

Recenzja opracowania M. Bryxa
pt : Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie.

Rynek nieruchomości jest w Polsce stosunkowo nowym, lecz wzbudzającym szerokie zainteresowanie społeczne segmentem rynku. Nieruchomości - jako dobro ekonomiczne dopiero w warunkach gospodarki rynkowej i swobodnego gospodarowania tymi dobrami zajęły odpowiednie miejsce w życiu społecznym i gospodarczym. Dotychczasowy rozwój rynku nieruchomości w Polsce miał charakter żywiołowy. Odrodzenie się i ożywienie rynku nieruchomości w Polsce spowodowało zrozumiały wzrost zapotrzebowania na opracowania analizujące tą skomplikowaną problematykę. Niestety na polskim rynku księgarskim nie ma zbyt wielu opracowań, które w kompleksowy sposób prezentowałyby zagadnienia systemu funkcjonowania nieruchomości w gospodarce rynkowej. Taką lukę próbuje wypełnić prof. M. Bryx swoją nową oryginalną publikacją. Jego książka pod tytułem „Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie” jest interesująca dla grona specjalistów interesujących się gospodarką nieruchomościami i może być szeroko wykorzystywana jako podstawowy podręcznik z zakresu ekonomiki nieruchomości w wielu ośrodkach akademickich. Z dużą satysfakcją należy odnotować fakt, że tak doświadczony autor jak prof. Marek Bryx podjął się próby syntezy swojego dorobku i przygotował nową w swoim dorobku pozycję pt: „Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie”.

Nowe opracowanie prof. M. Bryxa próbuje odpowiedzieć na wiele nowych pytań związanych z funkcjonowaniem rynku nieruchomości. Jest to dzieło oryginalne i nowatorskie. Wypełnia ono lukę, jaka istnieje w tym zakresie w literaturze polskiej na temat funkcjonowania rynku nieruchomości. W krajach zachodnich publikuje się dziesiątki różnego rodzaju monografii, esejów i studiów poświęconych problemom funkcjonowania rynku

nieruchomości. Tymczasem w Polsce opracowania na ten temat ciągle należą do rzadkości.

Walorem recenzowanego opracowania jest między innymi fakt, że jego autor włożył olbrzymi wysiłek w syntezę swojej dużej dotychczasowej wiedzy teoretycznej i praktycznej i jej ujęcie w tak oryginalnym opracowaniu.

Rozdział I poświęcił M. Bryx na wyjaśnienie podstawowych problemów związanych z istotą i funkcjami rynku. Chociaż tekst w tym fragmencie pracy ma charakter dość syntetyczny i przedstawia raczej znane ujęcia tej problematyki ale uznać chyba słusznie za niezbędne w tej pracy takie wprowadzenie w tego rodzaju opracowaniach.

Podobnie syntetyczny charakter posiada rozdział II, który prof. M. Bryx poświęcił na wyjaśnienie specyfiki nieruchomości jako obiektu prawnego i w nieco węższym zakresie – jako dobra ekonomicznego. Ważnym nowym aspektem tego rozdziału jest na przykład szersze wyjaśnienie specyfiki i znaczenia nieruchomości w gospodarce.

Rozdział III zawiera udaną próbę wyjaśnienia specyfiki rynku nieruchomości, jego uczestników i czynników determinujących jego funkcjonowanie. Ten fragment pracy zawiera wiele nowych elementów w ujęciu wydawałoby się powszechnie znanych i używanych pojęć a więc przedstawia interesująco i znacznie szerzej niż inne opracowania koncepcję funkcjonowania rynku nieruchomości.

Rozdział IV zatytułowany: „Rynek nieruchomości jako system” posiada zasadnicze znaczenie dla koncepcji i wartości pracy prof. M. Bryxa. Zawiera one nowe elementy w stosunku do wcześniejszych publikacji innych autorów na ten temat.. M. Bryx przedstawia w nim takie ważne kwestie jak przede wszystkim traktowanie rynku nieruchomości jako określonego złożonego systemu. Przedstawia nowatorsko klasyfikację rynku nieruchomości, jego elementów i jego powiązania z innymi rynkami.

