

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie  
Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych

MODELE DYSKRETNYCH WYBORÓW  
W ANALIZIE RYNKU MIESZKANIOWEGO  
W POLSCE

Michał Głuszak

Praca doktorska napisana pod kierunkiem  
prof. UEK dr hab. Anny Karwińskiej

Kraków, 2010

# Spis treści

WSTĘP.....	8
PRZESŁANKI WYBORU TEMATU PRACY, CELE I HIPOTEZY BADAWCZE .....	8
METODYKA BADAŃ I STRUKTURA PRACY.....	11
ROZDZIAŁ 1. KLASYCZNA TEORIA WYBORU RYNKOWEGO KONSUMENTA I JEJ KRYTYKA .....	14
1.1 TEORIA WYBORU KONSUMENTA W GŁÓWNYM NURCIE TEORII EKONOMII.....	15
1.1.1 Wybór konsumenta.....	15
1.1.2 Problem racjonalności homo oeconomicus.....	18
1.2 HETERODOKSYJNE EKONOMICZNE MODELE ZACHOWANIA KONSUMENTA .....	20
1.2.1 Główny kierunek krytyki homo oeconomicus.....	20
1.2.2 Koncepcja człowieka społecznego.....	22
1.2.3 Koncepcja ograniczonej racjonalności Herberta Simona.....	24
1.2.4 Psychologiczne dowody na nieracjonalność konsumenta.....	25
1.3 PROBLEM DÓBR NIEJEDNORODNYCH W TEORII WYBORU KONSUMENTA .....	28
1.4 ZINTEGROWANE MODELE ZACHOWANIA KONSUMENTA .....	30
1.5 KONKLUZJE .....	32
ROZDZIAŁ 2. TEORIA UŻYTECZNOŚCI LOSOWEJ A MODELE DYSKRETNYCH WYBORÓW .....	34
2.1 STOCHASTYCZNA REINTERPRETACJA PROBLEMU WYBORU KONSUMENTA.....	35
2.1.1 Nowe podejście do wyborów ekonomicznych.....	35
2.1.2 Model behawioralny w modelach dyskretnych wyborów.....	37
2.2 EKONOMETRYCZNE MODELE DYSKRETNEGO WYBORU.....	39
2.2.1 Rodzaje oraz ewolucja modeli dyskretnego wyboru.....	39
2.2.2 Wielomianowy model logitowy (multinomial logit - MNL) .....	40
2.2.3 Warunkowy model logitowy (conditional logit - CL).....	41
2.2.4 Zagnieżdżony model logitowy (nested logit - NL).....	42
2.2.5 Model HEV (heteroscedastic extreme value – HEV).....	45
2.2.6 Inne wielomianowe modele dyskretnego wyboru .....	45
2.3 ESTYMACJA I TESTOWANIE MODELI DYSKRETNYCH WYBORÓW .....	46
2.3.1 Metody estymacji parametrów.....	46
2.3.2 Niezależność od możliwości niezwiązanych.....	48
2.3.3 Interpretacja wyników .....	49
2.3.4 Ocena jakości dopasowania .....	50
2.4 PROBLEM DANYCH EMPIRYCZNYCH W MODELACH DYSKRETNYCH WYBORÓW .....	53
2.4.1 Metody empirycznego badania popytu.....	53
2.4.2 Dane o ujawnionych oraz deklarowanych preferencjach konsumentów .....	54
2.4.3 Dane dotyczące wyborów i preferencji zgodne z teorią użyteczności losowej.....	58

