

Dr hab. Bogusław Póltorak, prof. UEW

Wrocław, 07.06.2021 r.

Wydział Ekonomii i Finansów

Katedra Finansów

Kontakt: boguslaw.poltorak@ue.wroc.pl

RECENZJA ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

„Proces wyboru nieruchomości w kontekście kosztów transakcyjnych”

mgr Hanna Waligórska

Recenzja sporządzona jest na podstawie uchwały nr 34/2021 Rady Akademickiej Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu z dnia 13.04.2021 r. i pismem z dnia 14.04.2021 r. L.dz. 5100.I.8/DN/2021, w trybie określonym w art. 190 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 20 lipca 2018r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2021 r. poz. 478, 619), w związku z prowadzonymi czynnościami w postępowaniu o nadanie stopnia naukowego doktora w dziedzinie nauk społecznych, w dyscyplinie ekonomia i finanse pani mgr Hannie Waligórskiej na podstawie rozprawy doktorskiej pt. „Proces wyboru nieruchomości w kontekście kosztów transakcyjnych”.

Podstawą przygotowania recenzji jest przekazana w wersji elektronicznej (plik PDF) rozprawa doktorska pt. „Proces wyboru nieruchomości w kontekście kosztów transakcyjnych” ss. 231, autorstwa mgr Hanny Waligórskiej, napisana pod kierunkiem dr. hab. prof. WSB Johannesesa Platje oraz promotor pomocniczej dr Aleksandry Piaseckiej. W ocenie metodycznej można stwierdzić, że treść pracy zawiera się na 199 ss., wstęp, siedem rozdziałów, z tym że ostatni rozdział ma *de facto* charakter zakończenia. W każdym z rozdziałów umiejscowione zostały części stałe w formie wprowadzenia i podsumowania. Pozostałą część pracy stanowią: spis bibliograficzny liczący 109 pozycji zwartych i 105 czasopism, co należy uznać za liczbę

wystarczającą, chociaż dobór literatury i źródeł nie do końca należy uznać za satysfakcjonujący, co będzie ocenione w dalszej części recenzji poświęconej ocenie merytorycznej pracy. Spis tabel liczy natomiast aż 65 pozycji i zawiera przede wszystkim wyniki badań i eksperymentów przeprowadzonych dla potrzeb określonego programu badawczego założonego w pracy. W formie załączników do pracy dołączono scenariusze decyzji rynkowych określonych dla Systemu 1, Systemu 2, ustalonych dla określonych modelowych parametrów transakcji, a także kwestionariusz badań ankietowych przeprowadzonych przez Autorkę dla potrzeb przygotowania modelu zachowań i wyborów potencjalnych nabywców na rynku nieruchomości (mieszkaniowych).

Niewątpliwie przedstawione opracowanie pod względem formalnym spełnia wymagania stawiane pracom pisemnym mającym stanowić rozprawę doktorską, dla której szczególnie w naukach społecznych i ekonomicznych wymagana jest forma zwartego opracowania naukowego z właściwie zaprogramowanym i przeprowadzonym postępowaniem badawczym, w tym np. w formie niepublikowanego opracowania zwartego, monografii naukowej, zbioru opublikowanych i powiązanych tematycznie artykułów naukowych opatrzonych autoreferatem, prac wdrożeniowych, ale także samodzielna i wyodrębniona część pracy zbiorowej. Rozprawa doktorska przedstawiona do oceny spełnia więc pierwsze z podanych kryteriów w pełni.

W zakresie oceny merytorycznej należałoby stwierdzić, czy rozprawa doktorska prezentuje ogólną wiedzę teoretyczną Kandydatki w dyscyplinie w której ubiega się ona o nadanie stopnia, a jednocześnie umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, szczególnie pod względem znajomości metodologii badań naukowych.

