

## GEOGRAFIE SLUŽEB

### SLUŽBY PRO PODNIKY – LOKALIZAČNÍ VZORCE VE MĚSTECH

Dle **neoklasického pojetí výzkumu land use struktury** města by mělo platit, že intenzita výrobních služeb se směrem od centra významně snižuje. V nejlépe dostupných oblastech města (městském centru v klasickém modelu) jsou dle modelu lokalizovány aktivity ekonomicky citlivé na dostupnost a schopné platit vysokou pozemkovou rentu.

Obecně tedy platí/platilo, že výroba s malým měrným ziskem na metr čtvereční bude umístěna do méně centrálních poloh než výroba ze ziskem větším. Faktem současných měst je ovšem relativně zhoršující se fyzická dostupnost center a vznik nových jader (polycentrická města).

Výzkumy ukázaly, že přes erozi funkce tradičního centra existují firmy nadále typy firem s relativně centrálními tendencemi – jsou to specializované výroby s malými nároky na prostor a vysokými nároky na pracovní sílu (např. tiskárny), dále jde o nestandardní výrobu určenou malému okruhu zákazníků a podléhající módě či technologickým změnám (např. luxusní móda) a dále mladé, začínající firmy, zavádějící se na trhu, které se po standardizaci produkce stěhují do dopravně vyhovujících lokalit.

Hlavními faktory současné lokalizace je kombinace dostupnosti a kvality (image).

Komunikační technologie umožnily oddělení řídicích a rutinních činností, a rovněž umožnily řídicí funkce umístit do centra (City). **Ředitelství a centrály** velkých společností se koncentrují do plošně malých území velkých metropolí, ze kterých často vytlačí ostatní aktivity. Jde o verzi aglomeračního efektu, potřebu kontaktu mezi manažery a efektivní vedení vysoce specializovaných výrobních služeb. **Střední management, profesionální služby** se přesunují na okraje měst a od obchodních a kancelářských parků, zón. Často zde existuje vazba na vysokorychlostní dopravu.

U rutinní administrativní činnosti je rozhodující dostupnost pracovní síly (resp. dostupnost pro pracovní sílu) - např. uzly hromadné dopravy, kancelářské parky.

Rozhodným způsobem cenu a tím i využití pozemku ve městě ovlivňuje poloha. V zastavěném či zastavitelném území je poloha natolik významným faktorem, že fyzické vlastnosti pozemku jsou zcela podružné, v případě center měst dokonce zcela ustupují do pozadí.

Tři úrovně polohy:

**makropoloha** – poloha vůči hlavním centrům regionu, dostupnost města a kvalita jeho prostředí, blízkost trhů, aglomerační efekty;

**mezopoloha** – poloha v rámci sídla, dostupnost centra a dalších míst z hlediska funkčního využití pozemku, charakter zóny;

**mikropoloha** – poloha pozemku v zoně, dostupnost HD a IAD, možnost parkování, vybavenost, vlastnosti pozemku, využívání sousedních pozemků.

Ze zahraničí jsou známy monumentální příklady spekulativně vytvářených území s dobrou **image** – La Défense v Paříži (1,5 mil m<sup>2</sup>, 70 000 zaměstnaných, cca 10 km od centra Paříže), Docklands, Canary Wharf v Londýně, Evropská čtvrť v Bruselu, City Nord v Hamburgu, Donau city ve Vídni. Řada z nich je spojena s množstvím negativních dopadů do fungování města (např. La Défense ještě zintenzivnila nerovnováhu mezi de-industrializovaným, dělnickým východem Paříže a západním územím expandujících služeb a střední třídy).

Nicméně dochází k přehodnocení platnosti tradičních neoklasických modelů „bid rent“ křivky. Aktivity zůstávající v centru, zde zůstávají, ani ne tak z důvodu dobré dostupnosti vnějších klientů, jako z historicky podmíněnému „mikroaglomeračnímu efektu“, z důvodu image. Převládajícím trendem však zůstává jasně dekoncentrace aktivit v prostoru města či metropolitního regionu.

Např. empirická pozorování z Milána dokazují existenci tzv. hustotního kráteru v centru. Do centra města jsou nyní přitahovány už pouze finanční a auditorské služby. Rutinní služby pro podniky, R&D (věda a výzkum) jsou přesunovány na periferii (i v souvislosti s tím, jak se v rámci desurbanizačního procesu lokalizovali jejich klienti – výrobní firmy). Řada typů služeb vykazuje tendenci ke zřetelné prostorové difúzi – banky, počítačové konzultační firmy, mediální a personální služby. Jednotlivé typy vytvářejí geograficky asociovaná seskupení – např. marketingové služby vedle médií.