Kwestia, która wymagałaby może nawet szerszego przedstawienia, jest uzasadnienie proponowanego przez M. Bryxa podziału rynku nieruchomości na różne segmenty i ich powiązania. Taki sposób ujęcia rynku nieruchomości różni się od tradycyjnych ujęć i może wzbudzać nawet pewne zastrzeżenia ale daje autorowi szerokie możliwości prezentowania w dalszej części pracy wielowątkowych wywodów. Trafna i wyczerpująca jest charakterystyka otoczenia rynku nieruchomości przedstawiona w punkcie 4.1 Podsystemy składające się na rynek nieruchomości charakteryzuje autor ogólnie w kolejnych punktach rozdziału 4. Taka charakterystyka zawiera wiele nowych ujęć wynikających z przemyśleń Autora. Istotny dylemat zawarł Autor w punkcie 4.2. – określenie podsystemu zarządzania nieruchomościami.

Rozdział V poświęcił M. Bryx na znacznie szersze i pogłębione w stosunku do ujęć w innych podręcznikach wyjaśnienie złożonych problemów obrotu nieruchomościami. Takie nowatorskie ujęcie wynika z dobrej znajomości przez Autora polskiego rynku nieruchomości w ciągu ostatnich kilkunastu lat.

Cenny wydaje się rozdział VI podręcznika, w którym M. Bryx przedstawił znacznie szerzej niż w innych pracach złożone problemy inwestowania na rynku nieruchomości. Jest to kwestia ważna i przyszłościowa z punktu widzenia rozwoju rynku nieruchomości i słusznie, że Autor poświęcił tym zagadnieniom tyle miejsca. Można oczywiście mieć wątpliwość, czy Autor nie poświęcił jednak zbyt dużo miejsca na opis różnych czynności w procesie inwestowania na rynku nieruchomości a być może za mało miejsca na wyjaśnienie problemów wyboru i ryzyka w inwestowaniu na rynku nieruchomości?

Rozdział VII poświęcił M. Bryx interesującym zagadnieniom podsystemu zarządzania nieruchomościami. Wobec bogactwa zagadnień składających się na problematykę zarządzania nieruchomościami można jednak odnosić wrażenie, że M. Bryx w sposób dość selektywny i wybiórczy omawia tę problematykę. Ale konwencja tego opracowania uzasadnia takie podejście.

VIII interesujący rozdział swojej pracy poświęcił M. Bryx słusznie jednak na dość ogólne z konieczności zaprezentowanie znaczenia problematyki finansowania nieruchomości. Niektóre wątki tego rozdziału na pewno wymagają szerszego komentarza (jak na przykład rosnące znaczenie leasingu nieruchomości) ale pewnie zbyt poszerzyłyby objętość ocenianego dzieła M. Bryxa.

Cenny jest też ostatni IX rozdział pracy M. Bryxa poświęcony funduszom inwestującym na rynku nieruchomości, który Autor przygotował w oparciu o swoje ostatnie doświadczenia zawodowe. Przedstawiane w nim zagadnienia mogą być jednak przedmiotem niejednej zresztą odrębnej publikacji.

Dzieło prof. M. Bryxa pt: „**Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie**” jest dowodem Jego dużej dojrzałości naukowej i umiejętności dydaktycznych, stanowi oryginalną syntezę badań i przymysłów Autora oraz dorobku literatury głównie krajowej z prezentowanej problematyki. Praca spełnia wszystkie kryteria merytoryczne, metodyczne i formalne stawiane tego typu opracowaniom naukowym. Monografia stanowi interesujący i trwały oryginalny dorobek Autora, który znajdzie wielu czytelników w wielu ośrodkach akademickich. Popyt na podręczniki związane z problematyką gospodarowania nieruchomościami będzie systematycznie wzrastał, ponieważ rośnie liczba szkół wyższych, które uruchamiają specjalizację w tym zakresie. Również coraz szersze jest zainteresowanie szerokiego grona praktyków działających w sferze nieruchomości tego rodzaju publikacjami.

Prof. M. Bryx należy w środowisku ekonomistów zajmujących się problematyką nieruchomości do osób posiadających wyjątkowo rozległą wiedzę i znajomość obejmującą wiele problemów teoretycznych i praktycznych, składających się na system gospodarki nieruchomościami. Wyrazem Jego wszechstronności zainteresowań, osiągnięć badawczych i

umiejętności głębokiej trafnej syntezy jest jego ostatnia praca pt: **Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie.**

Prof. zw. dr hab. Henryk Gawron □