Kierując się powyższymi kryteriami, w pierwszej kolejności należy ocenie poddać przyjęty temat pracy. W poddawanej ocenie pracy został on sformułowany relatywnie precyzyjnie, gdyż odnosi się on do wskazanego we wstępie i w postępowaniu badawczym, problemu badawczego związanego z procesem wyboru (oferty) nieruchomości będącej przedmiotem obrotu przez nabywców. Kwestia kosztów transakcyjnych po stronie sprzedającego i przenoszenia ich na nabywcę nie jest poruszana. W mojej opinii bardziej trafne byłoby wskazanie już w temacie pracy, że część badawcza skupia się tak naprawdę na jednym,

wybranym segmencie „nieruchomości mieszkaniowych” i to tylko w ujęciu budownictwa wielorodzinnego. Oczywiście jest to uzasadnione dobraną metodą przeprowadzenia badań, ale przedmiot badań w ten sposób jest znacznie węższy, niż obietnica wskazana: szerszego zakresu i bardziej ogólnego zakresu pojęciowego podanego w temacie. Doprecyzowanie tematu w postaci dodania słowa „Proces wyboru nieruchomości **mieszkaniowych**...” dużo lepiej oddawałby ducha pracy i byłoby bardziej precyzyjne, szczególnie w korespondencji z jej częścią empiryczną. Wątki dotyczące innych segmentów rynku nieruchomości, w tym szczególnie komercyjnych, nie są one bowiem w ogóle poruszane w pracy, co więcej kwestie funkcjonowania samego rynku nieruchomości są potraktowane też dość zdawkowo (co będzie jeszcze przedmiotem opinii w dalszej części recenzji). W pierwszej części Autorka dużo większą uwagę skupiła na kwestii podejścia do zakresu ewolucji teorii kosztów transakcyjnych w szerokim i historycznym ujęciu, co niekoniecznie (obok oczywiście waloru poznawczego) było konieczne, niemniej w tytule znalazło ono dość precyzyjne odzwierciedlenie. W tytule nieco natomiast brakuje doprecyzowania podstawowego wątku badawczego, jakim jest wykorzystanie podejścia behawioralnego, co *de facto* jest osią pomysłu badawczego zrealizowanego w pracy, który spaja problematykę pracy i stanowi też o jej zaletach poznawczych, a także uzupełnia wiedzę w zakresie wykorzystania podejścia behawioralnego w analizowaniu kosztów transakcyjnych na rynku nieruchomości (mieszkaniowych). Oceniając dobór tematu można wskazać, że odpowiada on co do zasady treści, chociaż wskazuje dość szeroki i ogólny zakres problematyki. Jak się w kolejnych częściach pracy również okazuje, nie dość precyzyjny temat wpłynął (w mojej opinii) na układ poszczególnych części pracy, gdyż pojawia się wrażenie, że szczególnie pierwsze jej części korespondują z bardzo szerokim, moim zdaniem zbyt szerokim przeglądem teorii kosztów transakcyjnych w dorobku nauk społecznych, a dalej z pominięciem chociażby podstawowych kwestii kooperacji z rynkiem finansowania nieruchomości, indywidualnych decyzji finansowych, czy specyfiki funkcjonowania rynku mieszkaniowego również jako części rynku inwestycyjnego. Występuje tu też pewna rozbieżność pomiędzy uzasadnieniem wyboru tematu we wstępie (s. 6), przyjętymi celami pracy i przede wszystkim hipotezami, bo na wstępie Autorka odwołuje się do doświadczeń chociażby kryzysu *subprime mortgages*, a później wątek kosztów transakcyjnych w ujęciu rynków finansowych, ale też problematyki i dorobku finansów

behawioralnych nie jest w ogóle przedmiotem rozważań, chociaż stanowi jedno z głównych, przynajmniej takie można odnieść wrażenie, uzasadnienie podjęcia tematu i problematyki badawczej. Oczywiście dobór tematu pracy zależy od intencji i celów badacza, ale precyzyjne wskazanie i uzasadnienie obszaru badań pozwala na lepsze rozpoznanie, czy cel danej pracy rzeczywiście udało się osiągnąć, a w podanej pracy odnosi się wrażenie, że te cele jednak ewoluowały wraz z przygotowaniem treści.

