

VLIV BYDLENÍ A PLÁNOVÁNÍ NA EKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ

55. SVĚTOVÝ KONGRES IFHP ■ TALLINN, ESTONSKO 10.–14. 9. 2011

Ve dnech 10.–14. září 2011 se konal v Tallinnu, hlavním městě Estonska, 55. Světový kongres Mezinárodní federace pro bydlení a plánování (IFHP) zaměřený na téma „Vliv (dopad) bydlení a plánování na ekonomické prostředí“.

IFHP na 55. světovém kongresu zkoumal součinnost bydlení, plánování, udržitelného rozvoje a širší ekonomiky.

V posledních letech je územní plánování v mnoha zemích zaměřeno na vytváření podmínek, které napomáhají hospodářskému rozvoji při zachování základních hodnot pro udržitelný a vyvážený rozvoj. Tyto základní hodnoty nyní mají velký ekonomický význam, který nabízí více obyvatel, a proto atraktivní a konkurenceschopné prostředí.

Díky současné finanční krizi je zřejmé, že bydlení (včetně sociálního bydlení) může mít vážný dopad na ekonomiku. Zdravé bydlení má velký hospodářský význam – špatná bytová politika může mít velké ekonomické nevýhody.

Je zřejmé, že ekonomika také ovlivňuje postoj k plánování, a zejména je ochotna přijmout dlouhodobou hospodářskou a sociální hodnotu oproti krátkodobým finančním nebo ekonomickým ziskům. Je nutné také řešit nedostatek financí na sociální bydlení a trh s bydlením obecně. Bydlení a plánování bylo mělo být více atraktivní pro soukromé investory a zároveň efektivnější pro veřejný sektor.

Kongres v Tallinnu měl na tyto otázky najít odpověď, najít cesty ekonomického růstu. Bylo proto vybráno sedm dílčích témat, na něž se jednání zaměřilo a následující workshop řešil témata podrobněji a s využitím konkrétních příkladů.

1. Téma: Vyvážení soukromého a veřejného financování

Velkou výzvou v oblasti plánování, zejména v oblasti bydlení a infrastruktury,

je najít vhodnou rovnováhu mezi veřejným a soukromým financováním. V případě investic se obě strany řídí zásadou „návrstnosti.“ Jak je návratnost definována? Do jaké míry je možné u této návratnosti brát v úvahu komplexní, dlouhodobý přínos, který může návratnost v oblasti bydlení přinést?

Investicí do bydlení se rozumí získání dalších významných výhod v jiných oblastech ekonomiky a společnosti jako celku. Investice do energetické účinnosti usnadní, aby lidé žili v domech, které mají příznivé vnitřní klima a nižší nároky na energie.

Konference využila zkušenosti odborníků, kteří tento problém řeší každý den, a to s následujícími otázkami:

Jak investovat do bydlení v době finanční krize?

Jaké má současné hospodářské a politické klima vliv na složení veřejného a soukromého sektoru?

Jak si mohou být veřejné a soukromé investice vzájemně prospěšné, například u veřejných investic do infrastruktury, veřejných prostranství či soukromých investic do bydlení?

Jak kvantifikovat přímé a nepřímé ekonomické přínosy („multiplikační efekt“) do investic na bydlení a jak zviditelnit rozhodování o investicích?

2. Téma: Plánování jako ekonomický nástroj

Plánování je neodmyslitelně propojeno se stále rozmanitější řadou problémů: změnou klimatu, financováním, ekonomickým rozvojem, infrastrukturou, sociálně-ekonomickými potřebami atd. Jak podpořit začlenění těchto problémů do oblasti plánování?

Je zde bohužel tendence zaměřit se hlavně na bydlení a zanedbávat základní sociální infrastrukturu, která vytváří v celkovém kontextu udržitelné sousedství: veřejná doprava, školy, obchody, kultura apod. Jak je možné zvýšit povědomí o dlouhodobějších a širších dopadech na plánování? Mají projektanti

dostatečné povědomí o ekonomickém dopadu jejich plánů? Je nutné zvážit všechny možné aspekty při plánování růstu města, nových ulic a při rekonstrukci městských oblastí? Jaký vliv má na plánování ekonomika?

3. Téma: Problémy modernizace

Konference se zabývala tématem modernizace (dodatečného vybavení) stávajícího bytového fondu, aby byl více energeticky účinnější. Je důležitý (kulturní a jiný) zájem na udržení integrity existujících historických budov. Zároveň je nutno respektovat skutečnost, že mnohé nemovitosti vyžadují modernizaci, aby byly energeticky účinnější, řešit otázku, že náklady na „dovybavení“ někdy mohou být méně efektivní než nová stavba. Workshop se zaměřil na toto téma z různých úhlů:

Jaké jsou náklady a přínosy modernizace?

Jaké normy by se měly na modernizaci vztahovat?

Jaké finanční stimuly jsou účinné?

Modernizace stávajících objektů nebo výstavba nových?

Otázka projektování a realizace nízkoenergetických a pasivních domů.

4. Téma: Náklady na bydlení a sociální a kulturní chování

Sociální a kulturní chování může zvýšit, nebo snížit náklady na bydlení. Které návyky ovlivňují náklady na bydlení nejvíce? Co lze pro to udělat, jak stimlovat pozitivní a změnit negativní chování? Je to politicky nebo společensky přijatelné?

