

OVLIVŇUJE URBANISTKÁ STRUKTURA EKONOMII ÚZEMNÍHO ROZVOJE? PŘÍPADOVÉ STUDIE V BRNĚ, OSTRAVĚ A ZLÍNĚ.

DOES THE URBAN STRUCTURE INFLUENCE THE ECONOMY OF THE TERRITORIAL DEVELOPMENT? CASE STUDIES IN BRNO, OSTRAVA AND ZLÍN.

doc. Ing. arch. Maxmilian Wittmann, Ph.D.; doc. Ing. arch. Gabriel Kopáček, Dr.

Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, ústav urbanismu
Poříčí 273/5, 63900 Brno
e-mail: wittmann@fa.vutbr.cz, kopacik@fa.vutbr.cz

Klíčová slova:

urbanistická struktura, ekonomie územního rozvoje, Brno, Ostrava, Zlín

Keywords:

urban structure, the economy of the territorial development, Brno, Ostrava, Zlín

Abstrakt:

Článek na příkladu Brna, Ostravy a Zlína analyzuje vliv různých typů urbanistické struktury a jejich umístění ve městě na ceny, nájem a trendy vývoje cen místních nemovitostí a na náklady na údržbu veřejných ploch hrazené z veřejných rozpočtů. Sledována je rovněž míra využití nemovitostí. Ve vybraných charakteristických lokalitách jsou mimo jiné analyzovány struktury historických jader, bloková zástavba z 19. století, modernistická sídliště a nová rezidenční území tvořená rodinnými domy za hranicí města. Cílem článku je srovnání vlivu různých typů urbanistických struktur na vybrané, zjistitelné a srovnatelné cenové parametry zejména rezidenčních území, které jsou považovány za důležité ekonomické indikátory jejich udržitelného rozvoje. Výsledky naznačují, že sledované indikátory jsou spíše než typem urbanistické struktury ovlivněny atraktivitou, celkovým uspořádáním a charakterem města a v některých případech též umístěním lokality ve městě.

Abstract:

The article analyses the influence of different types of urban structures and their location in the city on the prices, rents and trends of property prices and on the costs of maintaining the public areas paid from public budgets. The occupation of real estates is also monitored. The article analyses the case studies in selected characteristic localities. The structures of historical cores, 19th century block buildings, modernist housing estates and new residential areas of family houses outside the city are especially analysed. The aim of the article is to compare the influence of different types of urban structures on selected, detectable and comparable price parameters of the especially residential areas, which are considered important economic indicators of their sustainable development. The results indicate that the monitored indicators are more influenced by the attractiveness, the overall urban arrangement and character of the city than by the type of the urban structure. In some cases, they are influenced by the location of the urban structure in the city.

Úvod

Území města je tvořeno škálou urbanistických struktur. V českých městech jsou to obvykle zejména rostlé struktury historických jader, bloková zástavba z 19. století, čtvrti tvořené řadovými domy, dvojdomy a solitérními rodinnými domy, modernistická sídliště a konečně za hranicí města se často ve vazbě na původní vesnice nachází nová rezidenční území tvořená rodinnými domy. Zmíněné struktury odrážejí dvě principiálně odlišné ideové koncepce, a to koncepci kompaktního města a koncepci volné, modernistické zástavby či zahradního města. Výhody a nevýhody obou principů jsou diskutovány v odborné literatuře (Neuman, 2005; Hirt, 2007). Článek se zaměřuje na srovnání zmíněných urbanistických koncepcí v jejich reálných formách, porovnává jejich vybrané ekonomické ukazatele – ceny nemovitostí a náklady na údržbu území.

Poptávka v území odráží zájem o nákup nemovitostí. Vyšší poptávka je evokována vyšší atraktivitou území, vyšším očekávaným ziskem či užitekem z konkrétní předpokládané urbánní aktivity, generuje vyšší cenu nemovitostí, a tím aktivizuje nabídku, tedy proces investiční výstavby a změn v území (Maier a Řezáč, 2006). Na straně druhé nízká poptávka, nízká cena, svědčí o menší atraktivitě území. Nemusí se jednat jen o plochy neatraktivních „brownfields“ po někdejší průmyslové výrobě. Můžeme být svědky toho, že lidé opouštějí intenzivně zastavěná rezidenční území, vybudovaná k pokrytí bytového deficitu v poválečném období, a stěhují se do nižších, „humánnějších“ souborů. Intenzivně zastavěná sídliště mohou ztrácet na hodnotě. Z uvedených důvodů je zřejmé, proč jsou ceny nemovitostí jedním z akceptovaných ekonomických ukazatelů udržitelného rozvoje území (Lorenz a Lutzkendorf, 2008; Warren-Myers, 2012).

Stejně významným ekonomickým aspektem udržitelného územního rozvoje jsou náklady na údržbu urbanizovaného území (Hudeček a kol., 2018), zejména veřejné infrastruktury (Rioja, 2013; Mirza, 2011). Je třeba zdůraznit, že území je žádoucí využívat a udržovat tak, aby nevznikala velká ekonomická zátěž města a jeho rozpočtu (Maier a Řezáč, 2006). Provozní náklady spojené s údržbou a využíváním území jsou důležité zejména ve vztahu k českému majetkoprávnímu prostředí, kdy většina veřejných ploch je v obecním vlastnictví. Současně část bytového fondu zůstala v obecním vlastnictví, další významná část je ovšem soukromá či družstevní. Celý systém je nastaven tak, že dominantní podíl nákladů na údržbu území nese veřejný sektor, v tomto případě obce a legislativa nevytváří velký prostor pro jiná řešení.

