

VLIV VEŘEJNÝCH PROSTORŮ NA CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ SUBURBÁNNÍCH SÍDEL

Alena Mocová

Stavební rozvoj nové nízkopodlažní zástavby rodinných domů probíhá v posledních několika letech dvojím směrem. Na jedné straně se realizuje nízkonákladová výstavba s omezenými veřejnými prostory na levných pozemcích. K uspokojení nabídky trhu se ale na druhé straně objevují i lokality s lepším obytným prostředím a velkoryseji pojatými veřejnými prostory.

Vliv veřejných prostorů na ceny stavebních pozemků suburbánních sídel

Účelem tohoto článku je ukázat, že jedním z aspektů, který ovlivňuje tržní cenu nemovitostí, je i kvalita obytného prostředí. Tu jednoznačně spoluurčují: rozloha, pestrost a upravený vzhled veřejných prostorů. Jsou-li ostatní podmínky identické, lze předpokládat, že tržní cena bude v lokalitách s vyšší kvalitou obytného prostředí vyšší.

Tržní cenu stavebních pozemků samozřejmě ovlivňují i další charakteristiky dané lokality jako např. dopravní dostupnost, občanská vybavenost, umístění pozemků v rámci ulice a jejich orientace vůči světovým stranám. Tyto aspekty však nebyly předmětem našeho zkoumání.

Samostatně jsme analyzovali vlivy dvou faktorů na ceny stavebních pozemků:

- kvantitativního, tedy poměru rozlohy veřejných prostorů vůči celkové rozloze obytné lokality;
- kvalitativního, a to pestrosti veřejných prostorů, včetně jejich drobné vybavenosti.

Cenu pozemků jsme zjišťovali z údajů poskytnutých realitními kancelářemi, což se jeví jako nejpřesnější z veřejně dostupných údajů. Na základě zjištěných hodnot se pokusíme odpovědět na otázku, zda se vyplatí investovat do veřejných prostranství obytných lokalit a jakým způsobem.

Tato krátká studie není výsledkem reprezentativního průzkumu, ale i dílčí porovnání několika lokalit přináší zajímavé poznatky a hypotézy.

Vliv rozlohy veřejných prostorů na ceny stavebních pozemků

Pro účely zjištění vlivu zastoupení veřejných prostorů na cenu pozemků v dané lokalitě jsme porovnali vždy dvě srovnatelné lokality v okolí Prahy a Plzně. Lokality představovaly stavební obytný celek. Výsledky našich průzkumů shrnuje tabulka č. 1.

Ačkoliv srovnávané lokality mají v rámci aglomerace ekvivalentní podmínky¹⁾, z jejich porovnání vyplývá řada odliš-

ností. Ve všech zkoumaných lokalitách je patrné velké zastoupení soukromých pozemků vůči veřejnému prostoru, který zabírá 16–20 % celkové rozlohy lokality. V případě zkoumaných lokalit u Plzně je soukromý prostor větší (dosahuje až 85 %). Nižší poměr veřejných prostranství zejména v obci Letkov lze vysvětlit tím, že rozloha komunikací je omezená díky jejich struktuře.

Za důležitější údaj, než je celková rozloha veřejných prostorů, považujeme ale zastoupení těch veřejných prostorů, které poskytují lokalitě přidanou hodnotu, tj. **ploch zeleně a drobných polyfunkčních prostranství**. Ve Štěnovicích a Velkých Přílepech se rozloha těchto veřejných prostorů, nepočítáme-li ulice, limitně blíží nule. Naproti tomu v Dolních Břežanech a v Letkově

	ŠIRŠÍ OKOLÍ PLZNĚ				ŠIRŠÍ OKOLÍ PRAHY			
	ŠTĚNOVICI - NA ZBYTKÁCH		LETKOV - V POCELEŠI I.		VELKÉ PŘÍLEPY - KAMÝK		DOLNÍ BŘEŽANY - ZA PŘÍKOPEM	
Vybrané lokality:	ŠTĚNOVICI - NA ZBYTKÁCH		LETKOV - V POCELEŠI I.		VELKÉ PŘÍLEPY - KAMÝK		DOLNÍ BŘEŽANY - ZA PŘÍKOPEM	
Zastoupení soukromých pozemků:	84%		85%		81%		80%	
Zastoupení veřejných prostranství:	16%		15%		19%		20%	
Komunikace (AUTA + PĚŠI):	15,7%	0,3%	10%	5%	18,7%	0,3%	17%	3%
Vybavení veřejných prostranství:	-		stromy, lavičky		-		stromy, lavičky, herní prvky, stánky	
Průměrná cena stavebních pozemků (Kč/m ²):	1490,-		1990,-		2990,-		4000,-	
Fotografie:								

