



XXI. MEZINÁRODNÍ KOLOKVIUM O REGIONÁLNÍCH VĚDÁCH. SBORNÍK PŘÍSPĚVKŮ.

21ST INTERNATIONAL COLLOQUIUM ON REGIONAL SCIENCES. CONFERENCE PROCEEDINGS.

Place: Kurdějov (Czech Republic)
June 13-15, 2018

Publisher: Masarykova univerzita, Brno

Edited by:

Viktorie KLÍMOVÁ

Vladimír ŽÍTEK

(Masarykova univerzita / Masaryk University, Czech Republic)

Vzor citace / Citation example:

AUTOR, A. Název článku. In Klímová, V., Žítek, V. (eds.) *XXI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*. Brno: Masarykova univerzita, 2018. s. 1–5. ISBN 978-80-210-8969-3.

AUTHOR, A. Title of paper. In Klímová, V., Žítek, V. (eds.) *21st International Colloquium on Regional Sciences. Conference Proceedings*. Brno: Masarykova univerzita, 2018. pp. 1–5. ISBN 978-80-210-8969-3.

Publikace neprošla jazykovou úpravou. / Publication is not a subject of language check.

Za správnost obsahu a originalitu výzkumu zodpovídají autoři. / Authors are fully responsible for the content and originality of the articles.

© 2018 Masarykova univerzita

ISBN 978-80-210-8969-3

ISBN 978-80-210-8970-9 (online : pdf)

DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-8970-2018-40

AKTÉŘI ÚZEMNÍHO ROZVOJE VE MĚSTĚ BRNĚ: ZAMĚŘENO NA VÝZNAMNÉ DEVELOPERY KANCELÁŘSKÝCH A ADMINISTRATIVNÍCH STAVEB

Actors of territorial development in the city of Brno: focused on significant
developers of office and administrative construction

ZDENĚK DVORÁK

Katedra regionální ekonomie a správy *Dept. of Regional Economics and Administration*
Ekonomicko-správní fakulta *Faculty of Economics and Administration*
Masarykova univerzita *Masaryk University*
✉ *Lipová 41a, 602 00 Brno, Czech Republic*
E-mail: dvorak.zdenek@mail.muni.cz

Anotace

Kancelářské prostory ve městě Brně nadále zaznamenávají „stavební boom“. Nejvýznamnějším projektem v této oblasti je výstavba nového komplexu budov v areálu bývalého textilního závodu Vlněna. Přípravují se ale další projekty jako například Nová Zbrojovka developera CPI Property Group. Cílem článku je analyzovat nejvýznamnější projekty v oblasti kancelářské a administrativní výstavby, které se v Brně realizovaly v posledních letech, následně byla zjištěna jejich aktuální využitelnost a obsazenost a porovnány základní ekonomické a prostorové parametry (developeři, kapitál, lokalizace apod.). V neposlední řadě bylo provedeno stručné srovnání kancelářského trhu v dalších velkých městech ČR, resp. v zemích střední a východní Evropy. Za hlavní metody využití pro tento článek lze považovat rešerši odborné literatury, zdrojů a informací a jejich komparaci, interpretaci, hodnocení a dílčí zobecnění. Výsledky analýz dokládají výrazný boom a zájem domácích i zahraničních investorů o výstavbu kancelářských prostor v zemích střední a východní Evropy, v České republice i v Brně. Specifikem kancelářského trhu Brna je specializace na firmy a společnosti působící v oblasti IT, komunikačních technologií, VaV a inovací. Výstavba probíhá jak na zelené louce, tak i ve vnitřním městě, developeři se začínají stále více zajímat o nevyužívané prostory (brownfieldy) vhodné pro kancelářské objekty.

Klíčová slova

developeři, kancelářská výstavba, komparační analýza, Brno, Česká republika

Annotation

Office space in Brno continues to register a "building boom". The most important project in this area is the construction of a new complex of buildings in the premises of the former textile factory Vlněna. However, other projects such as the Nová Zbrojovka of CPI Property Group are preparing. The aim of the article is to analyze the most important projects of office and administrative construction that were carried out in Brno in the last years, their current usability and occupancy and the basic economic and spatial parameters (developers, capital, localization, etc.). Then, a brief comparison of the office market in other big cities in the Czech Republic and in the countries of Central and Eastern Europe was made. The main methods used for this article can be considered as a search for specialized literature, sources and information and their comparison, interpretation, evaluation and partial generalization. The results of the analyzes show the strong boom and interest of domestic and foreign investors in the construction of office space in Central and Eastern Europe, the Czech Republic and Brno. The specialty of the Brno office market is a specialization in companies and companies operating in the field of IT, communication technologies, R&D and innovation. Construction takes place both on the green meadow and in the inner city, developers are increasingly interested in unused spaces (brownfields) suitable for office buildings.