Dekoncentrační trendy mohou mít řadu podob – např. shluky kancelářských ploch v suburbánních lokalitách, administrativní centra v místech křížení dálnic a kapacitních komunikací, kancelářské parky s řídkou hustotou kancelářské zástavby (technologické a vývojové parky).

Pro situaci v České republice je typickou velká koncentrace plochy a dynamiky vývoje kancelářských prostor do pražské aglomerace, jak vyplývá z prací např. Sýkory (1999) či z údajů velkých realitních firem (King Sturge, 2003, Colliers, 2003). Asymetricky je pak samozřejmě rozložena i míra internacionalizace, kdy většina zahraničních aktérů působících v tomto segmentu nejintenzivněji operuje právě prostoru Prahy.

### **Construction Journal, 2003**

*....S CTP reagujeme na očekávaný vývoj a chceme být jedni z prvních, kdo začne v regionech pracovat," říká Schirl v narážce na to, že agentura JLL byla spolu s DTZ koexkluzivně pověřena pronájmem prvního kancelářského projektu CTP. O budoucí podobě projektu, který se nyní začal stavět na části pozemků ve své průmyslové zóně v Modřicích, napovídá nejvíce dosud používaný pracovní název Back-office Park. Ve dvou fázích by tu měly vyrůst dvě budovy po 5000 m<sup>2</sup>, které nabídnou sice áčkové parametry, ale v lokalitě, která je vhodná spíše pro zázemí než pro hlavní sídlo firmy. Tomu budou samozřejmě odpovídat i ceny nájmu. "Jsme si vědomi, že Modřice nejsou prestižní lokalita, díky maximální flexibilitě tu ale nebude problém zařídit například menší laboratoře nebo testovací střediska, která nemá smysl zřizovat ve špičkových lokalitách v centru města," říká Kateřina Rýznerová z CTP. Axis Office Park už získal prvního nájemníka: 1250 m<sup>2</sup> v první budově obsadí společnost Tyco, která si tu chce zřídit vývojové centrum pro software a zatím sídlí v Modřicích v provizorních prostorách. "To je jedna z výhod modelu, kdy stavíme kanceláře ve vlastní průmyslové zóně. Samozřejmě máme všechna povolení, takže dokážeme objekt postavit velice rychle. S jeho dokončením počítáme ještě letos, a většina konkurenčních projektů, jako je třeba Vienna Point, se plánuje až na konec roku 2005," uvádí. První fáze vyrostě na pozemcích CTP, a pokud bude úspěšná, naváže developer výstavbou druhé budovy, na kterou přikoupí pozemky a realizovat ji bude ve spolupráci s Českou spořitelnou. Stejně chce pokračovat i v dalších průmyslových zónách, jako první by měla přijít na řadu Ostrava. Developer tam nyní pracuje na povoleních na výstavbu haly pro prvního nájemníka - DHL, kterou by měli do konce roku začít stavět....*

Silný vliv decentralizace kanceláří je patrný např. i v Praze – zatímco do roku 1998 byla většina kancelářských prostor nově vytvářena či restaurována v historickém jádru (Praha 1, Praha 2), poté je nadpoloviční většina lokalizována mimo centrum.

V řadě služby nahrazují vyprazdňované průmyslové plochy (Budapest – Váci út, West-End City Centre na bývalých železničních pozemcích). Do vybraných málo rekonstruovaných brownfields s dobrou polohou se stěhují služby citlivé na cenovou politiku.

*V případě Brna je nabídka kancelářských prostor typu A (tedy s flexibilním prostorem, kapacitními datovými sítěmi a doprovodnými službami) nízká. Interpretace tohoto jevu je relativně snadná – při zvážení ekonomické pozice Brna lze předpokládat, že není generována dostatečná poptávka. Nízký počet zájemců je uspokojen několika málo projekty kvalitní spekulativní výstavby, jako je např. IBC centrum v ulici Příkop (od roku 1995, 19 300 m<sup>2</sup> kancelářské plochy) či M-palác v Brně – Štýřicích (od roku 1997, 8700 m<sup>2</sup> kancelářské plochy). V obou případech je nabídka kancelářských prostor téměř vyčerpána, což by mohlo na druhou stranu upozorňovat na přetlak poptávky nad nabídkou. Nicméně skutečnost, že z několika ohlašovaných spekulativních projektů, jako např. multifunkční objekt Manhattan Developments na ulici Veveří (předpokládaná kancelářská plocha 25 000 m<sup>2</sup>), CD centrum v oblasti hlavního nádraží (13 000 m<sup>2</sup>) nebo administrativní centrum v oblasti tzv. Jižního centra, nebylo dosud spuštěno, signalizuje obavy investorů z riskantního prostředí Brna s nevyrovnanou skladbou potenciálních nájemců. Zatímco v Praze je poptávka generována zejména zahraničními společnostmi, v případě Brna nejsou zahraniční investice klíčovými hnacími faktory (oba zmíněné příklady spekulativní výstavby administrativních prostor byly financovány místními investory; Unistav v případě IBC, Morávka Centrum v případě M-paláce). Nízká míra internacionalizace trhu s kancelářskými prostory může být ilustrována relativně malým zájmem mezinárodních realitních kanceláří, v jejichž portfoliu se brněnské nemovitosti vyskytují pouze velice ojediněle.*

