadzić do błędu (choć w „realnych decyzjach” prawdopodobieństwo że system 2 zostanie włączony będzie większy, zob. uwagi do rozdziału 5). Wyniki też wskazują na to iż ci, którzy przypisują większą wagę porządkowi w domu bardziej starannie wybierają (czyli w scenariuszu 1, częściej wybierają opcję 2). Ten wniosek zależy od nielicznych osób, którzy nie przypisują większej wagi porządkowi. Z drugiej strony, zdjęcie pokoju w nieładzie nie powoduje „błędnych decyzjach” u tych, którzy przypisują większą wagę porządkowi.

Jeżeli chodzi o sposób wyboru, kobiety (oraz osoby młodsze) częściej twierdzą iż „pierwsze wrażenie jest ważne”, a mężczyźni iż „wybieram samodzielnie”. Może to zasugerować iż kobiety (oraz osoby młodsze) opierają swój wybór bardziej na systemie 1 niż mężczyźni, ale to nie jest w zgodzie z faktem iż nie ma statystycznej różnicy według płci. Pod koniec rozdziału, autorka podaje ogólne wnioski z tych badań. Ogólnie są one przydatne i ich zakres odpowiada zakres badań. Z drugiej strony, mam istotne uwagi dotyczące modeli regresji logistycznych (zob. poniżej).

Uwagi: Aby porównać odpowiedzi na skali Likiertha (zmienna dyskretna) według grupy, lepiej korzystać z tablicy rozdzielczej niż z wykresu „pudełko-wąsy”

Pytania:

1. Jaka metoda została zastosowana do zbudowania modelu regresji (np. metoda krokowa, lub czy model uwzględnia wszystkie zmienne, ale zanotowano tylko te istotne)? Korelacje między zmiennymi wyjaśniającymi może mieć duży wpływ na wyniki regresji. Czy autorka zbadała korelacje między nimi? Wynik na początku s. 160 (dla grupy A, tabela 42) wydaje się dziwny „ci, którzy stwierdzą iż starannie badają szczegóły, częściej wybierają ofertę 1. Czy to może być symptom „zbyt wielkiej pewności siebie”? Wyniki dla grupy B wydają się jeszcze bardziej dziwne (s. 161 bycie kobietą (PLEC_1) zwiększa szansę wyboru pierwszej oferty ponad 56,5-krotnie!!, tabela 43). Jeżeli chodzi o wyniki dla połączonych grup A i B, autorka pisze np. iż

“pojedyncze doświadczenie w wyborze nieruchomości (NIER_2) wiąże się ze spadkiem szans wyboru pierwszej oferty o 93,4%” – ale w porównaniu z czym? Patrząc na te wyniki, odnoszę wrażenie iż doświadczenie w wyborze nieruchomości nie ma związku z wyborem (zmienne zostały źle zakodowane?)

Niestety, z tych powodów, uznaję że wyniki regresji logistycznej są niewiarygodne.

Z drugiej strony na s. 188 autorka pisze iż

“W odniesieniu do zmiennej „doświadczenie na rynku nieruchomości” uzyskane wyniki w ramach szacowania modeli logitowych dla grupy B oraz dla grup łączonych, tj. A i B przyniosły korelację ujemną bez względu na posiadane doświadczenie lub jego brak. Oznacza to, że zmienna ta nie ma wpływu na wzrost szans wyboru oferty 1”.

„Korelacje ujemne” są wynikiem błędnego modelu, ale należy chwalić autorkę iż wyciąga słuszny wniosek o braku wpływu doświadczenia na wybór.

Wnioski dotyczące rozdziału 7: W większości uwagi autorki są uzasadnione. Moim

zdaniem wyniki z regresji logistycznej są błędne. Ogólnie autorka nie próbuje interpretować lub obronić tych wyników (poza słuszną uwagę na s. 188), więc wnioski te mają znikły wpływ na końcowe wnioski.

Rozdział 8

Autor stwierdzi iż “Głównym celem niniejszej pracy było określenie roli Systemu 1 oraz Systemu 2 podczas podejmowania decyzji o zakupie nieruchomości w kontekście obniżania kosztów transakcyjnych zakupu”.

Moim zdaniem starania autorki pod tym względem były udane w ramach tych badań. Autorka klarownie przedstawiła interpretację różnorodnych teorii ekonomicznych w świetle teorii Kahnemana i Tverskiego. Przy ograniczeniach pracy doktorskiej, badania empiryczne zostały dobrze zaplanowane i przeprowadzone. Z drugiej strony, sądzę że lepiej można by było opisać/zdefiniować pojęcia kosztów transakcyjnych.

Moje uwagi do tego rozdziału już zostały uwzględnione w powyższej części recenzji. Wnioski z modeli logistycznych raczej nie mają wpływu na ogólne wnioski końcowe.

Bibliografia

Bogata. Zawiera powyżej 200 pozycji. Drobne błędy, np. pozycja artykułu Njo et al. (poz. 3).

Wniosek

Chociaż praca posiada parę mankamentów (brak definicji kosztów transakcyjnych, modele regresji), ogólnie pozytywnie ją oceniam. Szczególnie cenna jest część teoretyczna, gdzie autorka interpretuje różne teorie ekonomiczne w świetle prac Kahnemana i Tverskiego. Nie jest to czysty opis teorii, raczej wymagało znacznego wkładu samej autorki. Sposób prowadzenia części empirycznej też pozytywnie oceniam. Polecilibym tylko iż autorka w dalszych badaniach zwróciła więcej uwagi na ogólny kontekst takich eksperymentów, co może mieć istotny wpływ na wyniki badań. Podstawowe metody statystyczne są wykorzystywane w sposób zadowalający. Oceniam że modele regresji zostały źle prowadzone, ale ma to znikły wpływ na końcowe wnioski. Końcowe wnioski są kompleksowe i odpowiednie do natury badań.

Temat pracy naturalnie pasuje do dziedziny ekonomii. Praca pokazuje że autorka posiada zdolności badawcze na odpowiednim poziomie.

W oparciu o powyższe uwagi

Ja, niżej podpisany stwierdzam, że recenzowana rozprawa doktorska **pani Hanny Waligórskiej** spełnia warunki określone w art. 13.1 Ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz.U. nr 65 poz. 595 z późn. zmianami) i wnioskuję do Rady Dyscypliny Nauki Ekonomicznych Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu o dopuszczenie **pani Hanny Waligórskiej** do dalszych etapów przewodu doktorskiego.

David Mark Ramsey

28/06/2021

D M Ramsey