Sam dobór problematyki niewątpliwie jednak można ocenić pozytywnie, ponieważ znaczenie czynników psychologicznych na rynkach nieruchomości, w tym szczególnie mieszkaniowych zyskuje na znaczeniu. Sprzyja temu wykorzystanie nowoczesnych technologii informacyjnych i coraz większa finansalizacja gospodarstw domowych. Co więcej zachowania uczestników rynku nieruchomości (i nie tylko), ich wybory coraz częściej mogą być badane wprost w oparciu o dane typu Big Data, gromadzone i analizowane chociażby przez wyszukiwarki internetowe, portale specjalistyczne i społecznościowe, w tym często w czasie rzeczywistym (np. proponowanie reklam kontekstowych). Wskazane we wstępie założenia dotyczące znaczenia kosztów transakcyjnych wynikających z asymetrii informacyjnej, alokacyjnej, czy ryzyka inwestycyjnego w takim kontekście zyskują nowe możliwości rozpoznawania w przyszłości i być może dalszego doskonalenia narzędzi badawczych ww. zakresie, w pracy przyjęto jednak bardziej tradycyjne wyjście w formie badań ankietowych, na dość ograniczonej próbie.

Włączenie natomiast podejścia intuicyjnego oraz racjonalnego, nazwanego System 1 i System 2, pozwala na dostrzeżenie ważnego elementu rozbudowania możliwości teoretycznej analizy rynku nieruchomości i wprowadzenie właściwych heurystyk, chociaż jak już wcześniej wspomniano, brakuje nieco wskazania chociażby badań np. dorobku z zakresu asymetrii informacyjnej na rynkach kapitałowych, co pozwoliłoby zrozumieć lepiej motyw, uwarunkowania osób decydujących się na zakup mieszkania pod wpływem impulsu lub przy pomocy racjonalnych oczekiwań. Niemniej jednak zamysł problematyki pracy oraz jej uzasadnienie, a także plan badawczy pozwala stwierdzić, że w szczegółach, opracowanie jest oryginalnym i twórczym osiągnięciem Autorki.

W przedstawionym do opracowania recenzji tekście założono cel główny jako „...określenie roli Systemu 1 oraz Systemu 2, podczas podejmowania decyzji o zakupie nieruchomości, w kontekście obniżania kosztów transakcyjnych zakupu. Praca koncentruje się na podejmowaniu **decyzji ekonomicznej**, jaką jest wybór nieruchomości przez jednostki przy wykorzystaniu Systemu 1 oraz Systemu 2.”. Sformułowanie celu w pierwszej jego części koresponduje bezpośrednio z założonymi hipotezami i dodatkowo jeszcze wskazanymi pytaniami badawczymi. Nie do końca jednak jest zrozumiałe stwierdzenie zawarte w drugim zdaniu, gdzie mowa jest o „decyzji ekonomicznej, jaką jest wybór nieruchomości...” - być może jest to skrót myślowy, bo z treści hipotez i samej pracy wynika, że brane są raczej czynniki pozaekonomiczne, w tym przede wszystkim ukierunkowanie przeglądu teoretycznego, a także projekt badań skupia się raczej właśnie na czynnikach behawioralnych. Tak też wygląda przegląd nauk społecznych w 1. roz. W rozdziale 2. natomiast włączone zostało już pojęcie kosztów transakcyjnych oraz ujęcie w perspektywie teorii praw własności, które w mojej opinii jest kluczowe i powinno być szerzej zaakcentowane w pracy, szczególnie w ujęciu zjawisk finansowych, szczególnie dysponowania własnością jako zabezpieczeniem długu hipotecznego. Można jednak uznać, że niekoniecznie był to skrót myślowy, bo Autorka szczególnie w rozdziale 3. i 4. zwraca się ku zagadnieniom ekonomicznym funkcjonowania rynku nieruchomości, ale odnosi się wrażenie, że jest to nieco wybiórcze i jakby nie do końca zdecydowane, a na pewno jest niekompletne i właściwie syntetyzowane. Wydaje się, że proces przeglądu HME w zakresie tematyki kosztów transakcyjnych, a szczególnie wcześniej właśnie poszukiwania czynników pozaekonomicznych w dorobku wiedzy od czasów starożytności, zdominował i przytłoczył pierwszą część pracy, co rzutuje na sposób realizacji kolejnych części pracy. W mojej opinii tak dalekie historycznie spojrzenie w dorobek wiedzy nie było potrzebny (pomimo, że poznawczo jak wskazano jest ciekawy), można było zrealizować przy pomocy kilku tablic, przygotowanych w formie Tabeli 1, która we wstępie sygnalizuje syntezę, natomiast w pierwszych rozdziałach czytający zostaje dosłownie zalany przeglądem wszystkich teorii, które można było potraktować w formie kilku odsyłaczy, diagramów cytowań, innych narzędzi bibliometrycznych lub tabelarycznego przeglądu z uwypukleniem cech istotnych z punktu widzenia problematyki pracy. W części dotyczącej kosztów transakcyjnych w efekcie zabrakło miejsca, chociażby na głębsze rozpoznanie teorii rynku kapitałowego, z którym rynek nieruchomości w jednej ze swych