2.5 KONKLUZJE .....	59
ROZDZIAŁ 3. RYNEK MIESZKANIOWY JAKO PRZEDMIOT ANALIZY EKONOMICZNEJ.....	61
3.1 MIESZKANIE JAKO DOBRO ZŁOŻONE.....	62
3.1.1 Heterogeniczny charakter nieruchomości mieszkaniowych.....	62
3.1.2 Konsumpcyjny a inwestycyjny charakter mieszkania.....	65
3.2 EKONOMICZNE I SPOŁECZNE ZNACZENIE MIESZKANIA.....	68
3.2.1 Nieruchomości mieszkaniowe a budżety gospodarstw domowych.....	68
3.2.2 Społeczny oraz polityczny kontekst dostępności mieszkaniowej .....	71
3.3 SPECYFIKA RYNKU MIESZKANIOWEGO .....	76
3.3.1 Istota rynku mieszkaniowego.....	76
3.3.2 Lokalny charakter i zróżnicowanie rynku mieszkaniowego.....	79
3.3.3 Problem nierównowagi lokalnego rynku mieszkaniowego.....	80
3.4 RYNEK MIESZKANIOWY W PERSPEKTYWIE MAKROEKONOMICZNEJ.....	82
3.5 KONKLUZJE .....	87
ROZDZIAŁ 4. WYBORY ORAZ POPYT MIESZKANIOWY W ŚWIETLE DOTYCHCZASOWYCH BADAŃ.....	89
4.1 WYBORY A POPYT MIESZKANIOWY – PRÓBA KONCEPTUALIZACJI .....	90
4.2 WYBÓR PRAWNEJ FORMY ZAJMOWANIA MIESZKANIA.....	95
4.2.1 Determinanty decyzji o prawnej formie zajmowania mieszkania.....	95
4.2.2 Konsekwencje decyzji o prawnej formie zajmowania mieszkania.....	100
4.3 WYBÓR LOKALIZACJI ORAZ CECH STRUKTURALNYCH MIESZKANIA .....	101
4.3.1 Determinanty wyboru mieszkania na rynku lokalnym .....	101
4.3.2 Konsekwencje decyzji o lokalizacji i cechach strukturalnych mieszkania .....	106
4.4 MODELE DYSKRETNÝCH WYBORÓW NA TLE INNYCH MODELI RYNKU MIESZKANIOWEGO.....	107
4.4.1 Podejścia do modelowania popytu mieszkaniowego i ich właściwości .....	107
4.4.2 Praktyka badania popytu mieszkaniowego w Polsce .....	112
4.4.3 Wykorzystanie modeli dyskretnych wyborów do badania popytu mieszkaniowego.....	114
4.5 KONKLUZJE .....	118
ROZDZIAŁ 5. METODYKA BADAŃ POPYTU MIESZKANIOWEGO W POLSCE.....	121
5.1 INFORMACJE O BADANIACH WŁASNYCH .....	122
5.1.1 Hipotezy operacyjne.....	122
5.1.2 Źródła danych i sposób ich integracji .....	123
5.2 BADANIE SPOSOBU ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH PRZEZ GOSPODARSTWA DOMOWE W POLSCE.....	125
5.2.1 Podstawowe informacje o badaniu PGSS .....	125
5.2.2 Wykorzystane dane.....	127

5.3	METODYKA BADAŃ POPYTU MIESZKANIOWEGO W WYBRANYCH OBSZARACH METROPOLITALNYCH.....	128
5.3.1	Charakterystyka wybranych obszarów metropolitalnych w Polsce.....	128
5.3.2	Podstawowe informacje o badaniu RMPiPN.....	130
5.3.3	Wykorzystane dane.....	134
5.4	DANE UZUPEŁNIAJĄCE.....	139
5.4.1	<i>Warunki finansowania inwestycji kredytem hipotecznym.....</i>	139
5.4.2	Ceny nieruchomości mieszkaniowych.....	140
5.4.3	Dostępność komunikacyjna.....	142
5.5	KONKLUZJE .....	143
ROZDZIAŁ 6. BADANIE POPYTU MIESZKANIOWEGO W POLSCE.....		145
6.1	SPOSOBY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH W POLSCE W LATACH 2002 - 2008.....	146
6.1.1	Specyfikacja modelu ekonometrycznego.....	146
6.1.2	Estymacja modelu oraz interpretacja wyników .....	148
6.2	ANALIZA PREFERENCJI MIESZKANIOWYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH.....	151
6.2.1	Dynamika rynku mieszkaniowego w wybranych obszarach metropolitalnych w latach 2004-2008 .....	151
6.2.2	Społeczna charakterystyka badanych gospodarstw domowych.....	154
6.2.3	Znaczenie atrybutów nieruchomości mieszkaniowych.....	157
6.2.4	Planowane inwestycje mieszkaniowe gospodarstw domowych.....	160
6.3	MODELOWANIE POPYTU MIESZKANIOWEGO W WYBRANYCH OBSZARACH METROPOLITALNYCH.....	164
6.3.1	Specyfikacja modelu ekonometrycznego.....	164
6.3.2	Estymacja modelu.....	168
6.3.3	Analiza elastyczności popytu oraz symulacja rynku.....	173
6.4	MODELOWANIE POPYTU MIESZKANIOWEGO W KRAKOWSKIM OBSZARZE METROPOLITALNYM .....	179
6.4.1	Specyfikacja modelu ekonometrycznego.....	179
6.4.2	Estymacja modelu oraz interpretacja wyników .....	185
6.5	KONKLUZJE .....	188

ZAKOŃCZENIE.....	190
DYSKUSJA WYNIKÓW .....	190
REKOMENDACJE.....	192
KIERUNKI PRZYSZŁYCH BADAŃ.....	194
ANEKS. KWESTIONARIUSZ.....	196
SPIS RYSUNKÓW.....	215
SPIS TABEL.....	217
SPIS LITERATURY.....	219