

# Globalizace, nemovitosti a rozvoj města

## Globalisation, Real Estate and City Development

**Nemovitosti představují určitý „hardware“, bez něhož by náš společenský „software“ nefungoval. Lidská činnost a nemovitosti jsou líc a rub stejné mince našeho každodenního života. Podobně jako v případě užívání osobního počítače kvalita „hardwaru“ určuje možnosti výkonu „softwaru“, tak i kvalita nemovitostí významně ovlivňuje rozvoj společenských aktivit. Ale i naopak: čím pokročilejší software či společnost, tím větší nároky jsou kladeny na výkon počítače a také na parametry nemovitostí.**

**Real estate can be seen as a kind of "hardware" without which our social "software" would not work. Human activity and real estate are two sides of one coin representing our everyday life. In the case of the usage of a computer the quality of hardware determines the possible output of software. Similarly, the quality of real estate influences the development of social activities. And in counterpart, the more developed software or our society, the higher the expectations from the output of the computer and the performance of the real estate.**

Rozvoj nemovitostí ve významných městech, mezi něž Praha nesporně patří, dostal nový podnět s rozvojem globalizace. Globální ekonomika se vyznačuje koncentrací řídicích funkcí do malého počtu světových měst. Ne všechna města, která vzkvétala v předchozím období, však mají možnost se udržet v extralize nejvýznamnějších center světa. Ta na vrcholu přirozeně přitahují velké světové společnosti, mezinárodní instituce a důležité události. Ale také investory do nemovitostí, kteří se předbíhají s nabídkou nově koncipovaných projektů, jasně rozpoznatelných jejich architekturou, materiály i technickými parametry. Vysoká úroveň užité i symbolické hodnoty nemovitostí generuje další příliv společností, investic a pokračující rozvoj města. Není snad nezbytné zdůrazňovat, že vysoká užitná a symbolická hodnota se podstatně odráží i ve směnné hodnotě nemovitostí.

Mnoho měst však bojuje o své místo na výsluní. Jejich přirozená přitažlivost nestačí k tomu, aby se udržely na špičce peletonu. Veřejní představitelé takových měst a také významné firmy v těchto městech se spojují s cílem rozvoj města podpořit. Jaký je vztah mezi investory do nemovitostí a politickou reprezentací města?

Individuálním zájmem developera je postavit takovou nemovitost, která mu přinese rychlý návrat vložených prostředků a relativně vysoký zisk. Poptávka po nemovitosti však není ovlivněna jen nemovitostí samotnou, ale celkovou kvalitou lokality. Tu neurčuje jen obecná úroveň rozvoje společnosti v dané zemi, ale i řada místních faktorů, které jsou přímo ovlivnitelné politikou města. Jaká je kvalita ostatní výstavby, jak rozvinutá je infrastruktura, jak sofistikovaná je prezentace a propagace, zkrátka marketing města vytvářející co nejpozitivnější image žádoucího místa pro investice, podnikání i každodenní život?

Politická reprezentace by měla hájit především veřejný zájem; zajistit přitažlivé prostředí pro podnikání firem a příjemné prostředí pro život obyvatel. Jedním z významných předpokladů rozvoje je investiční aktivita. V kontextu narůstající konkurence měst v éře globalizujícího se světa se města aktivně snaží o příliv investic. Investoři se raději rozhodnou pro kvalitnější prostředí měst, která dbají o svůj rozvoj a náležitě tuto svou aktivitu navenek prezentují.

Property development in important cities, including Prague, has received new impetus with the development of globalization. The global economy is characterized by a concentration of command and control functions in a small number of metropolitan areas. Not all cities that have flourished in the previous period, have the opportunity to keep up the pace in this super league of the major world centers. The top cities naturally attract transnational corporations, international organizations and important events as well as real estate developers and investors, who offer new projects utilizing novelties in architecture, used materials and technical parameters. Newly constructed postmodern buildings become the symbol of both their users and the whole city. The high levels of both use and symbolic value of real estate attract more companies, investments and generates further city development. Needless to say that the use and symbolic value is reflected in exchange value.

Many cities fight for their place at the sunshine. Their natural attractiveness is not sufficient any longer to keep pace with the frontrunners. Public officials and major companies in such cities are joining their forces to support city development. Here we are coming to the issue of the relationship between property investors and developers and the political representation of cities.