odstón coraz częściej jest utożsamiany, co zresztą Autorka sama stwierdza cytując (w tym zakresie głównie krajowe, wybiórczo), chociażby prace E. Kucharskiej-Stasiak. Dobór literatury w zakresie przeglądu teorii również jest dość dyskusyjny, w tym przede wszystkim na słabość i wybiórczość literatury dotyczącej rynku nieruchomości, w różnych ujęciach. Przegląd literatury jest zdominowany przez pozycje w różny sposób korespondujące z ewolucją myśli ekonomicznej w ogóle, a nie specyfiki rynków niedoskonałych jakim jest niewątpliwie rynek nieruchomości. Dane empiryczne o rynku nieruchomości zostały natomiast potraktowane bardzo wybiórczo i brakuje nieco wskazania syntezy tła rynkowego, co byłoby właściwe w kontekście osadzenia decyzji podejmowanych w trakcie eksperymentu przeprowadzonego w kolejnych rozdziałach 4. i 5. Bardzo pozytywnie można ocenić natomiast samo opracowanie źródeł w zakresie podejścia behawioralnego i samej metodologii eksperymentu; można sądzić, że te zagadnienia są szczególnie bliskie Autorskie i tak też potwierdza to rozdział metodologiczny i badawczy, gdzie Autorka wykazuje swoje kompetencje badacza w dalszych częściach pracy.

Sposób sformułowania, w ślad za celem pracy, jednocześnie pytań badawczych (głównego i szczegółowych) i dalej hipotez (główniej i cząstkowych) potwierdza dychotomiczny charakter pracy. Stosując eksperyment wydaje się, że w takich warunkach postawienie hipotezy było konieczne dla jego weryfikacji, stąd pytania badawcze, szczególnie przedstawione tak szczegółowo i na dodatek nie korespondujące ze sobą na linii pytanie główne – nawiązujące i będące odbiciem hipotezy głównej, z pytaniami szczegółowymi, które stanowią raczej odzwierciedlenie struktury pracy (część teoretyczna) i odzwierciedlenie pytań kwestionariuszowych (część empiryczna). Bardziej syntetyczne potraktowanie pytań badawczych, jako pomocniczych dla identyfikacji hipotez sprzyjałoby uporządkowaniu postępowania badawczego i jego spójności w całej pracy. Skupienie się na potwierdzeniu modelu wyboru konsumenta w warunkach optymalizacji kosztów transakcyjnych byłoby w takim wypadku bardziej oczywiste, szczególnie, że wydaje się możliwe na podstawie przeprowadzonego uzasadnienia luki badawczej, w tym w zakresie specyfiki funkcjonowania rynku nieruchomości (mieszkaniowych), chociaż to ostatnie wydaje się nieco zdawkowo potraktowane. Wskazanie pytania badawczego w formie: „czy podczas podejmowania złożonej decyzji, jaką jest wybór nieruchomości, System 1 obniża koszty transakcyjne