Územní rozvoj je z hlediska ekonomie zejména kvalitativním rozvojem, přičemž jeho udržitelná forma spočívá v takovém využívání území, které sice sleduje ekonomickou prosperitu, ale ve svém důsledku zároveň nevede k oslabení možností budoucích generací. Udržitelný rozvoj sídel je pojem, který se stal až nadužívaným, a je tedy třeba vrátit mu konkrétní obsah, který je měřitelný a jehož vyhodnocování lze vztáhnout ke konkrétním výsledkům (Pavlas, 2012). Ekonomické parametry území analyzované v tomto článku umožňují takovýto postup s konkrétními, srovnatelnými výsledky.

Článek sleduje možný vliv různých typů urbanistické struktury v Brně, Ostravě a Zlíně na ceny, nájmy a trendy vývoje cen nemovitostí a také na náklady na údržbu veřejných ploch hrazené z veřejných rozpočtů. Cílem článku je srovnání vlivu různých typů urbanistických struktur na vybrané, zjiřitelné a srovnatelné cenové parametry rezidenčních území, které jsou považovány za důležité ekonomické indikátory jejich udržitelného rozvoje.

Článek může také podnítit odbornou diskusi na další, obecnější téma. Údržba veřejných ploch ve městech a obcích v České republice financovaná téměř výhradně z veřejných rozpočtů může stabilizovat či zvyšovat hodnotu nemovitostí nejen v obecním, ale i v soukromém vlastnictví (Luttik, 2000).

1. Metodika

1.1. Výběr referenčních měst

Článek analyzuje tři největší moravská města, která mají některé další společné vlastnosti. Jsou sídly významných veřejných institucí, krajských samosprávných orgánů, univerzit a všechna procházejí postindustriální etapou svého rozvoje. Liší se od sebe svým celkovým charakterem a vnitřním uspořádáním. Brno je typické evropské koncentrické město s kompaktním historickým jádrem, okružní třídou a radiálními komunikacemi, je z nich největší a nejvýznamnější, v širším území má výrazně dominantní charakter. Ostrava představuje naopak souměstí bez výrazného celoměstského centra, vyrostla v příhraničí tří historických zemských útvarů, rovnoměrné osídlení, nebo spíše urbanizovaná krajina s rozptýlenou uliční sítí, volně přechází v širší aglomeraci. Zlín je nejmenší, nejmladší město s převládající volnou funkcionalistickou zástavbou, s velkým podílem vegetace a s rozsáhlým areálem bývalého obuvnického závodu v centru města. Jeho pásmové uspořádání se rozvíjí podél hlavní dopravní osy a řeky s aglomeračním přesahem do navazujících Otrokovic. Všechna tři města se musela se po roce 1989 vyrovnat s novou hospodářskou situací a omezením průmyslové výroby, což se odrazilo v poklesu počtu obyvatel a zejména v Ostravě i ve velké míře nezaměstnanosti.

1.2. Způsob hodnocení dat a jejich získávání

Článek srovnává úroveň prodejních cen a nájmu v lokalitách v Brně, Ostravě a Zlíně s nejnižší a nejvyšší cenovou úrovní příslušného typu nemovitosti zjištěnou v těchto městech v květnu 2018. Hodnotí se rovněž trendy vývoje prodejních cen a nájmu za poslední dva roky v každé lokalitě, a to zpětně za dva roky od května 2018. Vychází se z předpokladu, že atraktivita území, jeho ekonomická udržitelnost, je přímo úměrná cenové úrovni prodávaných či najímaných nemovitostí. Cenové úrovně v konkrétní lokalitě byly z důvodu přehlednosti a možnosti porovnání s jinými indikátory (např. multikriteriální metodou) v další etapě výzkumu převedeny na bodovou škálu 0 až 10, kde 0 bodů odpovídá cenovému minimu, 5 bodů průměrné ceně a 10 bodů cenovému maximu. Cenové minimum a cenové maximum, kterými jsou vymezeny hranice bodové škály, představují hodnoty vyskytující se v trojici zkoumaných měst jako běžné cenové minimum či běžné cenové maximum konkrétního typu nemovitosti očištěné od výjimečných extrémních hodnot. Trendy vývoje prodejní ceny a výše nájmu v lokalitě jsou bodovány následovně: velmi výrazný růst cen/nájmu – 10 bodů, výrazný růst – 9 bodů, růst až výrazný růst – 8 bodů, růst – 7 bodů, stabilita až růst – 6 bodů, stabilita – 5,0 bodů, stabilita až pokles – 4 body, pokles – 3 body, pokles až výrazný pokles – 2 body, výrazný pokles – 1 bod, velmi výrazný pokles – 0 bodů.

Data o cenách a nájmech v konkrétních lokalitách, trendy vývoje cen a nájmu v lokalitách a rovněž identické údaje za celá města zpracovala realitní kancelář Realspektrum (2018). Ceny bytů byly zjišťovány pro konkrétní referenční velikost bytu (2+1 nebo 2+KK, 60 m²), resp. rodinného domu (100 m²). Podkladem byla data z realizovaných obchodů. Údaje za jednotlivá města jsou součástí tabulek č. 1, 2 a 3. Ze srovnání tabulek č. 1, 2 a 3 vyplynula společná bilance nejnižších a nejvyšších zjištěných cen, která je součástí tabulky č. 4. Cenové úrovně, výše nájmu a vývojové trendy v lokalitách vyjádřené přímo konkrétními indikátory převedenými na bodovou škálu jsou součástí tabulek č. 5 až 7.