Key words

developers, office building, comparative analysis, Brno, Czech Republic

JEL classification: L80, O18, R32

1. Úvod

Téměř třicet let změn ekonomického, společenského a kulturního prostředí v České republice i celé střední a východní Evropě se projevilo mj. i v organizaci prostoru, přičemž urbánní prostor a samotná města, jako místa koncentrace lidských aktivit, se stala i místy nejviditelnější transformace (Kok, 2007; Sýkora, Bouzarovski, 2012; Šuška, 2012; Malý, Mulíček, 2016; Netrdová, Nosek, 2017). Otázky spojené s rozložením a proměnou městského prostředí v čase jsou jedním klíčových aspektů zájmu regionalistů či urbanistů. Za elementární komponenty urbánní prostorové struktury jsou považovány fyzické a sociální prostředí. Fyzické prostředí se skládá z přírodní složky a zástavby jako prvku antropogenní činnosti, sociální prostředí potom ze soci-demografických atributů populací a vlastních lidských činností (Matlovič, 1998; Sýkora, 2001).

V anglicky psané literatuře je termín *built environment* chápán jako člověkem vytvořené/vybudované prostředí, které vytváří základ pro lidské aktivity a se kterými je nevyhnutelně spjaté. V opozici tak stojí k *natural environment*, kdy je zdůrazněna i značná míra antropogenního vlivu i na prvky, které mohou svým charakterem připomínat přírodní prostředí (např. městská zeleň). Takto definovaný koncept zdůrazňuje společenský původ daného fenoménu, přičemž je možné odlišit již zmíněný fyzický a sociální aspekt. Městské prostředí chápeme tedy především jako produkt sociálních vztahů a konání zainteresovaných aktérů, kteří v jeho rámci působí. Široce chápáný sociální svět je nestálý, proto musí neustálým změnám podléhat i prostředí, což platí pro jakýkoliv dynamický společenský systém (Harvey, 1989; Pavlínek, 1997; Pomponi, Moncaster, 2017).

Širší pojetí postsocialistické transformace odkazuje na její zasazení do komplexu globálních změn. Základem konceptu je vlastní teritoriální a časový rámec, ve kterém se nacházejí země dříve fungující v systému plánovaného socialistického hospodářství (Matlovič, 2004; Domański, 2011). Urbánní restrukturalizace, resp. urbánní změna, jejíž součástí jsou i proměny *built environment*, je zasazená do širších transformačních rámců určujících její parametry. Ve hierarchizaci podmínek stojí na prvním místě nejširší institucionální rekonfigurace určující možnosti transformace sociální organizace a praxe, jež společně podmiňují zmiňované urbánní proměny. Literatura zabývající se restrukturalizací urbánního prostředí tak není omezená pouze na postsocialistický prostor. Příkladem může být koncept posfordistické urbánní restrukturalizace (zhruba od 70. let minulého století), který v sobě zahrnuje komplex širokého spektra vzájemně podmíněných procesů a jejich dosah na městskou krajinu ve vyspělém kapitalistickém světě. Procesy neoliberální ekonomické globalizace, které se projevily v řadě souvisejících politických, ekonomických, společenských a kulturních změn se nemohly vyhnout ani změnám v charakteru městského prostředí (Pavlínek, 1997; Lane, 2009).

Je nesporné, že řada globálních trendů měla přímý vliv na vývoj trhu nemovitostí a výstavbu. V základu lze nemovitosti rozlišovat na rezidenční a komerční. Pro účely našeho příspěvku jsou rozhodující nemovitosti komerční, a to konkrétně kancelářské a administrativní objekty, které jsou lokalizovány v administrativních hranicích města (Križan, Šveda, 2012; Toivonen, Viitanen, 2015; Midler, Dubcová, 2017). Kancelářský segment, resp. kancelářské realitní trhy lze klasifikovat na úrovni lokální, regionální, národní a mezinárodní. Elementárním kritériem této klasifikace není však pouze prostorová hierarchická úroveň, ale komplexnější posouzení kritérií jako např. míra přítomnosti zahraničních subjektů, pozice lokalizovaných subjektů z hlediska firemní hierarchie (*back-office*, *front-office*) či schopnosti alokovat další nové investice (Barkham, 2002).

V souvislosti s realitním kancelářským trhem a vývojem vnitřní struktury měst je třeba zmínit proces reurbanizace, charakteristický opětovným zvýšením významu centrálního města pro řadu aktivit. Diskutována i kriticky hodnocena bývá proměna funkční struktury centra a vnitřního města z obytné funkce na komerční. Důvodem je zejména tlak investorů a developerů na výstavbu kancelářů, administrativních, obchodních či funkčně smíšených prostor v blízkosti centra, což je klíčová lokalita pro některá odvětví (bankovní, pojišťovací, právní, poradenské a další služby). Za centrum nemusí být vždy považováno pouze historické jádro, ale může jím být i tzv. sekundární centrum či zcela nově vytvořené městské centrum vzniklé v kontextu polycentrického rozvoje měst (Sýkora a kol., 2009; Foral, Andráško, 2012).