Tab. 1: Výsledky porovnání vybraných lokalit

1) Obě lokality v okolí Plzně jsou obdobně vzdáleny od centra města a mají možnost napojení na dálnici D5. Vybrané dvě lokality v aglomeraci Prahy se nacházejí mimo katastrální území Prahy, jsou přičleněny k obcím se základní občanskou vybaveností a jsou dopravně spojeny s metropolí pravidelnou autobusovou dopravou.

se pohybuje mezi **3 a 5 %** celkové rozlohy. Ani tyto hodnoty nelze považovat za dostatečné. V zahradních městech jako Letchworth Garden City nebo Ořechovka zabírá takto vymezené veřejné prostranství (bez ulic) okolo 15 % rozlohy lokality. To je však v současnosti v našich podmínkách utopii.

Průzkum dále ukazuje, že není důležitá pouze rozloha těchto veřejných prostorů, ale i jejich upravený vzhled a vybavenost. Například v rámci lokality Za Příkopem v Dolních Břežanech dosahuje zastoupení veřejných prostorů mimo komunikace 3 %.

Cenový rozdíl mezi lokalitami s omezenými veřejnými prostory a lokalitami s větší relativní rozlohou veřejných prostor činí cca 34 %. Znamená to, že za lepší obytné prostředí jsou zájemci si ochotni připlatit.

Vliv pestrosti veřejných prostorů na cenu stavebních pozemků

Pestrost a nabídka různých veřejných prostorů zkvalitňují obytné prostředí, přispívají k jeho jedinečnosti a zhodnocují okolní nemovitosti. Mezi výrazné kvalitativní aspekty utvářející charakter obytného prostředí lze zařadit následující:

- Hierarchii komunikací, která je vyjádřená prostorovým vymezením, nikoliv dopravním značením.
- Ozelenění uličního profilu.
- Otevřené předzahrádky nebo oplocení do max. výše odpovídající výšce pilířků TI (nejčastěji do 1,5 m).

- Dětská hřiště pro malé děti (od 3–6 let) a dále hřiště pro větší samostatné děti a mládež (6–14 let).
- Jiná polyfunkční prostranství (se zelení) mimo dětská hřiště.
- Posezení tvořené několika lavičkami umístěnými blízko sebe mimo dětská hřiště.

Zajímalo nás, za jakou cenu bychom pořídili stavební pozemek v širším okolí Prahy v suburbánních lokalitách s ekvivalentními podmínkami²⁾, ale s různým zastoupením výše uvedených kvalitativních prvků veřejných prostorů.

Zastoupení jednotlivých prvků bylo zkoumáno na základě terénního šetření a poté zaznamenáno do tabulky 2³⁾. Výsledky ukazují, že ceny pozemků v lokalitách, v nichž byly přítomny současně alespoň 4 ze 7 zkoumaných prvků, se pohybovaly od 2 800 Kč/m² výše. V těchto lokalitách je přítomna vysoká zeleň v ulicích a kromě dětského hřiště i jiné polyfunkční prostranství s pobytovými funkcemi. Levnější lokality disponují v lepším případě dětským hřištěm pro malé děti nebo někde vysokou zelení v ulicích.

Návratnost investic do veřejných prostor

Průzkum dokládá, že v obytných lokalitách, které zahrnují plochy zeleně a drobných polyfunkčních prostranství alespoň o výměře 3 až 5 % celkové rozlohy lokality, je cena pozemků nabízených k prodeji o 34 % vyšší, než cena pozemků v lokalitách, kde takové veřejné prostory absentují.

Výměra hodnotných veřejných prostor není nijak velká, ale pro vytvoření příjemného prostředí je dostačující. Kvalitu lokality totiž dále zvyšuje upravený vzhled, lavičky, stromy, umělecké prvky a herní prvky pro děti.

Předpokládáme, že vlastník pozemků v dané lokalitě má zájem dosáhnout z jejich prodeje co nejvyšší zisk. Veřejné prostory nejsou předmětem prodeje, takže vlastník pozemků na první pohled ztrácí část výnosu s každým čtverečním metrem veřejných prostorů.