The aim of a developer is to build real estate, which will bring quick returns on investment and high profits. The demand for real estate is not only influenced by a property as such, but by the overall quality of the urban environment. The latter is not a mere matter of the general societal development in a country, but also a matter of a whole range of factors, which can be directly influenced by the politics of the city. What is the quality of other buildings, how developed is the infrastructure, how sophisticated is the city presentation and promotion, i.e. city marketing aimed at creating a positive image of desirable location for investment, business and everyday life.

The priority of political representation should be the protection of the public interest: to create an attractive and friendly environment for entrepreneurship and life of citizens. One of the preconditions for urban development is investment activity. In the context of an increasingly globalized world, cities are actively competing for investments. Investors prefer cities that care

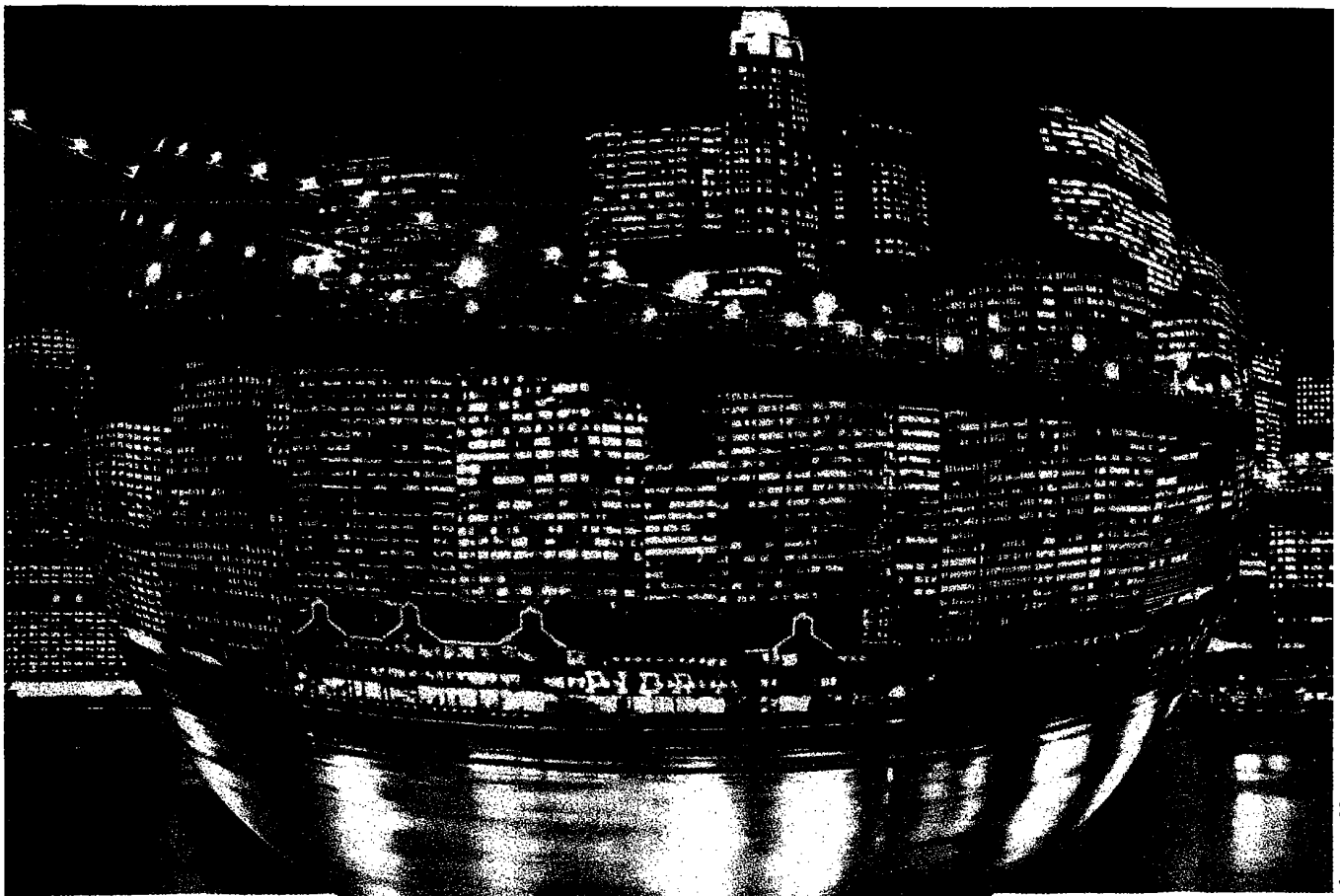


foto: archiv

Zájem developera a zájem města mají mnoho styčných ploch. Kvalitně realizované investice do nemovitostí zvyšují prestiž města. Město jejich prezentací láká další investory. Aktivita soukromých firem a města se vzájemně podporují s cílem vyšší prosperity města jako celku i jednotlivých subjektů tuto prosperitu vytvářejících, a to jak firem, tak politických představitelů. Nutností je jejich vzájemná spolupráce a symbióza. Ani města, která úspěšně přitahují investice a kde dochází k mohutné výstavbě, však nemusejí uspět z dlouhodobého hlediska. Nové investice zpravidla směřují pouze do některých lokalit, zatímco jiné části města upadají. Vnitřně rozpolcené město s narůstajícími konflikty se pak i přes vysokou nabídku kvalitních nemovitostí může snadno stát místem, kde se sice dá podnikat, ale už ne kvalitně a spokojeně žít. Cílem měst tudíž zpravidla je pokusit se o takové nasměrování investic, které by přineslo harmonický a všestranný rozvoj mnoha částí města a bylo přínosem pro většinu zdejších firem a obyvatel. V případě konkrétního rozvojového projektu se může zájem investora a města poněkud odlišovat. Můžeme pak být svědky konfliktních vztahů. Jak těmto konfliktům předcházet? Předvídává město ve spolupráci s místní podnikatelskou komunitou připravují transparentní pravidla hry pro rozvoj města a umístování investic, tj. pravidla zohledňující a předem jasně deklarující zájmy obou stran. Pravidla, která však nezůstanou utajena před veřejností, ale naopak zdůrazňují, že uzavřené partnerství má být přínosem nejen pro investory a politiky, ale pro širokou podnikatelskou a občanskou veřejnost. Partnerství musí být přínosem pro celkový ekonomicky, sociálně a ekologicky udržitelný rozvoj města. Každá politická reprezentace města si musí přát aby se stavěly pouze nejlepší z realit. Které to jsou? Ty, které určují směr, ty, které kvalitou svého provedení poskytují významnou oporu uživatelům, a ty, které významně přispívají k celkovému rozvoji městské komunity. Právě posledně jmenovanou charakteristiku považuji za klíčovou pro definování společných zájmů soukromých investorů a města.