Druhým a v předchozím odstavci naznačeným trendem je přesun pracovních míst, a tedy i výstavby moderních kancelářských komplexů, na předměstí či za administrativní hranice města – hovoří se o dekoncentraci komerčních aktivit. Tento proces označil v odborné literatuře Lang (2000) jako „*office sprawl*“, přičemž se zjevně inspiroval již zaběhlým pojmem „*urban sprawl*“. Proces poukazuje na značné prostorové rozptýlení výstavby nových developerských projektů v zázemích měst, často lokalizovaných do tzv. *edgeless cities*, jež vznikají v blízkosti významných dopravních komunikací a křižovatek, v nejvíce urbanizovaných oblastech (Foral, Andráško, 2012). Dekoncentrace pracovních míst do předměstí a zázemí měst generuje celou řadu problémů z pohledu dopravy či životního prostředí, protože většina dopravních toků je saturována individuální automobilovou dopravou; veřejná doprava má daleko menší využití (Rodrigue a kol., 2006).

Struktura nájemců moderních kancelářských celků je většinou složena z firem působících pod označením „advanced producer services“ (APS), což jsou subjekty, které lze zařadit do kvartérního či kvintérního sektoru. Typickými nájemci tak bývají firmy z odvětví informačních a komunikačních technologií, bankovníctví, pojišťovnictví, finančních služeb či služeb pro podniky (Bardhan, Kroll, 2003). Jedná se nejčastěji o pobočky nadnárodních firem s regionálním či národním ústředím. Častými nájemci nových administrativních komplexů jsou kromě strategických služeb také vývojová a technologická centra firem z různých odvětví (Foral, Andráško, 2012).

2. Metody a data

Datovou základnu tvoří rešerše informací z webových stránek konkrétních kancelářských budov/komplexů a přehledových webových stránek jenž prezentují informace o připravovaných projektech v této oblasti. Metodicky se text opírá o rešerši dostupných zdrojů a informací a jejich komparaci, interpretaci a vyhodnocení. Dále pak proběhlo terénní šetření ve vybraných lokalitách. Pro samotnou analýzu byly zvoleny komplexy/budovy, jejichž dokončení proběhlo v posledních 10 letech (výjimku tvoří budova M-Paláce), a dále pak projekty, které se v současné době realizují. Cílem článku je analyzovat nejvýznamnější projekty v oblasti kancelářské a administrativní výstavby, zjistit jejich aktuální využitelnost a obsazenost a porovnat základní ekonomické a prostorové parametry (developeři, kapitál, lokalizace), včetně stručného komparace kancelářského segmentu v dalších velkých městech České republiky a zemích střední a východní Evropy.

3. Kancelářské prostory ve městě Brně

Město Brno v posledních letech zaznamenalo významný nárůst budov určených ke kancelářským účelům. Dle zjištění formy Colliers International, s.r.o. (2017a) bylo v první polovině roku 2017 v Brně zrealizováno celkem 547 000 m² kancelářských ploch. Tento přehledový článek se zaměřuje na nejvýznamnější plochy určené pro administrativu.

Areál Slatina

Výroba, skladování, administrativní, obchod i služby se soustřeďují do dvanácti hlavních nájemních budov. K dispozici je 1100 parkovacích míst. Celková plocha Areálu Slatina zabírá 183 946 m². Tento rozsáhlý areál se nachází v těsném sousedství s Černovickou terasou. K dispozici je zde 30 000 m² kancelářských prostor, 6 750 m² je pak neobsazeno. Počítá se, že kancelářská plocha bude do budoucna přibývat. Mezi nájemci zde nalezneme např. Ikea, BIOFER, Bossard či AZ KLIMA. Investorem projektu je Areal Slatina, a.s. (AREALSLATINA, 2017)

AZ Tower

AZ Tower je se svými 111 metry nejvyšší budovou v České republice. Nachází se zde přes 17 000 m² obchodní, kancelářských a rezidenčních ploch. Součástí tohoto projektu bylo rovněž vybudování 272 míst v podzemním parkovišti. Přibližně 1/3 kancelářských prostor je v současnosti neobsazena. Investorem projektu je společnost AZ TOWER a.s. (AZTOWER, 2015)