Aby se vlastníku pozemků takový ušlý výnos vyplatil, musela by cena ostatních pozemků v lokalitě vzrůst tak, aby se ztráta kompenzovala zvýšeným výnosem z prodávaných pozemků. Veřejné prostory zvýšily hodnotu soukromých prostor v dané lokalitě, pokud mají patřičné vybavení a úpravu. Relativně omezené investice do veřejných prostranství mohou přinést developrovi výrazně vyšší přidanou hodnotu.

Tento předpoklad dokládá i následující jednoduchý příklad založený na porovnání lokalit se stavebními pozemky bez veřejných prostorů a s veřejnými prostory (mimo komunikace) o rozloze 5 %. Přestože investor ztrácí výnosy z 5 % území, do kterého je navíc nucen investovat své prostředky, **získává při prodeji zhodnocených ostatních stavebních pozemků výnos až o 26 % vyšší, než kdyby veřejné prostory nerealizoval.**

K tomu, aby dosáhl stejné výše zisku jako za prodané území bez veřejných prostorů, mu stačí prodat v lokalitě s veřejnými prostory pouze 78 % z rozlohy

katastrální území	název lokality/ projektu	hierarchie a rozmanitost komunikací	stromy v ulicích	otevřené předzahrádky nebo oplocení do výše 150 cm	dětská hřiště (3-6 let, 6-14 let)	jiná obytná prostranství se zelení š>10m (mimo hřiště)	posezení (několik laviček blízko u sebe, mimo hřiště)	průměrná cena st. pozemků za m ²
Hovorčovice		-	-	-	-	●	●	2 600,-
Husinec - Rež	Červená Skála	●	●	●	●	●	●	2 800,-
Chýně	Háje	-	-	-	-	-	-	2 100,-
Miškovice		-	●	●	-	●	-	3 400,-
Mratín		-	-	●	●	-	-	2 300,-
Přemýšlení	Slunečná stráň	●	●	●	●	●	●	4 000,-
Trnová Fontána		-	-	-	-	-	-	1 950,-
Vysoký Újezd		-	●	-	-	-	-	2 350,-

Tab. 2: Ceny stavebních pozemků v lokalitách s přítomností prvků utvářejících typický charakter veřejných prostorů

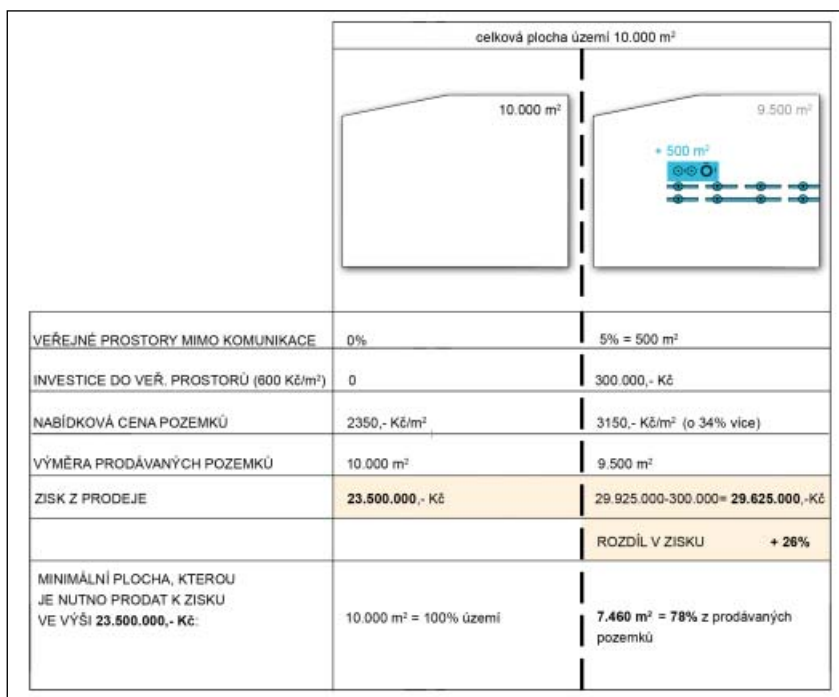
2) Vybrané lokality nejsou součástí katastrálního území Prahy. Tvoří vždy obytný celek s nízkopodlažní zástavbou přiřazený k existující obci. Neleží na významných dopravních tazích, s jádrovým městem jsou dopravně spojeny pravidelnou autobusovou dopravou.
3) Zdrojová data byla získána v rámci terénního šetření při přípravě autorkou zpracovávané disertační práce.

nabízených pozemků. Přitom se jedná o veřejné prostory mimo komunikace, od kterých se abstrahujeme.