*Např. v Praze je zřetelným trendem směřování ke kvalitě a volbě prestižního místa projevující sem mj. povzbuzením nové spekulativní výstavby. V Brně je tento trend podružný a rozhodujícím faktorem je stále cena pronájmu, což upřednostňuje kanceláře B a C kvality (např. adaptované bytové prostory či administrativní plochy v rámci bývalých kancelářských objektů velkých firem). Výše nájmů u kvalitativně srovnatelných kancelářských prostor je v Brně přibližně poloviční v porovnání s Prahou. Oživení poptávky je v Brně očekáváno přibližně v horizontu 3-4 let, a to v souvislosti s postupnou stabilizací zahraničních investic v Brně a také s očekávaným posunem v požadavcích místních společností. Zejména brněnské softwarové společnosti, nacházející se stále ve fázi „mládí“ jsou vnímány jako potenciální nájemci kvalitních administrativních prostor. S těmito očekávanými pracuje např. mezinárodní developerská společnost Lordship operující systematictěji na brněnském trhu, která přichází výhledově s projektem Brno Business Parku, tj. čistě administrativního projektu.*

Komunikační revoluce přináší nový pohled na především na roli vzdálenosti a hovoří proti nutnosti fyzické koncentrace aktivit. Telekomunikační technologie, jež umožňují komunikaci v reálném čase (telefon a nyní telematika) učinily fyzickou koncentraci lidí – alespoň v teoretické rovině – zcela zbytečnou.

Přestože se nepotvrdily četné scénáře předpovídající úplné vymizení vlivu vzdálenosti na lokalizační vzorce ekonomických či společenských aktivit, je v současných městech vzdálenost chápána poněkud odlišně a tradiční lokalizační modely přestávají být univerzálně použitelné. Z prostorového hlediska se zdá zřejmé, že přesun určitého podílu interakcí dříve realizovaných osobním stykem či fyzickým pohybem do kategorie interakcí zprostředkovaných telematicky může vést k dekoncentraci vybraných činností. Typickým příkladem mohou být např. různé typy call center či klientských služeb pracujících a komunikujících se zákazníky výhradně prostřednictvím telekomunikací. Tento typ aktivit tedy disponuje poměrně velkou lokalizační svobodou, jak v prostoru města, tak v rámci sídelního systému.

Jak však uvádí např. Musil (2002) vliv nových technologií na osídlení je ambivalentní a může mít jak koncentrační, tak dekoncentrační dopady. Teoreticky lze o nejvýznamnějších dekoncentračních vlivech uvažovat především u ekonomických činností spojených se zpracováním informací, tj. u tzv. symbolické, sémantické či abstraktní ekonomiky. Právě produktivní činnosti založené na manipulaci s informacemi, produkci technologií se nyní stávají ve většině evropských měst hnacími ekonomickými sektory a do pozadí odsouvají tradiční výrobu založenou na energeticko-látkové přeměně. Poměrně silné předpoklady k dekoncentraci lze zaznamenat i u tzv. sebeobslužné ekonomiky (self-servicing economy), kdy zejména některé služby (finanční, spotřebitelské) nejsou poskytovány lidskou obsluhou, ale zákazníci je obsluhují sami (McBanki, bankomaty).

Navzdory všem tezím o difúzi a dematerializaci města, existují také znaky vývoje v opačném směru. U některých druhů lidských aktivit se komunikace „z očí do očí“ jeví jako nenahraditelná, a možná zde má dokonce zvětšující se hodnotu. Empirické zkušenosti řady autorů uváděné Musilem (2002) naznačují, že nové komunikační technologie umožňují i důslednější separaci řídicích činností od produkčních a nedílnou součástí této separace je právě koncentrace kontrolních funkcí ve specifických územích města (růst „Cities“) či specifických typů měst.

## Související literatura

- AIROLDI, A., BIANCHI JANETTI, G., GAMBARDELLA, A., SENN, L. (1997): The Impact of the Urban Structure on the Location of Producer Services. In: The Service Industry Journal, 17, 1, s. 91 - 114.
- MAY, N. (1993): Services and Space: A Few Research Prospects. In: The Service Industry Journal, 13, 2, s. 144 - 155.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 127-166.
- MUSIL, J. (2002): Co je urbanizace. In: Horská, P., Maur, E., Musil, J.: Zrod velkoměsta. Paseka, Praha - Litomyšl, s. 7-53.