Brno Business Park

Brno Business Park se nachází v blízkosti Ústředního hřbitova – konkrétně na Londýnském náměstí. Je tak velmi dobře napojen na dálnice D1 a D2. Jedná se o komplex čtyř administrativních budov s 33 316 m² kancelářské plochy a 730 místy k parkování. Tento komplex je doplněn službami jako je banka, kadeřnictví, trafika či praktický lékař. Developerem tohoto projektu je firma Lordship, a.s. (OFFICEMAP, 2018a)

Campus Science Park

Areál se nachází v těsné blízkosti Nemocnice Bohunice, nákupního centra Campus Square a Masarykovy univerzity. Jakmile bude areál celkově dokončen (pravděpodobně v roce 2018) bude zde k dispozici 45 984 m². Sídlo zde našly firmy kiwi.com, AT&T, KBC a další (OFFICEMAP, 2018b). Lokalita má z hlediska dopravní dostupnosti výhodu v blízkosti k dálnici D1, nicméně dostupnost veřejnou hromadnou dopravou je poddimenzovaná. Proto město Brno plánuje realizovat projekt prodloužení tramvajové tratě ze zastávky Osová do Campusu.

Dorn Brno

Polyfunkční komplex Dorn Brno se nachází v blízkosti nákupního centra Vaňkovka a vedle nově vznikajících budov (převážně administrativních) na místě textilního závodu Vlněna. Jako jedna z malá nově vzniklých prostor určených pro administrativu má až na 148,9 m² pronajaty všechny prostory. Investorem objekt je společnost CAMASTRO, a.s. (DORN, 2015)

M-Palác

Z analyzovaných kancelářských prostor se jedná o nejstarší stavbu – dokončena byla v roce 1997. Nachází se stejně jako Spielberk office centre v rozvojové zóně Heršpická. Investorem tohoto projektu byla společnost Morávka centrum, a.s. Co se týká kancelářských prostor, M-Palác je téměř celý obsazený – necelých 335 m² z celkových 8700 m² není obsazeno. V budově se kromě kanceláří objevují rovněž obchody, restaurace či banka. (M-PALÁC, 2005)

Nová Zbrojovka

Dalším významným projektem, který se v Brně chystá, je projekt investiční skupiny CPI Property Group v areálu bývalé Zbrojovky. Tento dlouho nevyužívaný brownfield by se tak měl do roku 2027 proměnit v novou městskou čtvrť. Mělo by zde vzniknout 786 bytů, 38 286 m² průmyslových ploch, 29 097 m² kancelářských prostor a 3600 m² obchodních prostor. Proměna lokality bude probíhat v několika etapách. V současné době zde probíhají sanační práce. (NOVÁ ZBROJOVKA, 2018)

Spielberk Office Centre

Spielberk Office Centre patří výměrou kancelářské plochy mezi největší a tím pádem nejvýznamnější projekty. Pouze 8,2 % z celkové kancelářské plochy je momentálně neobsazeno. Lokalita je velmi zajímavě řešena – jsou zde vystavěny budovy, jež jsou založeny na principu ekologicky šetrných domů. Problémem této lokality je ale její dostupnost veřejnou hromadnou dopravou a nedostatek míst na parkování. Investorem projektu je CTP Invest. (SPILBERK OFFICE CENTRE, 2018)

Šumavská Tower

V roce 1974 byla dokončena výstavba tří výškových budov v blízkosti Právnické fakulty MU. Budovy sloužily jako kanceláře menších i větších firem (Chepos, Zbrojovka Brno, ČSOB atd.). V roce 2015 započala postupná modernizace těchto budov. Jako první byla dokončena rekonstrukce budovy C – ta je v současné době, co do kancelářských prostor, plně využita. Budovy A a B by měly být zrekonstruovány v roce 2018, resp. 2019. Celkově tak po dokončení projektu bude k dispozici 31 000 m². Investorem projektu je Šumavská tower a.s. (ŠUMAVSKÁ TOWER, 2018). V přehledové tabulce jsou uvedeny pouze údaje za Budovu C.

Technologický park

Technologický park nacházející se v severní části města Brna je sídlem velkého množství inovačních firem – Zebra Technologies, IBM, Y soft Corporation, aj. Výstavba tohoto areálu byla rozvržena do čtyř etap, přičemž dokončeny jsou první dvě etapy. V současné době tak je v areálu k dispozici 36 894 m² čistě kancelářských ploch a 26 000 m² smíšených prostor s využitím pro lehkou high-tech výrobu (CZECH TECHNOLOGY PARK BRNO, 2018). Developerem projektu je akciová společnost Technologický Park Brno, která je společnou investicí města Brna a britské nadnárodní firmy P&O Estates/ Istithmar World.