Uvedená zjištění neznamenají, že na trhu není prostor i pro levnou zástavbu typu Velkých Přílep a Štěnovic. Ceny pozemků v takových lokalitách jsou výrazně nižší, než u srovnatelných lokalit s pestrými veřejnými prostranstvími. Jen je nutné si uvědomit, že nižší cena znamená i nižší užitnou hodnotu nemovitosti a z hlediska jejího budoucího prodeje i nižší výnos.

Veřejné prostory z pohledu zainteresovaných subjektů

Výsledky naší studie ukazují, že je v zájmu investorů i kupujících vytvářet obytnou zástavbu s kvalitními veřejnými prostory. Pro tvorbu hodnotnějšího obytného prostředí je důležitá nabídka různých veřejných prostorů s pobytovými funkcemi a nikoliv pouze omezené veřejné prostory v podobě



Tab. 3: Hypotetický příklad

komunikací. Za optimální rentabilní rozlohu věnovanou veřejným prostorům v obytné zástavbě (mimo samotné ulice) lze považovat 3–8 %.⁴⁾

Doporučujeme vyhradit veřejným prostorům (mimo komunikací) spíše 5–8 % celkové rozlohy lokality, protože část veřejných prostor může být využita jako prostorová rezerva pro budoucí občanskou vybavenost, jak ukazuje zkušenost zahradních měst a čtvrtí.

Důležitá však není pouze rozloha těchto veřejných prostorů, ale i jejich upravený vzhled, zeleň v ulicích a drobná vybavenost. Tyto faktory přispívají k životaschopnosti lokality a koupěschopnosti nemovitostí.

Obce a správci komunikací přitom často vidí ve veřejných prostorech jen zvýšené náklady na jejich údržbu. Nekvalitní zástavba s omezenými veřejnými prostory ale může obec v budoucnu donutit dodatečně investovat do vytváření veřejných prostorů, protože noví obyvatelé budou požadovat vytvoření dětských hřišť a jiných veřejných prostranství.

Obec buď požadavky obyvatel splní s neporovnatelně vysokými náklady, nebo nesplní a lokalita se může stát jen přechodnou formou bydlení či dokonce částečně opuštěnou nebo sociálně vyloučenou lokalitou a pro obec značnou finanční přítěží.

	lokality s pestrými veřejnými prostory	běžná lokalita
DEVELOPER	<ul style="list-style-type: none"> ■ VYŠŠÍ INVESTICE ■ VYŠŠÍ RIZIKO ■ VYŠŠÍ VÝNOS / m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ NIŽŠÍ INVESTICE ■ NIŽŠÍ RIZIKO ■ NIŽŠÍ VÝNOS / m²
OBEC	<ul style="list-style-type: none"> ■ VYŠŠÍ INVESTICE NA ÚDRŽBU VEŘEJNÝCH PROSTORŮ ■ SPOKOJENÍ OBYVATELÉ S TRVALÝM ZÁJMEM O DĚNÍ V OBCI ■ POTENCIÁLNĚ VYŠŠÍ PŘÍJMY OBCE OD STÁTU 	<ul style="list-style-type: none"> ■ NIŽŠÍ INVESTICE NA ÚDRŽBU VEŘEJNÝCH PROSTORŮ ■ FLUKTUACE OBYVATEL ■ POTENCIÁLNÍ SOCIÁLNÍ PROBLÉMY
UŽIVATEL	<ul style="list-style-type: none"> ■ VYŠŠÍ KVALITA BYDLENÍ ■ VYŠŠÍ POŘIZOVACÍ CENA ■ MOŽNOST ZHODNOCENÍ POZEMKU 	<ul style="list-style-type: none"> ■ NIŽŠÍ KVALITA BYDLENÍ ■ NIŽŠÍ POŘIZOVACÍ CENA ■ MOŽNOST ZNEHODNOCENÍ POZEMKU

Tab. 4: Veřejné prostory z pohledu zainteresovaných subjektů

4) Ve větším obytném celku mohou tyto plochy představovat prostorovou rezervu pro budoucí vývoj lokality nebo její přeměny v lokální centrum s možností drobné vybavenosti v parteru domů.



