

SÍDLIŠTĚ MĚSTA KROMĚŘÍŽE V KONTEXTU MIGRAČNÍCH PROCESŮ

Jiří Novosák, Robert Scholaster, Oldřich Hájek, Pavel Bednář

Článek se zabývá problematikou sídlišť na příkladu města Kroměříže. Vychází z hodnocení neveřejné datové základny prodejních transakcí na trhu bydlení a poukazuje na skutečnost, že vnitroměstská migrace představuje velmi významnou složku hodnocených prodejních transakcí. Podobně morfogenetická zóna sídlišť je významnou cílovou destinací migrací v rámci hodnocených prodejních transakcí. Článek dále ukazuje, že morfogenetická zóna sídlišť je cílovou destinací migrace ze všech dalších morfogenetických zón města Kroměříže, stejně jako z míst mimo Kroměříž. Konečně hodnocení prodejních transakcí evokuje úvahy o diferenciaci prostředí jednotlivých sídlišť.

Úvod

Postsocialistická města se stala předmětem výzkumu celé řady vědeckých článků. V jedné z posledních prací na toto téma poskytují Sýkora a Bouzarovski [2012] komplexní teoretický rámec studia s představením klíčových transformačních procesů postsocialistických měst. Sýkora a Bouzarovski [2012] tvrdí, že zatímco institucionální transformační procesy byly již více méně dokončeny, transformační procesy spojené se socioekonomickým a fyzickým prostorovým uspořádáním postsocialistických měst jsou procesy dlouhodobějšího charakteru. K takovým patří i procesy vztahující se k proměnám sídlišť postsocialistických měst.

Ačkoliv je problematika sídlišť zmiňována jako významné téma výzkumu postsocialistických měst [např. Maier, 2003; Sýkora a Hrychová, 2002; Temelová a kol., 2011], jsou empirické studie zabývající se touto problematikou spíše méně časté. To se týká rovněž migračních procesů směřujících do bytového fondu sídlišť, respektive vnitroměstské migrace obecně. Vnitroměstská migrace je přitom jedním z mechanismů změn ve vnitřní prostorové struktuře měst [Sýkora, 1999].

Sídliště jako předmět zájmu odborné literatury

Problematika sídlišť představuje výzkumný problém, který se dotýká studia měst západní i východní – postsocialistické – Evropy. Sídliště byla primárně stavěna po 2. světové vál-

ce v důsledku nutnosti rychlé obnovy bytového fondu a v reakci na populační růst. Wassenberg [2004], Dekker a van Kempen [2004] uvádějí, že původně pozitivní a idealistické vnímání sídlišť jako míst s prostornými, světlými a vzdušnými byty se později změnilo v negativní pohled na monotónnost sídlišť. Rovněž Maier [2003] na příkladu České republiky poukazuje na skutečnost, že po roce 1989 se sídliště měst stala symbolem šedi a uniformity.

Ačkoliv je problematika sídlišť relevantní pro města západní i východní Evropy, existují v tomto ohledu jisté rozdíly. Maier [2003] mezi tyto rozdíly řadí:

- vyšší podíl sídlišť na bytovém fondu v případě postsocialistických měst,
- vyšší zastoupení střední třídy v případě obyvatel sídlišť postsocialistických měst [viz rovněž Dekker a van Kempen, 2004],
- sídliště jako časté místo prvního bydlení mladých obyvatel postsocialistických měst, respektive vyšší podíl starších osob v případě sídlišť měst západní Evropy [Dekker a van Kempen, 2004],
- vlastnický status jako prvek regenerace sídlišť postsocialistických měst motivovaný investicemi do svého majetku.