Titanium

Tento administrativní komplex se nachází ve středu města Brna na ulici Nové sady. Plocha pozemku zaujímá přibližně 20 000 m². V rámci výstavby první fáze tohoto projektu vzniklo 22 494 m² kancelářských prostor a 210 parkovacích míst. Jakmile bude dokončen celý projekt, mělo by být k dispozici celkem 43 000 m² kancelářských prostor a více než 400 parkovacích míst. Developerem projektu je JRA Management, s.r.o. (TITANIUM BUSINESS COMPLEX, 2013).

Trinity Office Center

V jižní části centra města Brna se nachází Trinity Office Center. Kancelářské prostory je možné využít v rámci dvou budov, kde je pro tyto účely určeno 9 000 a 4 350 m². Kromě tohoto se zde nachází rovněž obchodní prostory či parkoviště. Investorem této stavby byla brněnská společnost Dominikánská, s. r. o. (ARCHITEKTI HRŮŠA & SPOL., 2017).

Vlněna

Bývalý textilní závod nacházející se v blízkosti Vaňkovky nebyl v posledních letech využíván. Investorem tohoto projektu je developerská společnost CTP Invest. Po demolici, která probíhala od roku 2016, (zachován zůstane pouze památkově chráněný tzv. Bochnerův palác v Přízové ulici), byly započaty stavební práce. Projekt je rozdělen do více etap - v rámci první etapy by mělo vzniknout 45 000 m² administrativních prostor. Jakmile bude projekt dokončen, nabídne více než 120 000 m² (OFFICEMAP, 2018c). V roce 2018 budou k dispozici první tři budovy - F, G a H. Do roku 2019 by mělo být připraveno 75 000 m² kancelářských ploch - záleží však bude na aktuální situaci na trhu (STAWBAWEB, 2017). Kromě administrativních jednotek, které zde budou vystavěny, má developer v plánu v lokalitě postavit také bytové jednotky a u nich vytvořit živé centrum určené k trávení volného času.

V následující tabulce jsou shrnuta základní zjištění o výše uvedených kancelářských prostorách. Na první pohled je zřejmé, že lokalizace těchto kancelářských budov/komplexů se soustředí blíže k centru města. Komentáře, diskuse a zobecnění jsou poté prezentovány v Závěru.

Tab. 1: Vybrané nejvýznamnější kancelářské projekty ve městě Brně

Název budovy/komplexu	Lokalizace	Celková kancelářská plocha (m ²)	Volná kancelářská plocha (m ²)	Rok dokončení	Kapitál	Současný/budoucí počet parkovacích míst	Další funkce
Areál Slatina	periferie	30 000	6 750	2016	domácí	1 100/-	Průmysl, skladování, služby
AZ Tower	širší vnitřní město	10 142	3 003,71	2013	domácí	272/-	Obchod, služby
Brno Business Park	periferie	33 316	4 788	2005	zahraniční	730/-	Obchod, bankovníctví, služby
Campus Science Park	periferie	45 984	13 752	ve výstavbě, 2018	domácí	243 (budova C)/nezjištěno/ve výstavbě	Bankovníctví, obchod, VaV, bydlení, služby
Dorn Brno	vnitřní město	7 000	148,9	2016	domácí	157/-	Bydlení, obchod
M-Palác	širší vnitřní město	8 700	334,32	1997	domácí	disponuje podzemními garážemi a přílehlými plochami u M-Paláce	Obchod, služby, bankovníctví
Nová Zbrojovka	širší vnitřní město	29 097	nezjištěno, ve výstavbě	2027	zahraniční	prozatím není upřesněno	Průmysl, obchod, bydlení
Spielberk Office Center	širší vnitřní město	89 580	7 361	2012	zahraniční	1463/-	Obchod, služby
Šumavská Tower	širší vnitřní město	8 300	obsazeno	2017	domácí	220/550	Obchod, služby
Technologický park	periferie	30 500 + 6 894	961	2014, 2017	smíšený	650	Obchod, průmysl, VaV, sport, bankovníctví
Titanium	vnitřní město	22 494	500	2013	domácí	210/více než 400	Obchod, služby
Trinity Office Center	vnitřní město	9000 + 4350	573	2009	domácí	70/-	Obchod, bydlení
Vlněna	vnitřní město	120 000 (předpokládaná)	nezjištěno, ve výstavbě	záleží na aktuální situaci na trhu (odhad kolem 2028-2030)	zahraniční	-/1150	Obchod, bydlení, služby

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Czech Technology Park Brno, 2018, Titanium Business Complex, 2013, Šumavská Tower, 2018, Officemap, 2018a, B, C, ArealSlatina, 2017, Dorn, 2015, Spielberk Office Centre, 2018, M-Palác, 2005, AZtower, 2015, Nová Zbrojovka, 2018, Architekti Hrůša & Spol. (2017)