Náklady vynaložené na plány a výstavbu jsou náklady výchozími, ale je také zapotřebí započítat dlouhodobější náklady na údržbu. Existují sice různé nástroje a technologie pro podporu „nákladově efektivního chování“, jako je efektivní využívání vody nebo energie, ale neexistuje záruka, že tato technologie bude obyvateli použita. Workshop se v tomto tématu zamě-

řil na hlavní „variabilní“ faktory, které ovlivňují dlouhodobé náklady na bydlení (např. modely soužití, energie/využití zdrojů, nakládání s odpady) a na to, jak je implementovat, jak ovlivňovat chování spotřebitelů, aby došlo ke snížení těchto nákladů. Jaké metody a postupy zvolit – např. design, vzdělávání, participace a technologie, které se zaměřují na aspekty chování majitelů a nájemníků domů.

5. Téma: Trh s byty – reakce na požadavky dodavatelů a spotřebitelů

Základem ekonomiky je síla nabídky a poptávky a jejich rovnováha. V oblasti bydlení a komerční výstavby tomu tak často není. Někdy dokonce v rámci jednoho města poptávka zdaleka převahuje nabídce, a naopak. Úkolem konference (workshopu) bylo zkoumat, jak trh s bydlením reaguje na poptávku:

- Jaké jsou zájmy (dlouhodobé a krátkodobé) dodavatele a spotřebitele a jak se liší?

- Co je to psychologie spotřebitele, jak a proč se mění?
- Jaké jsou měnící se potřeby „moderní“ společnosti, jaké jsou požadovány nové typy bydlení, jak na ně reagovat: (ne)migrace, rodiny s jedním rodičem, dálkové dojíždění za prací atd.?

6. Téma: Role soukromého sektoru při poskytování cenově dostupného bydlení

Neexistuje žádná jednotná definice cenově dostupného bydlení, ale v mnoha zemích je tímto termínem označováno bydlení, které je vhodné pro nízkopříjmové skupiny, pro začínající mladé rodiny apod., tedy pro ty, kteří si nemohou dovolit pronajmout nebo koupit bydlení na volném trhu. Dostupné bydlení může zahrnovat bydlení, na které je poskytována dotace buď přímo prostřednictvím státu nebo nepřímo prostřednictvím snížení stavebních nákladů nebo finanční podporou na snížení nájemného. Z větší části dostupné bydlení vyžaduje určitou formu účasti státu.

To vyvolává důležité otázky:

- Jaká je role soukromého sektoru při zajišťování dostupného bydlení?
- Jak snížit vlastní náklady při výstavbě?
- Udržet majetek „cenově dostupný“ pro další prodej?
- Umožnit cenově dostupné bydlení již v případě novostavby?

Na workshopu byla zkoumána všechna hlediska úlohy soukromého sektoru při poskytování cenově dostupného bydlení včetně výstavby i financování.

7. Téma: Bydlení a ekonomická krize

Zatímco hlavním tématem kongresu bylo téma „Vliv bydlení a plánování na ekonomické prostředí“, toto dílčí téma řešilo otázky:

- Bydlení a světová ekonomika.
- Krizová opatření na trhu s bydlením v západní Evropě.

Závěrem je možné konstatovat, že 55. světový kongres IFHP měl vysokou odbornou úroveň a přinesl mnoho nových poznatků v problematice bydlení.

Tallinn

V rámci kongresu se jeho účastníci seznámili s Tallinnem, s jeho historickou i moderní částí.

V Tallinnu žije okolo čtyř set tisíc obyvatel. Dříve provinční město, které se po desetiletích příslušnosti do nechtěného celku opět probouzí do nového života. Tallinn je město, kde se snoubí historie s moderními budovami hotelů, bank, obchodních a kulturních center.

Cizince ale především láká historická část města, která opravdu stojí za zhlédnutí. Historické jádro je rozděleno na část starého města (Vanalinn) a na část hradního vrchu (Toompea). Vše je obklopeno proslulými impozantními, tři metry silnými, 16 metrů vysokými a přes dva kilometry dlouhými městskými hradbami, v nichž se zachovalo 26 věží. Ve starém městě dýchá na návštěvníka středověk každou uličkou, každým z mnoha kostelů, každou památkou.



Vstup do starého města – dochované věže městských hradeb

Srdcem starého města je Radniční náměstí, jehož prostor před radnicí (mimořadně nejstarší nepetržitě fungující gotickou radnicí v severní Evropě) slouží již několik staletí jako tržiště či



Ulice starého města

místo společenských akcí. Nejstarší gotická lékárna v Evropě, která je nepřetržitě v provozu již od roku 1422, je dalším skvostem tohoto náměstí.



Budova radnice



Kadriorg – bývalé letní sídlo ruského cara



Kumu Art Muzeum

V části hradního vrchu patří k nejzajímavějším památkám sice výrazný, historicky však nesrovnatelný pravoslavný kostel Alexandra Něvského z počátku 20. století a budova hradního zámku, sídlo estonského parlamentu.

Dobu vlády ruských carů připomíná bývalé letní sídlo ruského cara v nedaleké čtvrti Kadriorgu. Je to honosné sídlo ve stylu petrohradských a petrodvorských rezidencí. Dnes je zde muzeum umění. Objekt obklopuje asi stohektarový park, kde se také nachází prezidentský palác.

Kdo se zajímá o estonskou kulturu, určitě navštíví muzeum Kumu Art Muzeum, jehož moderní budova se hrdě tyčí v nejvyšší části parku.

Samořejmě je v Tallinnu množství dalších zajímavých míst, která stojí za zhlédnutí, ale na to je zapotřebí delší pobyt.

*Ing. arch. Miriam Blažková
Ústav územního rozvoje*