(domyślać się można, że nabywcy) i powoduje dokonanie najkorzystniejszego wyboru, czy też działanie Systemu 1 musi być korygowane i uzupełniane przez System 2 **lub udział pośrednika w obrocie nieruchomościami?**” i jednocześnie sformułowanie hipotezy w formie „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.” Wbudowanie hipotezy w pierwszej części pytania badawczego, co oczywiście może też oznaczać, że dalsza weryfikacja roli pośrednika nieruchomości jest uzależniona od odpowiedzi na tę część nie do końca jest jasne, szczególnie, że H3 też została sformułowana w taki sposób, że zmierza do osiągnięcia tego samego celu. Pytania badawcze być może powinny być bardziej szeroko zakreślone i korespondować z problemem poruszonym w pracy, a nie być tak zoperacjonalizowane stwarzając wrażenie powtórzenia kwestii rozstrzyganych w hipotezach. Wskazanie w Tabeli 1 przypisanie pytań badawczych do elementów treści jest pomocne, ale raczej potwierdza powyższe wrażenia mocnej operacjonalizacji pytań badawczych, szczególnie, że w rozdziałach ta korespondencja treści z dedykowanymi jej pytaniami badawczymi nie jest już tak widoczna. Odpowiedzi na część pytań cząstkowych wskazanych we wstępie, w tym m.in.:

- „Jaka jest istota kosztów transakcyjnych?
- Jakie mogą być konsekwencje wysokich kosztów transakcyjnych?
- Czy struktura rynku nieruchomości sprzyja powstawaniu kosztów transakcyjnych?
- Czy a jeśli tak, to w jaki sposób posiadane doświadczenie na rynku nieruchomości wpływa na poziom zaufania wobec pośredników w obrocie nieruchomościami?
- Na jakim poziomie kształtuje się, wśród osób badanych, ocena korzyści jakie niesie ze sobą korzystanie z usług pośrednika nieruchomości?”, w mojej opinii nie do końca są w pracy przedstawione w sposób satysfakcjonujący.

Niemniej jednak w części empirycznej praca zawiera dobrze udokumentowane badania, które pozwalają na zweryfikowanie hipotez i osiągnięcie założonego celu badań. Przyjęte postępowanie badawcze i dobrane metody badawcze, a także podejście indukcyjne odpowiada wymaganiom stawianym w naukach społecznych, szczególnie w dyscyplinie ekonomia i finanse. Przedmiotem rozprawy doktorskiej powinno być oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, w tym w zakresie opracowania wyników własnych badań naukowych,