Závěr

Objem investic do komerčních realit ve střední a východní Evropě se v roce 2017 meziročně zvýšil o 3,3 % na 13 miliard eur, což znamená, že se jedná o druhý rok po sobě jdoucí rekordní hodnotu objemu transakcí. Historicky druhé nejvyšší míry objemu transakcí loni dosáhly Česká republika a Polsko s regionálním podílem 27 % (3, 54 mld. eur) a 39 %. Následoval maďarský trh (14 %), rumunský trh a státy jihovýchodní Evropy shodně s 8 % a Slovensko s podílem 4 %. Je zřejmé, že globální ekonomický růst se projevuje také v rekordních investicích do komerčních realit a střední a východní Evropa nadále zvyšuje svůj podíl na evropském objemu. Zájem domácích i zahraničních investorů o Českou republiku byl velmi silný, čímž získala stabilní pozici a stala se jednou z nejatraktivnějších destinací v regionu v maloobchodním, kancelářském i průmyslovém sektoru (Atwell, 2018).

Nejvýraznější změnou roku 2017 byl oproti předcházejícímu roku růst domácího kapitálu. Objem investic českých investorů činil 31 % z celkového objemu investic, což je historické maximum, a také nejvyšší úroveň domácí aktivity ve střední a východní Evropě. Dalším trendem, který lze očekávat i v roce 2018, je expanze českých investorů do zahraničí. Příkladem mohou být společnosti CPI či REICO, které již investovaly v Německu, resp. v Polsku (RetailNews, 2018).

Nejsilnějším segmentem v rámci investic byl v České republice s podílem 45 % retail, který tak prokázal, že jde o velmi žádané odvětví vzhledem k několika velmi významným transakcím (koupě nákupních center Olympia Brno, Praha Letňany a Metropole Zlín mezinárodními společnostmi). Kancelářský trh se díky 29 transakcím podílel na celkovém investičním objemu v ČR z 29 %. Praha si udržuje díky vysoké obsazenosti a silné poptávce status klíčové destinace, přičemž významnými transakcemi byly například akvizice budovy Zlatý Anděl společností CPI, GLL se stala novým majitelem Škodova paláce a investiční banka CFH koupila kancelářskou budovu Blox (RetailNews, 2018).

Město Brno patří po Praze mezi města s největší rozlohou kancelářských ploch. Na rozdíl od Prahy (finance, pojišťovnictví, velké nadnárodní firmy) jsou firmy sídlící v kancelářích více zaměřeny na oblast IT a komunikačních technologií (41 % ze všech pronajatých kanceláří; průměr za města střední a východní Evropy je 22 %) a vysoký je také podíl kancelářských prostor využívaný pro oblast vědy, výzkumu a inovací, na které se Brno „specializuje“. Jak již bylo zmíněno v textu výše, tak město Brno v prvním čtvrtletí roku 2017 disponovalo 547 tisíci m² kancelářských ploch. Oproti Praze se jedná o výrazně nižší absolutní kumulované údaje – rozloha kancelářských ploch v Praze ve stejném období dosahovala 3,2 mil. m², oproti Ostravě (214,9 tis. m²) to však byl více než 2,5 násobek. Dynamiku daného segmentu však dokládá fakt, že v roce 2016 bylo v Brně poprvé za posledních 20 let dokončeno více kancelářských ploch než v Praze (Colliers international, s.r.o, 2017a,b).

Pokud nepočítáme projekt Vlněna a Nová Zbrojovka, tak z výše analyzovaných projektů vyplývá, že nabízejí, resp. budou v tomto roce disponovat 306 260 m² kancelářských prostor, a z toho je volných k pronájmu přibližně 12,5 %. Vzhledem k tomu, že jenom díky Vlněně by mělo vzniknout dalších 120 000 m² kancelářských prostor navíc, bude se ve městě Brně celková kancelářská plocha přibližovat v roce 2020 dle mého odhadu k hodnotám přesahující 700 000 m². Jestli budou tyto prostory z větší části využity bude převážně záležet na ekonomické situaci. Prozatím je však situace na trhu taková, že se developerům vyplatí kancelářské prostory vytvářet.

Tyto velké projekty zaměřené na kanceláře, se ve většině případů realizovaly, resp. realizují ve vnitřním městě, případně v širším vnitřním městě. Přestože v samotném historickém jádru větší kancelářské projekty nebyly realizovány, umístění budov v blízkosti centra lze vnímat jako velkou výhodu, jelikož lidé pracující v těchto kancelářských prostorách mohou využívat služby v okolí. Brnu však zatím chybí nový územní plán, takže brownfieldy v centru města, na kterých by mohly vzniknout nové kanceláře, zůstávají nevyužité. Pozitivním důsledkem a aktuálním trendem je přesun pozornosti developerů směrem ke starším objektům vyžadujícím revitalizaci. Výstavba projektů tak byla zatím spíše realizována spíše na zelené louce – např. Technologický park, Spielberk Office Center, AZ-Tower či Campus Science Park. Revitalizace brownfieldů je z hlediska výstavby nákladnějším projektem, takže těchto projektů nevzniká příliš velké množství. Proto je dle mého názoru přínosem, že prostory po bývalých průmyslových podnicích Zbrojovky a Vlněny ve vnitřním městě budou využity. V případě Vlněny však zůstává otázkou, jestli tento projekt neměl být více zaměřen na bytovou výstavbu, jak bylo původně plánováno. V každém případě by projekt měl být velkým krokem k revitalizaci a modernizaci problematické, ale do budoucna rozvojově perspektivní části města přiléhající přímo k historickému jádru.