Druhou sledovanou oblastí je cena roční údržby 1 ha veřejných ploch v lokalitě přepočtená na uživatele (osobu v území) a na obyvatele. Výsledky jsou součástí tabulek č. 8 až 10, které zahrnují index podlažní plochy lokality, dále počet osob na 1 ha lokality, počet obyvatel na 1 ha lokality, roční náklady na údržbu veřejných ploch v lokalitě, roční náklady na údržbu 1 ha veřejných ploch na obyvatele a roční náklady na údržbu 1 ha veřejných ploch na uživatele.

Data o počtu osob v území byla získána z databáze mobilního operátora O2 Česká republika, poskytované v rámci API rozhraní na internetu (O2, 2018). Data jsou přiřazena k základním sídelním jednotkám. Použitá data vycházejí z průměrných denních hodnot (mezi 6.00 a 18.00 h) získaných ve dnech 14. 5. 2018 a 28. 5. 2018. Jedná se o informace o pobytu jedinečných uživatelů mobilních telefonů v základních sídelních jednotkách po dobu delší než 30 minut (Horáková a Palacký, 2018). Zjištěný počet osob v území byl přepočten na 1 ha. Problémem zde může být územní identifikace hranice základní sídelní jednotky, která je zjišťována z telekomunikačního signálu a nemusí být přesná, O2 připouští rozptyl v rozmezí cca 100 m, a to zejména na okrajích měst (Soukup, 2017).

Data o počtu obyvatel byla získána ze sčítání obyvatel v roce 2011 (Český statistický úřad, 2018). Počet obyvatel v území byl přepočten na 1 ha. Data o cenách údržby veřejných ploch vychází z jednotkového ceníku společnosti Falky s.r.o. (Úřad Městské části Brno-Vinohrady, 2018). Jednotkové ceny zahrnují následující položky roční údržby 1 m²: sečení trávy, údržba dětských hřišť, údržba chodníků v zimě udržovaných/neudržovaných, stříhání keřů a údržba vnitřních místních komunikací nepatřících do tzv. Základního komunikačního systému. Jednotkový ceník se v jednotlivých městech liší o méně než 5%, z důvodu vzájemné srovnatelnosti mezi městy byly použity identické jednotkové ceny. Náklady na údržbu lokality BR1 (historické jádro Brna) byly vynásobeny koeficientem 5, údržba zde probíhá cca 5 krát častěji než je běžná frekvence údržby v ostatních lokalitách.

V rámci průzkumu případových studií byl v jednotlivých lokalitách místním šetřením zjišťován také poměr obydlených bytů a využitých komerčních prostorů vůči celkovému počtu těchto prostorů. Poměr je vyjádřen v procentech (kapitola 2.3).

1.3. Přehled lokalit – případových studií

Pro vzájemné srovnání bylo vybráno devět lokalit v Brně, sedm v Ostravě a šest ve Zlíně.

Brno

- BR1: historické jádro – kompaktní bloková struktura historického jádra a centra města;
- BR2: Veveří – klasická centrální bloková struktura tvořená převážně bytovými domy z 19. století těsně severně od historického jádra;
- BR3: Královo Pole – předměstská bloková nízkopodlažní obytná zástavba převážně z konce 19. a 1. poloviny 20. století na severním okraji vnitřního Brna;
- BR4: Masarykova čtvrť – volná vilová zástavba z konce 19. století až přelomu 70. a 80. let 20. století uvnitř Brna;
- BR5: Bystrc II – volná zástavba panelové sídliště ze 70. let 20. století na severozápadním okraji Brna;
- BR6: Vinohrady – volná zástavba panelové sídliště z 80. let 20. století na východním okraji Brna;
- BR7: Česká – nová satelitní zástavba rodinnými domy v obci těsně severně od Brna;
- BR8: Moravany – nová satelitní zástavba rodinnými domy v obci těsně jižně od Brna;
- BR9: Syrovice – nová satelitní zástavba rodinnými domy v obci jižně od Brna.

Ostrava

- OS1: centrum – klasická bloková centrální struktura navazující na historické jádro Moravské Ostravy;
- OS2: Jindřiška – polozavřené bloky převážně bytových domů z první poloviny 20. století na okraji centra Moravské Ostravy;

- OS3: Bieblova – polozavřený blok panelových domů ze začátku 80. let 20. stol. vklíněný do starší struktury na okraji centra Moravské Ostravy;
- OS4: Poruba dvouletky – bytové domy v řádkové zástavbě z přelomu 40. a 50. let 20. století;
- OS5: Poruba sorela – bloková obytná zástavba ze začátku 50. let 20. století na západním okraji Ostravy, památková zóna;
- OS6: Poruba sever – volná zástavba panelového sídliště ze 70. let 20. století na západním okraji Ostravy;
- OS7: Nová Bělá – převážně nová satelitní zástavba rodinnými domy na jižním okraji Ostravy.

Zlín

- ZL1: Zlín střed – převážně kompaktní bloková struktura na území historického jádra;
- ZL2: Svit rybníky – část areálu někdejšího výrobního závodu součástí nového centra města, probíhající rekonverze, v lokalitě zatím nežijí téměř žádní obyvatelé;
- ZL3: Letná – volná zástavba dvojpodlažních bytových domů, funkcionalistická obytná čtvrť z 1. republiky;
- ZL4: Obeciny – bytové domy v řádkové zástavbě z konce 40. let 20. století, období dvouletky;
- ZL5: Jižní svahy I – volná zástavba panelového sídliště z 60. až 70. let 20. století;
- ZL6: Kostelec – převážně nová satelitní zástavba rodinnými domy na severovýchodním okraji Zlína.