co w przedmiotowej pracy zostało potwierdzone. Niewątpliwie wskazane w rozdziale 5.III metody badań pozwalają na testowanie wskazanych hipotez, szczególnie w zakresie weryfikacji automatyzmów w podejmowaniu decyzji na rynku nieruchomości (mieszkaniowych) i ponoszonych w związku z nimi kosztów transakcyjnych. Pewne uwagi można zgłosić do próby badawczej składającej się z osób (232 studentów), które w większości nie miały jeszcze własnych doświadczeń z rynkiem nieruchomości i raczej kierowały się opiniami, co zwiększa znaczenie części pracy z tłem rynkowym, które jak wyżej zauważono nie było zbyt szeroko analizowane. Oczywiście przeprowadzanie badań ankietowych i eksperymentalnych ma swoje ograniczenia i na korzyść można zaliczyć precyzyjne ich wskazanie w dobieranych metodach badawczych, chociaż dobór jest wydaje się mocno intencjonalny. Powtórzenie w pewnym zakresie wyniku badań wskazywanych dla innych eksperymentów w literaturze (w tym pierwowzoru badań Kahneman i Tversky, 1979; Thaler, 2016) pozwoliło na dodatkowe poparcie wniosków zawartych w pracy dotyczących systemu intuicyjnego i racjonalnego wyboru nieruchomości w kontekście ponoszonych kosztów transakcyjnych. Ważna w mojej opinii jest możliwość zastosowania zbudowanego modelu w badaniach np. grup zawodowych związanych z obsługą rynku nieruchomości, czy też w miarę możliwości potraktowanie ich jako punkt wyjścia dla budowania modeli wykorzystujących Big Data pozyskiwanych np. z serwisów internetowych we współpracy z biznesem. W takim ujęciu przedstawione w pracy badania stanowią istotne uzupełnienie luki badawczej i pozwalają lepiej poznawać wybory uczestników rynku nieruchomości po stronie popytu.

Charakteryzując wykorzystaną literaturę liczącą 109 pozycji zwartych i 105 czasopism, można stwierdzić, że pod względem ilościowym jest ona satysfakcjonująca. Przegląd literatury zawiera pozycje krajowe i zagraniczne, które w podanym zakresie problematyki pracy, szczególnie ujęcia behawioralnego. Sam zakres tematyczny doboru literatury i źródeł nie do końca już jednak można uznać za satysfakcjonujący, gdyż Autorka pominęła wiele pozycji dotyczących specyfiki rynku nieruchomości, jego finansalizacji, a wiele istotnych kwestii metodologicznych bazuje na jednej lub dwóch pozycjach wtórnych, co samo w sobie nie jest oczywiście wadą. W zakresie charakterystyki rynku mieszkaniowego w Polsce wykorzystane zostały wybiórczo dane NBP, co jest uzasadnione czasem przeprowadzenia badań, ale w

kontekście złożoności i cykliczności zjawisk na rynku nieruchomości, stąd jak już podkreślono brakuje kompleksowej analizy tła rynkowego. Pod względem redakcyjnym przedstawiona praca jest opracowana bardzo dobrze i zgodnie ze standardami przyjętymi dla prac naukowych, drobne uchybienia redakcyjne i językowe nie zakłócają odbioru treści. Autorka stosuje we wszystkich rozdziałach części wprowadzające oraz podsumowania, co z jednej strony ułatwia poszukiwanie istotnych elementów badania, ale z drugiej strony powoduje schematyczność, czy wręcz powtórzenia wymuszone taką formą opracowania.

Podsumowując część empiryczną zamieszczoną w 6. rozdziale można stwierdzić, że stanowi ona kluczowy element dla osiągnięcia celu pracy sprowadzającego się do weryfikacji podjętych hipotez badawczych. Przyjęty plan badawczy w oparciu o dane własne uzyskane poprzez ankietę przeprowadzoną na próbie 232 osób, miał umożliwić weryfikację postawionych w dysertacji hipotez badawczych. Określone w 5. rozdziale metody i narzędzia badawcze zostały dobrane zgodnie z założonym celem pracy, ale pewne uwagi może budzić sposób doboru próby i metod w badaniu empirycznym. Jak wskazano w pracy zastosowane narzędzia badawcze to ankieta oraz eksperyment. Zebrane przy pomocy ankiety dane poddano analizie statystycznej przy pomocy wybranych narzędzi analitycznych, których zastosowanie można określić jako standardowe, pewne uwagi można mieć do sposobu wykorzystania próby badawczej, która (jak można założyć przyczyn obiektywnych, np. braku możliwości dotarcia do baz biznesowych portali pośrednictwa nieruchomości) pozwala w pewnym sensie na powielenie schematu badawczego zastosowanego w literaturze oraz adaptację dla potrzeb rynku nieruchomości (mieszkaniowych). Jak wskazano w pracy: „Różnice oraz zależności obliczono w sposób adekwatny do charakteru zmiennych oraz postawionych pytań badawczych. Uzyskane wyniki z badania empirycznego pozwalają na przyjęcie następujących wniosków:

1. System 1 w oparciu o załączone do oferty zdjęcia nieruchomości może spowodować na etapie wstępnej selekcji odrzucenie korzystniejszej oferty. W rezultacie przyszły nabywca dokonuje mniej korzystnego wyboru (niższa satysfakcja pozakupowa), rezygnuje z zakupu lub po obejrzeniu nieruchomości wraca do etapu wstępnej selekcji i tym samym ponosi wyższe koszty transakcyjne ex ante.

2. Nie wykazano, aby w badanym zakresie deklarowany sposób podejmowania decyzji zakupowych miał wpływ na wybór nieruchomości. Jednak wykazano, że szansa wyboru oferty 1, czyli mniej korzystnej, maleje w przypadku osób, które o dokonaniu zakupu decydują samodzielnie. Dalej może to świadczyć o tym, że osoby takie uruchamiają System 2 i poddają ofertę bardziej szczegółowej analizie niż osoby, które w decyzjach wspomagają się opiniami osób trzecich.

3. Nie stwierdzono wpływu wybranych cech nieruchomości na wybór nieruchomości na etapie wstępnej selekcji ofert.

4. Nie stwierdzono wpływu braku doświadczenia w zakresie dokonywanych transakcji na rynku nieruchomości na wybór nieruchomości na etapie wstępnej selekcji ofert.

5. Osoby badane deklarowały niski poziom zaufania wobec pośredników lub nie miały w tym zakresie zdania. Oznacza to, że pomimo dostrzegania korzyści, badani mogą korzystać z usług pośrednika w ograniczonym zakresie bądź też weryfikować uzyskane od pośrednika informacje. W konsekwencji przyczyniać się to może do wzrostu kosztów transakcyjnych.

6. Posiadane doświadczenie na rynku nieruchomości nie wpływa na poziom zaufania wobec pośredników w obrocie nieruchomościami. Jednak w przypadku pomocy pośrednika w znalezieniu dobrej lokalizacji nieruchomości osoby posiadające doświadczenie niżej oceniły tę pomoc niż osoby takiego doświadczenia nieposiadające.

7. Osoby badane na dobrym poziomie oceniały korzyści, jakie niesie ze sobą korzystanie z usług pośredników w obrocie nieruchomościami. Oznacza to, że badani dostrzegają możliwość obniżenia, przez pośrednika, kosztów transakcyjnych ex ante, jak np. czasu poświęcanego na poszukiwanie ofert spełniających ich oczekiwania.

Powyższe wnioski pozwalają w dalszej kolejności na weryfikację hipotez – cząstkowych oraz głównej. I tak w odniesieniu do H1 – System 1 w złożonych decyzjach dotyczących wyboru nieruchomości może spowodować mniej korzystny wybór oraz do H3 – niekorzystny wybór spowodowany użyciem Systemu 1 może skorygować korzystanie z usług pośrednika, hipotezy należy potwierdzić. Natomiast w przypadku H2 – niekorzystny”.