Literatura

- [1] ATWELL, M. (2018). JLL - Capital Markets for Czech Republic and CEE countries. [online] [cit. 2018-03-22] Dostupné z: <https://www.skypaper.cz/novinky/rekordni-investice-v-cee-loni-stouply-na-13-miliard-eur-letos-se-ocekava-p/>.

- [2] AREALSLATINA, (2017). [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <https://www.arealslatina.cz/#pronajem-komerčních-prostor>.
- [3] ARCHITEKTI HRUŠA A SPOL. (2017). *The Trinity Office Center*, Brno [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://www.hrusa-atelierbrno.cz/en/administration-commerce-and-services/the-trinity-administrative-centre-brno/>.
- [4] AZTOWER, (2015). [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://www.aztower.org/>.
- [5] BARDHAN, A., KROLL, C.A. (2003). *The new wave of outsourcing*. Berkeley: University of California. [online]. [cit. 2018-03-13]. Dostupné z: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=985741.
- [6] BARKHAM, R. (2002). Market research for office real estate. In Guy, S., Hennerby, J. (eds.). *Development and Developers: Perspectives on Property*. Oxford: Blackwell, pp. 53-72. ISBN 0-632-05842-0
- [7] COLLIERS INTERNATIONAL, S.R.O (2017a). *Kancelářský trh v Q1*. [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017-04-28-cz-prf-2017-q1
- [8] COLLIERS INTERNATIONAL, S.R.O (2017b). *Kancelářský trh v regionech H1 2017*. [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017-08-07-cz-rrf-2017-h1.
- [9] CZECH TECHNOLOGY PARK BRNO, (2018). [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://www.technologypark.cz/>.
- [10] DOMAŇSKI, B. (2011). Post-socialism and transition. In Pike, A., Rodríguez-Pose, A., Tomaney, J. (eds). *Handbook of local and regional development*. London: Routledge, pp. 172-181. ISBN 978-0-415-54831-1
- [11] DORN, (2015). [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://dornbrno.cz/>.
- [12] FORAL, M., ANDRÁŠKO, I. (2012). Developerské kancelářské projekty v Brně. In Andráško, I., Dvořák, P., Ira, V. (eds.). *Časoprostorové změny regionálních struktur ČR a SR*. Brno: Ústav geoniky AV ČR, v.v.i., pp. 12-19. ISBN 978-80-86407-25-8.
- [13] HARVEY, D. (1989). *The urban experience*. Oxford: Basil Blackwell.
- [14] KOK, H. J. (2007). Restructuring retail property markets in Central Europe: impacts on urban space. *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 22, no. 1, pp. 107-126. ISSN 1566-4910. DOI: 10.1007/s10901-006-9068-z.
- [15] KRÍŽAN, F., ŠVEDA, M. (2012). Prejavy komerčnej suburbanizácie vo vybraných odvetviach hospodárstva v zázemí Bratislavy. *Ekonomický časopis*, vol. 60, no. 5, pp. 460-481. ISSN 0013-3035
- [16] LANE, D. (2009). Global capitalism and the transformation of state socialism. *Studies in Comparative International Development*, vol. 44, no. 2, pp. 97-117. ISSN 1936-6167. doi.org/10.1007/s12116-008-9039-3.
- [17] LANG, R.E. (2000). *Office Sprawl: The Evolving Geography of Business*. Center on Urban & Metropolitan Policy. [online]. [cit. 2018-03-13]. Dostupné z: <https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/lang.pdf>.
- [18] MALÝ, J., MULÍČEK, O. (2016). European Territorial Cohesion Policies: Parallels to Socialist Central Planning? *Moravian Geographical Reports*, 24 (1), 14-26. ISSN 1210-8812. Doi: 10.1515/mgr-2016-0002.
- [19] MATLOVIČ, R. (1998). *Geografia priestorovej štruktúry mesta Prešov*. Geografické práce. Prešov: Prešovská univerzita v Prešove. ISBN 80-88885-33-7.
- [20] MATLOVIČ, R. (2004). Tranzitívna podoba mesta a jeho intraurbánných štruktúr v ére postkomunistickej transformácie a globalizácie. *Sociológia*, vol. 36, no. 2, pp. 137-158. ISSN 0049-1225
- [21] MIDLER, R., DUBCOVÁ, A. (2017). Vývojové trendy komerčnej suburbanizácie v mestskej časti Nitra-Horné Krškany v rokoch 1998-2017. In XX. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků. Brno: Masarykova univerzita, pp. 544-551. ISBN 978-80-210-8562-2. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-8587-2017-70.
- [22] M-PALÁC, (2005). [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://m-palac.cz/index.php?page=info>.
- [23] NETRDOVÁ, P., NOSEK, V. (2017): Exploring the variability and geographical patterns of population characteristics: Regional and spatial perspectives. *Moravian Geographical Reports*, 25 (2): 85-94. ISBN 1210-8812. Doi: 10.1515/mgr-2017-0008.
- [24] NOVÁ ZBROJOVKA, (2018). [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://www.novazbrojovka.cz/>
- [25] OFFICEMAP, (2018a). Brno Business Park. [online] [cit. 2018-03-08] Dostupné z: <http://www.officemap.cz/office/brno-business-park>.
- [26] OFFICEMAP, (2018b). *Campus Science Park*. [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://www.officemap.cz/office/campus-science-park>.
- [27] OFFICEMAP, (2018c). *Vlněna Office Park*. [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://www.officemap.cz/office/vlnena-office-park-dornych-prizova-mlynska>.
- [28] PAVLÍNEK, P., 1997: Vybrané teoretické interpretace současné transformace kapitalismu. *Sociologický časopis*, vol. 33, no. 1, pp. 41–56. ISSN 2336-128X