Připravené komunikace a pozemky k prodeji pod elektrickým vedením ve Vysokém Újezdu

Chybějící pestrost a atraktivita obytného prostředí může do budoucna znamenat, že se kolonie rodinných domů mohou stát pouze přechodnou formou bydlení a v silnější konkurenci neobstojí. Cena takových pozemků může stagnovat, klesnout až na hranici úplné neprodejnosti. Realitní krize, která začala v roce 2009 a dosud trvá, ukončila sen o trvale rostoucích cenách nemovitostí v České republice. Levné suburbaní lokality bez kvalitního urbanistického konceptu ztrácí na atraktivitě a stávají se již dnes problematickými.

Nízká poptávka po bydlení se projevuje již například v obci Trnová, kde mnoho objektů rodinných domů, rozestavěných i již dokončených, je dlouhodobě na prodej. Velké problémy s novou výstavbou má i obec Vysoký Újezd u Berouna, kde jsou již několik let připraveny rozsáhlé komunikace včetně veřejného osvětlení, ale o nové pozemky není zájem, přestože průměrná cena nabízených pozemků se zde nyní pohybuje již kolem 2 350 Kč/m².

Zatímco u soukromého investora lze akceptovat krátkodobý horizont úvah, časově omezený prodejem stavebních pozemků nebo domů v lokalitě, obec by měla uvažovat v horizontu delším.

Místní samospráva by proto měla mít větší zájem o kvalitu obytného prostředí s dostatkem veřejných prostorů. K tomu může vhodně využívat možnosti územního plánování, zejména regulační plány nebo alespoň územní studie (zapsané do evidence územní plánovací činnosti), které mnohem podrobněji řeší veřejné prostory. Je nezbytné, aby si místní politici byli vědomi užitečnosti i těchto výše uvedených dokumentů a neomezovali se pouze na územní plány.

Závěr

Tato studie potvrzuje úvodní hypotézu, že **v obytných lokalitách, ve kterých byl kladen důraz na veřejné prostory, je také vyšší cena pozemků.** Celkový výnos z prodeje pozemků v lokalitě s kvalitním veřejnými prostory, i se započítáním nákladů na vybavení veřejných prostor, převyšuje výnos z prodeje pozemků v lokalitě bez veřejných prostor.

Lokality s hodnotnými veřejnými prostory jsou sice dražší, ale přesto žádané a zaručují trvalé udržení hodnoty nemovitostí nebo dokonce její růst. Kvalitní obytné prostředí láká zájemce s vyšším životním standardem a vy-

tváří u obyvatel suburbaní sídel trvalejší vztah k místu a tím i podmínky pro harmonický rozvoj obce.

Lokality s podprůměrnými veřejnými prostory, které byly v minulých letech žádané z důvodu nízké ceny a nízké možnosti volby pestrého obytného prostředí na trhu, mohou představovat větší riziko jak z krátkodobého hlediska pro investory, tak v delší perspektivě pro obce i jejich obyvatele.

Ke zlepšení kvality suburbaní výstavby by mohlo pomoci i vědomí všech zainteresovaných, tedy vlastníků pozemků/developerů, zájemců o bydlení v nich i obcí, k nimž takové lokality patří, že investice do veřejných prostorů se vyplatí všem.

Zdrojová data pro článek byla získána při přípravě autorkou zpracovávané disertační práce zaměřené na téma veřejných prostorů v nových obytných souborech.

Zdroje:

CenoveMapy.cz. Cenové mapy stavebních pozemků [online]. Poslední aktualizace 26.02.2014 [cit. 2014-01-11]. Dostupné z: <http://www.cenovemapy.cz/>

Výstavba PUBEC s.r.o. O projektu Letkov, V Podlesí I. [online]. c 2010 – 2014 [cit. 2014-01-11]. Dostupné z: <http://www.vystavbapubec.cz/projekt-letkov-1>

Real-Treuhand Reality s.r.o. Štěnovice perfektní místo pro Váš Nový život [online]. c 2012 – 2014 [cit. 2014-01-13]. Dostupné z: <http://www.rt-reality.cz/pozemky-stenovice/>

Pozemky.cz Dolní Břežany. Poslední aktualizace 28.02.2014 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://www.pozemky.cz/stredocesky-kraj/praha-zapad/dolni-breznany/>

Fotografie a uvedená schémata: autorka

*Ing. arch. Alena Mocová
Fakulta architektury ČVUT*

ENGLISH ABSTRACT

The influence of public zones on prices of construction plots in suburban settlements, by Alena Mocová

In recent years two different directions in the development of new low-rise housing construction have been evident: on one hand low-rise constructions with limited public zones are built on cheap plots, on the other there are numerous locations with a better housing environment and more generously conceived public zones.