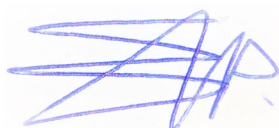
W mojej opinii wnioski 5 i 7 nie są adekwatne z uwagi na to, że w badaniu nie potwierdzono, że opinie te przekładają się na konkretne decyzje. Jest tu wydaje się głębsza sprzeczność pomiędzy zdroworozsądkowym podejściem do mechanizmów obniżania kosztów transakcyjnych oraz asymetrii informacyjnej, braku zaufania i w efekcie niechęci płacenia dodatkowo za usługi pośredników nieruchomości. Wynikać może to np. z tego, że strona podaźowa usług pośrednictwa nieruchomości jest w Polsce głównie reprezentowana przez dość małe firmy, które pozostają zwykle anonimowe w swej masie, nawet jeśli są zrzeszone w sieciach pośredników, tym bardziej brakuje właśnie szerszego tła rynkowego badań. Głębsza weryfikacja tej dychotomii rynku pośrednictwa nieruchomości lub przynajmniej zajęcie w tej sprawie stanowiska może być przedmiotem odpowiedzi w trakcie publicznej obrony pracy – z jednej strony zainteresowania i wyrażenie opinii, że pośrednicy są przydatni w obniżeniu kosztów transakcyjnych, z drugiej strony niechęć klientów płacenia za to, co może wynikać z nierównego standardu działania pośredników. Może rozwiązaniem byłyby stałe ceny pośrednictwa, tak jak np. usług notarialnych, co spowodowałoby może konieczność konkurowania innymi atrybutami oferty, np. jakością?

Dodatkowo można też wskazać inne polemiczne obszary dla dalszego rozwoju badań lub przynajmniej wyjaśnienia stanowiska Autorki w zakresie poniższych pytań, które mogłyby uzupełnić wyniki przedstawione w pracy:

1. Uwzględniając coraz wyższy poziom finansalizacji rynku mieszkaniowego, czy i jakie czynniki finansowe oddziałujące na wybór nieruchomości mieszkaniowej mogłyby być uwzględnione w świetle przedstawionego modelu?
2. Jaka jest faktyczna rola pośrednika nieruchomości w poszukiwaniu oferty, który powinien zmniejszać koszty transakcyjne (H3), ale nabywcy nie są w praktyce gotowi za to płacić, więc jaki model wynagradzania pośredników można byłoby zaproponować, żeby nabywcy chętniej wybierali usługi pośredników, a nie poszukiwanie ofert na własną rękę?
3. Na s. 92 pada stwierdzenie: „Pośrednictwo w zawieraniu umów **kupna-sprzedaży** polega na skojarzeniu dwóch stron transakcji, tj. sprzedającego z nabywcą.” – proszę o wyjaśnienie czym jest wskazana umowa „kupna-sprzedaży” oraz jakie są formy umów przenoszenia własności nieruchomości dostępne w Polsce?

Reasumując w całości przedstawione opracowanie - można stwierdzić, że przeprowadzone postępowanie badawcze osiągnęło swój cel i przedstawiono rozwiązanie istotnego problemu badawczego z zakresu funkcjonowania rynku nieruchomości (mieszkaniowych). Uwagi, szczegółowe zawarte w kryterium merytorycznym, należy traktować, jako wskazówkę w dalszych badaniach, które pozwoli ciekawy kierunek badań, być może osadzić lepiej w realiach w jakich funkcjonuje współczesny nabywca – konsument i inwestor na rynku mieszkaniowym, który nie może uciekać od zagadnień finansowych, które pozwalają w ostateczności na realizację popytu potencjalnego na rynku nieruchomości w formie już zawieranych transakcji, osiągnięcie korzyści lub ponoszenie kosztów w tym procesie.

Formułując wniosek końcowy, można stwierdzić - w związku z prowadzonymi czynnościami w postępowaniu o nadanie stopnia naukowego doktora w dziedzinie nauk społecznych, w dyscyplinie ekonomia i finanse pani mgr Hannie Waligórskiej, na podstawie rozprawy doktorskiej pt. „Proces wyboru nieruchomości w kontekście kosztów transakcyjnych”, że przedstawiona praca przedstawia oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, który ma również znaczenie praktyczne, wykazuje szeroką ogólną wiedzę teoretyczną Autorki w dyscyplinie ekonomia i finanse, a tym samym potwierdza umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej. W mojej opinii spełnione zostały prawne wymagania stawiane rozprawom doktorskim, a tym samym popieram wniosek o przyjęcie pracy i dopuszczenie do publicznej obrony skierowany do Rady Akademickiej Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu.



.....
dr hab. Bogusław Półtorak, prof. UEW