- [29] POMPONI, F., MONCASTER, A. (2017). Circular economy for the built environment: A research framework. *Journal of Cleaner Production*, vol. 143, pp. 710-718. ISSN 0959-6526. doi.org/10.1016/j.jclepro.2016.12.055.
- [30] RetailNews (2018). *Investice do komerčních realit dosáhly v minulém roce celkem 12,98 miliard eur.* [online] [cit. 2018-03-22] Dostupné z: <http://retailnews.cz/aktualne/investice-do-komercnich-realit-dosahly-v-minulem-roce-celkem-1298-miliard-eur/>.
- [31] RODRIGUE, J-P., COMTOIS, C. SLACK, B. (2006). *The Geography of Transport Systems*. New York: Routledge. ISBN 978-0-415-88415-7.
- [32] SPILBERK OFFICE CENTRE, (2018). [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://www.spielberk.cz/>
- [33] STAWBAWEB, (2017). *Vlněna Office Park* [online] [cit. 2018-03-10]. Dostupné z: <https://stavbaweb.dumabyt.cz/vlnna-office-park-17704/clanek.html>
- [34] SÝKORA, L. (2001). Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis, Folia Geographica*, 4, vol. 35, pp. 1994-2205. ISBN 80-8068-270-4.
- [35] SÝKORA, L., BOUZAROVSKI, S. (2012). Multiple transformations: conceptualising the post-communist urban transition. *Urban Studies*, vol. 49, no. 1, pp. 43-60. ISSN 0042-0980. doi.org/10.1177/0042098010397402.
- [36] SÝKORA, L., MULÍČEK, O., MAIER, K. (2009). City regions and polycentric territorial development: concepts and practice. *Urban Research & Practice*, vol. 2, No. 3, pp. 233-239. ISSN 1753-5069. DOI: 10.1080/17535060903319095.
- [37] ŠUMAVSKÁ TOWER, (2018). [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://www.sumavskatower.cz/>.
- [38] ŠUŠKA, P. (2012). Produkcia vybudovaného prostredia v postsocialistickej Bratislave: Podmienky, dynamika a územný prejav. *Geografický časopis*, vol. 64, no. 2, pp. 155-179. ISSN 2453-8787.
- [39] TITANIUM BUSINESS COMPLEX, (2013). [online] [cit. 2018-03-10] Dostupné z: <http://www.titanium-brno.cz/>.
- [40] TOIVONEN, S., VIITANEN, K. (2015). Forces of change shaping the future commercial real estate market in the Helsinki Metropolitan Area in Finland. *Land Use Policy*, vol. 42, pp. 471-478. ISSN 0264-8377. doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.09.004.

Príspevek byl zpracován v rámci specifického výzkumu Města, obce, regiony: management, procesy a interakce v teorii a praxi (MUNI/A/0994/2017).

Příl. 1: Příklad dvou klíčových kancelářských projektů - nová výstavba po asanaci bývalého brownfieldu (Vlněna) a rekonstrukce areálu Šumavská (Šumavská Tower); stav: březen 2018



Zdroj: vlastní archiv