2. Výsledky

2.1. Prodejní ceny, nájmy a vývojové trendy cen realit

Tabulky č. 1 až 4 ukazují přehled prodejních cen a nájmu u sledovaných typů nemovitostí v rozpětí běžné minimum – běžné maximum. V závorkách u bytů jsou uvedeny běžné průměrné ceny, které byly u ostatních nemovitostí kalkulovány odhadem. Cenové údaje jsou orientačně doplněny trendem vývoje cen pro konkrétní město (Realspektrum, 2018).

Tabulka 1: Prodejní ceny, výše nájmu a trendy vývoje cen v Brně (Realspektrum, 2018)

Sledovaná komodita	Prodejní cena (běžné min. – běžné max.)	Trend vývoje ceny	Výše nájmu (běžné min. – běžné max.)	Trend vývoje nájmu
Byt:	40 – 90.000 (60.000) Kč/m ²	růst	150 – 400 – (230) Kč/m ² /měsíc	stabilita až růst
Obchod a služby	20 – 70.000 Kč/m ²	stabilita	1.000 – 15.000 Kč/m ² /rok	stabilita až růst
Kancelářské prostory	20 – 65.000 Kč/m ²		1.000 – 6.000 Kč/m ² /rok	
Výroba a skladování	10 – 45.000 Kč/m ²		300 – 4.000 Kč/m ² /rok	
Stavební pozemek	1.500 – 25.000 Kč/m ²	stabilita až růst		

Tabulka 2: Prodejní ceny, výše nájmu a trendy vývoje cen v Ostravě (Realspektrum, 2018)

Sledovaná komodita	Prodejní cena (běžné min. – běžné max.)	Trend vývoje ceny	Výše nájmu (běžné min. – běžné max.)	Trend vývoje nájmu
Byt:	13 – 35.000 (21.000) Kč/m ²	stabilita	80 – 260 (150) Kč/m ² /měsíc	stabilita až růst

Obchod a služby	8 – 25.000 Kč/m ²	stabilita	700 – 4.000 Kč/m ² /rok	stabilita
Kancelářské prostory	15 – 30.000 Kč/m ²		900 – 3.500 Kč/m ² /rok	
Výroba a skladování	3 – 25.000 Kč/m ²		500 – 2.000 Kč/m ² /rok	
Stavební pozemek	700 – 3.000 Kč/m ²	stabilita až růst		

Tabulka 3: *Prodejní ceny, výše nájmu a trendy vývoje cen ve Zlíně (Realspektrum, 2018)*

Sledovaná komodita	Prodejní cena (běžné min. – běžné max.)	Trend vývoje ceny	Výše nájmu (běžné min. – běžné max.)	Trend vývoje nájmů
Byt:	25 – 45.000 (35.000) Kč/m²	růst až výrazný růst	130 - 230 (180) Kč/m²/měsíc	růst
Obchod a služby	15 – 50.000 Kč/m²	stabilita	1.000 – 4.200 Kč/m²/rok	stabilita
Kancelářské prostory	18 – 45.000 Kč/m²		1.100 – 3.000 Kč/m²/rok	
Výroba a skladování	9 – 20.000 Kč/m²		500 – 1.300 Kč/m²/rok	
Stavební pozemek	1.000 – 4.000 Kč/m²	stabilita		

Tabulka 4: *Nejnižší a nejvyšší ceny, společná bilance za Brno, Ostravu a Zlín (vlastní zpracování)*

Sledovaná komodita	Prodejní cena (běžné min. – běžné max.)	Výše nájmu (běžné min. – běžné max.)
Byt:	13 – 90.000 (38.667) Kč/m²	80 - 400 (187) Kč/m²/měsíc
Obchod a služby	8 – 70.000 Kč/m²	700 – 15.000 Kč/m²/rok
Kancelářské prostory	15 – 65.000 Kč/m²	900 – 6.000 Kč/m²/rok
Výroba a skladování	3 – 45.000 Kč/m²	300 – 4.000 Kč/m²/rok
Stavební pozemek	700 – 25.000 Kč/m²	

Tabulky č. 5 – 7 ukazují cenu daného typu nemovitosti v konkrétní lokalitě převedenou do bodů v rozmezí 0 až 10, kde 0 bodů odpovídá zjištěnému cenovému minimu, 5 bodů průměrné ceně a 10 bodů cenovému maximu uvedenému v tabulce č. 4.

Tabulka 5: *Indikátory cen, nájmu a vývojových trendů v lokalitách v Brně (vlastní zpracování)*