Luděk Sýkora

katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PFF UK Praha  
(úvodní slovo ze setkání vítězů soutěže Best of Realty, které se konalo u pražského primátora Jana Kasla)

about their long-term development and present themselves to the outside world. The interest of a developer and that of the city have many common grounds. Well-developed real estate increases prestige of the city. The city, referring to successful projects, can attract further investments. The mutual co-operation and symbioses of private firms and the city government support further urban development and prosperity for individual involved parties as well as for the whole city. Even cities, which have successfully attracted investments and where development takes place, may not win in the long run. New investments are usually allocated to certain areas, while other places decline. An internally divided city with growing disparities and conflicts can become a place that offers good business opportunities but not a quality residential environment. The objective of cities should be to direct investments in urban area in such a way that would ensure harmonic and balanced development of many city parts so it would contribute positively to a majority of firms and inhabitants. In the case of some developments, the aims of the city may differ from the goals of a developer. We may then witness conflicts. How can we avoid it? Cities in cooperation with the local business community prepare transparent rules of the game, which express and take into account interests of both the public and private sectors. Such rules should not be hidden from the public. The partnerships should not only be in favor of some investors, developers and politicians, but also for the benefits of the general public. Such partnerships must contribute to the economical, socially and ecologically sustainable development of the city. It should be the wish of every municipality that only best of realities should be built on their territory. Which are best properties? The benchmarks showing the way, those that offer quality space for their users and projects, which contribute to the overall development of urban community. The latter feature I consider of a key importance for the definition of common interest of private investors and municipalities.

Luděk Sýkora

Department of social geography and regional development,  
Charles University, Prague (Introduction to the discussion meeting of the winners of the Best of Realty 2001 hosted by the Lord Mayor of Prague, Jan Kasl)