[illegible]

součet bodů	89,7	68,1	61,6	73,9	62,9	62,1	50,8	53,2	47,8
-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Tabulka 6: *Indikátory cen, nájmu a vývojových trendů v lokalitách v Ostravě (vlastní zpracování)*

rámcový indikátor	cenový indikátor / případová studie	OS1	OS2	OS3	OS4	OS5	OS6	OS7
průměrná prodejní cena stavebního objektu	byt	2,9	2,3	1,4	1,9	1,4	1,0	4,3
	obchod a služby	2,3	1,1	1,1	1,6	1,6	1,6	2,0
	kancelářské prostory	0,0	1,0	1,0	1,6	1,4	1,0	2,0
	výroba a skladování	4,1	4,1	4,1	3,6	3,6	3,1	5,0
trend vývoje prodejní ceny staveb. objektu	byt	4,0	5,0	5,0	4,0	5,0	4,0	6,0
	nebytový prostor	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
průměrná výše nájmu	byt	5,3	2,8	1,9	1,9	0,9	3,3	6,0
	obchod a služby	1,3	1,1	0,9	0,5	0,4	0,7	0,9
	kancelářské prostory	2,2	2,2	2,2	0,6	0,6	1,4	2,6
	výroba a skladování	3,2	3,5	2,4	2,4	0,5	3,0	4,6
trend vývoje nájmu	byt	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
	nebytový prostor	4,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
průměr. cena pozemku	prodejní cena stavebního pozemku	2,1	0,5	0,6	0,1	0,2	0,4	0,2
trend ceny pozemku	trend vývoje ceny staveb. pozemku	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
součet bodů		46,3	43,6	40,6	38,2	35,6	39,4	53,5

Tabulka 7: *Indikátory cen, nájmu a vývojových trendů v lokalitách ve Zlíně (vlastní zpracování)*

rámcový indikátor	cenový indikátor / případová studie	ZL1	ZL2	ZL3	ZL4	ZL5	ZL6
průměrná prodejní cena stavebního objektu	byt	5,1	4,5	4,1	4,1	5,1	5,1
	obchod a služby	5,2	3,1	5,0	4,0	5,2	4,4
	kancelářské prostory	4,0	1,4	2,0	3,0	4,0	4,0
	výroba a skladování	4,1	2,1	5,0	5,0	4,1	4,1
trend vývoje prodejní ceny staveb. objektu	byt	8,0	7,0	7,0	7,0	6,0	5,0
	nebytový prostor	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
průměrná výše nájmu	byt	5,3	5,5	4,8	4,7	5,1	5,0
	obchod a služby	1,6	0,8	1,6	1,5	1,1	1,6
	kancelářské prostory	2,2	1,8	1,0	1,2	0,8	2,2
	výroba a skladování	1,9	1,6	2,4	2,4	1,9	1,9
trend vývoje nájmu	byt	7,0	6,0	7,0	7,0	6,0	5,0
	nebytový prostor	6,0	5,0	5,0	5,0	4,0	5,0
průměr. cena pozemku	prodejní cena stavebního pozemku	2,6	1,2	0,6	0,1	0,1	0,8
trend ceny pozemku	trend vývoje ceny stavebního pozemku	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	7,0
součet bodů		62,9	50,0	55,6	55,0	53,2	56,0

Z tabulek č. 5 až 7 jsou patrné následující výsledky:

- V Brně dosahují nevyšších cen byty v historickém jádru (BR1: 8,5 b.) a v blízké blokové zástavbě (BR2: 8,1 b.), nejnižších pak v satelitech, zejména v Syrovicích (BR9: 4,3 b.). V Ostravě nevyšších cen dosahují byty v satelitu Nová Bělá (OS7: 4,3 b.), přičemž centrum OS1 má jen 2,9 bodů. Ve Zlíně jsou ceny bytů poměrně vyrovnané na úrovni 4,1 až 5,1 bodu.

- U ostatních nemovitostí byly v Brně zaznamenány nejvyšší ceny opět v historickém jádru (BR1 – obchod a služby 8,4 b., výroba a skladování 8,8 b.), vysoké jsou i v Masarykově čtvrti (BR4) a nadprůměrné překvapivě v panelovém sídlišti Vinohrady (BR6 – obchod 6,0 b., výroba a skladování 7,6 b.); nejnižší ceny jsou v příměstských satelitech. V Ostravě nejvyšší ceny zaznamenává, podobně jako u bytů, satelit OS7 (2,0 až 5,0 b.); centrální lokality vykazují hodnoty nižší, a to nejen v porubském panelovém sídlišti, ale i v centrálních a na centrum navazujících ostravských lokalitách OS1, OS2, OS3. Ve Zlíně nevyšších cen dosahují obchodní prostory v centru a v sídlišti Jižní Svahy (ZL1, ZL5: 5,2 b.), nejnižší pak kanceláře v bývalém Svitě (ZL2: 1,4 b.).
- Ceny za pronájem bytů celkově ve všech třech městech kopírují principy sledované u prodeje bytů.
- Nájem komerčních objektů byly v lokalitách většinou průměrné a podprůměrné, přičemž nejvyšších hodnot bylo dosaženo v Brně (výroba a skladování v BR1 a v BR4).
- Ceny stavebních pozemků jsou nejvyšší v brněnském historickém jádru (BR1). Ceny v Ostravě a ve Zlíně jsou výrazně nižší.
- Ve většině lokalit byly ceny nemovitostí i nájmu v posledních dvou letech stabilní (tj. kolem 5 bodů). Nejvíce rostly ceny bytů v historickém jádru ve Zlíně (ZL1: 8 b.).
- Výrazně nejvyššího součtu bodů ve srovnání se všemi lokalitami ve všech třech městech bylo dosaženo v historickém jádru Brna (BR1: 89,7 b.). Druhý nejvyšší součet se vyskytuje u brněnské vilové čtvrti (BR4: 73,9 b.). Všechny brněnské lokality s výjimkou satelitů (BR7, BR8, BR9) získaly 61,6 bodů a více. Tomuto bodovému hodnocení se vyrovná pouze lokalita Zlín-střed (ZL1: 62,9 b.).
- Historická jádra Brna (BR1) výrazně bodově převyšuje ostatní lokality v rámci města. Rozdíl mezi celkovým bodovým hodnocením obou brněnských centrálních lokalit a třech satelitů je velmi výrazný (Ø BR1 a BR2: 78,9 b. x Ø BR7 až 9: 50,6 b.). Za zmínku stojí také fakt, že brněnská sídliště (BR5 a BR6) bodově výrazně převyšují satelity okolo města.

2.2. Náklady na údržbu

Tabulky č. 8 až 10 ukazují index podlažní plochy lokality, počet osob (uživatelů) na 1 ha území (lokality), počet obyvatel na 1 ha lokality, roční náklady na údržbu veřejných ploch v lokalitě, roční náklady na údržbu 1 ha veřejných ploch na obyvatele a roční náklady na údržbu 1 ha veřejných ploch na uživatele uvedené v Kč a v bodech, kdy 10 bodů odpovídá nejnižším zjištěným nákladům a 0 bodů odpovídá nejvyšším zjištěným nákladům. V lokalitě ZL2 (bývalý areál Svit) nebyl vyčíslen počet obyvatel na 1 ha a související náklady na údržbu na obyvatele, v lokalitě dle sčítání z r. 2011 trvale nežili žádní obyvatelé.

Tabulka 8: IPP, počty osob, náklady na údržbu v lokalitách v Brně (vlastní zpracování)

porovnáváné hodnoty / případová studie	BR1	BR2	BR3	BR4	BR5	BR6	BR7	BR8	BR9
index podlažních ploch	2,0	2,1	0,8	0,4	0,8	0,8	0,4	0,2	0,2
počet osob na 1 ha lokality	333,9	118,8	86,9	33,3	14,0	111,9	33,6	19,5	9,3
počet obyvatel na 1 ha lokality	82,5	220,0	107,7	49,0	206,0	188,2	20,5	24,6	20,0
náklady na údržbu veř. ploch v lokalitě/rok (Kč)	5379000,0	537820,0	851800,0	712325,0	2597482,0	4067850,0	50500,0	168080,0	61500,0
náklady na údržbu 1 ha veř. ploch/obyvatele (Kč)	65176,3	2444,2	7906,8	14573,2	12609,1	21613,4	2498,8	6840,9	3076,5
Kč	16109,6	4526,3	9804,3	21391,1	185534,4	36364,1	1503,9	8610,7	6648,7

náklady na údržbu 1 ha veř. ploch/uživatele	body	9,3	9,9	9,5	9	0	8,4	10	9,6	9,7
---	------	-----	-----	-----	---	---	-----	----	-----	-----

Tabulka 9: IPP, počty osob, náklady na údržbu v lokalitách v Ostravě (vlastní zpracování)

porovnáváné hodnoty / případová studie	OS1	OS2	OS3	OS4	OS5	OS6	OS7
index podlažních ploch	1,6	1,0	1,3	0,5	1,0	0,5	0,2
počet osob na 1 ha lokality	113,4	92,3	92,9	100,1	29,9	39,4	8,5
počet obyvatel na 1 ha lokality	131,3	142,1	220,9	127,0	174,5	98,0	15,0
náklady na údržbu veř.ploch v lokalitě/rok (Kč)	948 491,0	958 692,2	412456,5	1056379,9	3116529,7	5400303,5	320 423,6
náklady na údržbu 1 ha veř. ploch/obyvatele (Kč)	7225,0	6747,6	1867,2	8318,6	17859,8	55088,3	21361,6
náklady na údržbu 1 ha veř. ploch/uživatele	Kč	8362,6	10 386,7	4439,3	10551,0	104127,0	136994,0
	body	9,6	9,5	9,9	9,5	4,5	2,9

Tabulka 10: IPP, počty osob, náklady na údržbu v lokalitách ve Zlíně (vlastní zpracování)

porovnáváné hodnoty / případová studie	ZL1	ZL2	ZL3	ZL4	ZL5	ZL6
index podlažních ploch	1,3	1,4	0,4	0,5	0,6	0,2
počet osob na 1 ha lokality	171,9	111,2	11,3	18,7	22,1	1,1
počet obyvatel na 1 ha lokality	83,9	--	47,4	110,4	104,6	21,9
náklady na údržbu veř.ploch v lokalitě/rok (Kč)	2935170,0	922130,0	905620,0	532362,0	3072067,0	97645,0
náklady na údržbu 1 ha veř. ploch/obyvatele (Kč)	34984,2	--	19105,9	4822,1	29369,7	4469,0
náklady na údržbu 1 ha veř. ploch/uživatele	Kč	17076,9	8294,8	80499,6	28438,1	138881,9
	body	9,3	9,6	5,8	8,4	2,9

Z tabulek č. 8 až 10 jsou patrné následující výsledky:

- Nejvyšší počet osob na 1 ha lokality byl dosažen v centrech měst (BR1: 333,9, OS1: 113,4 a ZL1: 171,9) a také v lokalitě BR2: 118,8 (širší centrum).
- Nejvyššího počtu obyvatel na 1 ha dosahují lokality BR2 a OS3 (panelové domy v centru), počty dosahují hodnot 220,0 a 220,9.
- Roční náklady na údržbu 1 ha veřejných ploch na uživatele jsou vysoké v brněnských sídlištích (BR5 a BR6), dále v lokalitách OS5, OS6 (sorela a sídliště Poruba) a zlínských lokalitách ZL3 (baťovy bytovky na Letné), ZL5 (sídliště) a ZL6 (Kostelec). Náklady na údržbu se pohybují v rozmezí od cca 36.000,- Kč (BR6) až do statisíců. Nejvyšší náklady na údržbu veřejných ploch na uživatele vykazuje sídliště Bystrc (BR5: 185.534,4 Kč).
- Roční náklady na údržbu 1 ha veřejných ploch na obyvatele jsou vysoké v centru Brna (BR1: 65.176,3 Kč) a Zlína (ZL1: 34.984,2 Kč), a dále v lokalitách BR6 (sídliště Vinohrady), OS7 (rodinná výstavba ve Staré Bělé), ZL3 (Letná) a ZL5 (sídliště), kde se pohybují v rozmezí cca 20.000 – 30.000 Kč. Velmi vysoké náklady vykazuje lokalita OS6 – sídliště Poruba (55.088,3 – Kč).
- Zajímavý výsledek nabízí srovnání ročních nákladů na údržbu 1 ha veřejných ploch na uživatele a na obyvatele. Náklady na údržbu na obyvatele v centru Brna (BR1) a Zlína (ZL1) patří mezi nejvyšší, zatímco náklady na údržbu na uživatele jsou podprůměrné v rámci všech sledovaných lokalit (BR1: 16.109,6; ZL1: 17.076,9 x Ø všech lokalit: 45.420,1 Kč). Největší rozdíl je patrný ve srovnání se sídlišti, kde jsou dosažené náklady na údržbu na uživatele většinou o řád vyšší.

2.3. Využití prostorů

Procentuální hodnoty obydlivosti bytů a využití komerčních prostorů nejsou součástí tabulek. Ve většině brněnských lokalit a také u lokalit OS1 (centrum), OS3 (panelové domy v centru), OS6 (panelové sídliště na okraji města), ZL1 (historické jádro), ZL4 (dvouletky) a ZL6 (satelit) jsou byty i komerční prostory obsazeny téměř nebo zcela ze 100 %. U dalších lokalit je procentuální podíl obsazenosti uváděný v pořadí byt/komerční prostory následující: BR1 (historické jádro) – 85/95; OS2 (starší bytová výstavba téměř v centru) – 100/80; OS4 (Poruba dvouletky) – 90/100; OS5 (Poruba sorela) – 90/85; OS7 (Nová Bělá) – 95/100; ZL2 (bývalý Svit) – absence bytů/90; ZL3 („baťovy domky“) – 100/90; ZL5 (sídlíště Jižní svahy) – 100/90.

3. Diskuse a závěr

Z porovnání cen nemovitostí vyplývá, že Brno je nejdražší, tedy pro kupující nejžádanější moravskou metropolí. Dobře se vyrovnalo s přechodem do nových hospodářských poměrů. Průmyslové dědictví, se kterým vstupovalo do tržního prostředí, nebylo tak monofunkčně limitující jako v případě Ostravy a Zlína. Brno také zřejmě mělo lepší výchozí sociální kapitál. Porovnáváme-li Ostravu a Zlín, tak vyšší ceny nemovitostí svědčí o větší atraktivitě menšího Zlína. Ostrava dostatečně nevyužívá svůj potenciál centra aglomerace s více než miliónem obyvatel. Zkoumání této situace není ale cílem článku.

Co se týče sledovaných ekonomických aspektů lze konstatovat následující: Ceny v historickém jádru Brna jsou výrazně vyšší než v ostatních částech města; ceny se snižují, i když ne úplně pravidelně, s rostoucí vzdáleností do centra. V Ostravě a ve Zlíně jsou rozdíly cen nemovitostí v různých typech a lokacích daleko méně diferencované. Můžeme se domnívat, že tento jev souvisí s urbanistickým uspořádáním, že v monocentrickém městě je centrum atraktivnější než v sídle, které významné centrum nemá, nebo má center více, což je příklad polycentrické Ostravy či pásmového Zlína. Na jedné straně vysoké ceny nemovitostí v historickém jádru Brna signalizují vysokou atraktivitu území, reflektují jeho kulturní a historické hodnoty a umožňují lokalitě přizpůsobovat se novým společenským požadavkům. Na druhé straně neúplná obsazenost nemovitostí je varující a může znamenat, že ceny jsou přemrštěné, že náklady na přestavbu velkých bytů či jiných objektů, a případná další omezení plynoucí ze špatného přístupu pro automobilovou dopravu nebo z konkurence výstavby na okraji města, vytváří potenciální nebezpečí budoucí degradace území a vyžadují proto větší pozornost municipalit.

S menším významem center Ostravy a Zlína a urbanistickým uspořádáním měst souvisí také vysoká atraktivita rezidenční periferie, příměstských satelitů rodinných domů. V Ostravě je čtvrť/vesnice Nová Bělá ze sledovaných lokalit nejdražší, Kostelec ve Zlíně je lokalitou druhou nejdražší. Zde může mít svůj význam i dopravní dostupnost, ve větším Brně, které má centrum dopravně velmi přetížené, je časově náročné cestovat ze satelitu do vnitřního města, zatímco v menším Zlíně či v rozptýlené urbanistické struktuře Ostravy je to snazší.

Cílem článku bylo zjistit, jestli je z pohledu sledovaných ekonomických indikátorů některý typ urbanistické struktury výhodnější/udržitelnější. Zjištěné ceny nemovitostí nenaznačují, že by některý typ struktury reprezentující koncepci kompaktního, nebo na druhé straně modernistického či zahradního města byl sám o sobě pro obyvatele, nájemce, kupujícího lepší, atraktivnější. V Brně si cenově nejlépe za kompaktním centrem stojí vilová Masarykova čtvrť a za ní pak opět klasická bloková zástavba širšího centra, v Ostravě za obytným satelitem následuje bloková zástavba širšího centra. Ve Zlíně má lokalita na okraji města druhé nejvyšší hodnocení. Zajímavým výsledkem jsou vyšší cenové úrovně brněnských sídlišť, zejména v porovnání se satelity okolo města.

Srovnání různých typů urbanistických struktur z pohledu nákladů na údržbu veřejných ploch na uživatele a obyvatele přináší podnětější výsledky. Náklady na údržbu veřejných ploch na obyvatele v centrech měst mohou patřit mezi nejvyšší v případě nízkého počtu trvale žijících obyvatel. Naopak náklady na údržbu veřejných ploch na uživatele v centrech měst mohou patřit mezi nejnížší v případě velkého počtu uživatelů/osob v území. V protikladném postavení zde figurují centra měst a hustě obydlená panelová sídliště s početnými, méně využívanými prostory mezi domy.

Náklady na údržbu veřejných prostorů jsou v našich podmínkách hrazené z veřejných rozpočtů. Výsledky údržby dopadají na velmi rozdílný počet obyvatel či uživatelů a zároveň stabilizují či zvyšují cenu často privátních nemovitostí. Na tento fakt lze upozornit a lze také konstatovat, že v některých západních zemích je údržba veřejných prostorů v atraktivních, zejména centrálních lokalitách dotována místním soukromým sektorem (např. NYC BIDs, 2019; Scotland's Improvement Districts, 2019).

Ekonomické indikátory sledované v článku přináší zajímavé výsledky, nicméně jen v některých případech lze usuzovat, že tyto indikátory jsou ovlivněny typem urbanistické struktury a umístěním lokality v organismu města. Indikátory jsou ovlivněny spíše celkovou atraktivitou města a jeho vnitřním urbanistickým uspořádáním.

Poděkování

Tento článek vznikl s podporou projektu GAČR 17-26104S Vliv charakteru a umístění urbanistické struktury na udržitelný rozvoj území.

Použité zdroje:

Český statistický úřad. Údaje ze sčítání v letech 2001 a 2011. 2018.

HIRT, Sonja. *The Compact versus the Dispersed City: History of Planning Ideas on Sofia's Urban Form*. Journal of Planning History 6(2), 2007. s. 138-165.

HORÁKOVÁ, Eva; PALACKÝ, Jiří. *Komparativní analýza dynamických dat mobilního operátora a statistických dat ČSÚ v režimu otevřených dat na příkladu města Brna*. In. Ph.D. Research Symposium 2018. VUT v Brně, Fakulta architektury, 2018.

HUDEČEK, Tomáš; DLOUHÝ, Martin; HNILIČKA, Pavel; CUTÁKOVÁ, Lucie Leňo; LEŇO, Michal. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: ČVUT – Masarykův ústav vyšších studií, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Pavel Hnilička Architekti, s.r.o., 2018. 135 s. ISBN 978-80-87931-75-2.

LORENZ, David; LUTZKENDORF, Thomas. *Sustainability in property valuation – theory and practice*. Journal of Property Investment and Finance 26(6), 2008. s. 482-521.

LUTTIK, Joke. *The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands*. Landscape and Urban Planning 48(3-4), 2000. s. 161–167.

MAIER, Karel; ŘEZÁČ, Vít. *Ekonomika v území. Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2006. 91 s. ISBN: 80-01-03447-X.

MIRZA, Saeed M. *Durability and sustainability of infrastructure – a state-of-the-art report*. Canadian Journal of Civil Engineering, 33(6). 2011. s. 639–649.

NEUMAN, Michael. *Compact City Falacy*. Journal of Planning Education and Research 25(1). 2005. s. 11-26.

NYC BIDs [online] NYC BID Association [cit. 2019-04-04]. Dostupné na <http://nycbids.org>.

O2. Databáze dat [online] 2018. [cit. 2018-05-14 a 2018-05-28] Dostupné na <https://www.o2.cz/podnikatel/liberty-api>.

PAVLAS, Miroslav. *Ukazatele ekonomických aspektů udržitelného rozvoje sídel*. In: Regionální rozvoj a Rio po 20 letech – Sborník referátů z odborné konference REGIONÁLNÍ ROZVOJ MEZI TEORIÍ A PRAXÍ III. Univerzita Pardubice/Civitas per Populi, 2012. ISBN 978-80-7395-549-6.

Realspektrum a.s. Údaje o prodejních cenách, nájmech a trendech vývoje cen nemovitostí v Brně, Ostravě a Zlíně. 2018.

RIOJA, Felix. *What Is the Value of Infrastructure Maintenance? A Survey*. In: Infrastructure and Land Policies. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 2013. s. 347-365. ISBN: 978-1-55844-251-1

Scotland's Improvement Districts [online] The national centre for Improvement Districts in Scotland [cit. 2019-04-04] Dostupné na <https://improvementdistricts.scot>.

SOUKUP, Matěj. *Co nás prozradí data z mobilů?*. ArcRevue: Časopis pro uživatele softwaru Esri a ENVI Praha: ARCDATA PRAHA, s.r.o., 25 (2), 2017. 10-13 ISSN 211-2135.

WARREN-MYERS, Georgia. *The value of sustainability in real estate: A review from a valuation perspective*. Journal of Property Investment and Finance 30(2), 2012. s. 115–144.

Úřad Městské části Brno-Vinohrady. Jednotkové ceny údržby veřejných ploch dle ceníku společnosti Falky s.r.o., 2018.