Specifika sídlišť postsocialistických měst daná heterogenitou socioekonomického postavení jejich obyvatel evokují logickou úvahu o různorodosti proměn jednotlivých sídlišť. Tuto úvahu potvrzují Temelová a kol. [2011], když definují tři různé scénáře vývoje sídlišť postsocialistických měst. První scénář vnímá pozi-

tivní budoucnost sídlišť jako cíl migrace mladých a vzdělaných osob. Druhý scénář naopak počítá s úpadkem sídlišť ve spojení s odchodem obyvatel vyššího socioekonomického statusu. Třetí scénář je střední cestou vývojové trajektorie sídlišť. Tři uvedené scénáře lze dát do kontextu s transformačními procesy sídlišť tak, jak je uvádí například Ptáček, Szczyrba a Fňukal [2007], kteří rozlišují procesy regenerace na straně jedné a procesy recese, segregace a regrese socioekonomického statusu na straně druhé. Podobně Sýkora a Hrychová [2002] ukazují na expertních názorech vnímání pražských sídlišť jak ve směru jejich regenerace, tak ve směru úpadku.

Ruku v ruce s uvedenými poznatky jdou i hlavní témata výzkumu sídlišť postsocialistických měst. Mezi ně Temelová a kol. [2011] řadí migraci osob vyššího sociálního statusu ze sídlišť, proces demografického stárnutí sídlišť a otázky vztahující se k regeneraci sídlišť. Přes důležitost, kterou lze problematice sídlišť v postsocialistických městech přisoudit, je však výzkum této tematiky v českém prostředí stále omezený. Vyšší pozornost je věnována jednak komplexnímu hodnocení změn vnitřní prostorové struktury postsocialistických měst [např. Sýkora, 1999; Ptáček, Szczyrba a Fňukal, 2007] a jednak procesu suburbanizace [např. Ouředníček, 2007; Muliček, 2002; Šveda, 2011]. Problematika sídlišť v kontextu procesů vnitroměstské migrace je sice v hodnocení změn vnitřní prostorové struktury postsocialistických změn zmiňována, představuje však méně významný předmět výzkumu. Důvod lze spatřovat jednak

v omezenosti veřejně dostupné datové základny a jednak v dřívějším časování změn v jádru a zázemí města, než je tomu v případě sídlišť [např. Sýkora a Hrychová, 2002]. Proto si tento příspěvek klade za cíl rozšířit dosavadní stav poznání uvedené problematiky, a to na příkladu města Kroměříže a s využitím veřejně nepřístupných dat o transakcích na trhu bydlení realitní kanceláře Klíč. Hodnoceny jsou dvě hlavní výzkumné otázky:

- Jaký je význam vnitroměstské migrace a sídlišť v rámci analyzovaných transakcí na trhu bydlení města Kroměříže?
- Jaké je postavení sídlišť v rámci migračních směrů analyzovaných transakcí na trhu bydlení města Kroměříže?

Metodická východiska

Kroměříž patří, se svými přibližně 30 tisíci obyvateli, mezi středně velká města České republiky. Územní rozvoj Kroměříže byl primárně situován v oblasti dnešního historického jádra, s následnou novou výstavbou v jeho okolí. Vzhledem k nižší intenzitě procesu industrializace si Kroměříž zachovala podobu kulturně-historického sídla s řekou Moravou jako dělicím prvkem mezi rezidenční funkcí města na pravém břehu a výrobní a komer-

ční funkcí města na břehu levém [Scholaster, 2011]. Podobu vnitřní prostorové struktury města Kroměříže dále ovlivnila komplexní bytová výstavba v období socialismu a navazující výstavba individuálního bydlení po roce 1989. V návaznosti na tento vývoj identifikoval Scholaster [2011] čtyři morfogenetické zóny města Kroměříže zahrnující (viz obrázek 1):

- zónu historického jádra,
- zónu individuální kompaktní zástavby,
- zónu sídlišť tvořenou třemi kroměřížskými sídlišti – Zachar, Slovan a Oskol,
- zónu individuální zástavby rozvolněného města.

Tyto morfogenetické zóny Scholaster [2011] vymezil na úrovni základních sídelních jednotek města a v dalším textu představují prostorové východisko naší analýzy.

Základem hodnocení jsou údaje z prodejních transakcí realitní kanceláře Klíč, která své aktivity zaměřuje na trh bydlení regionu Kroměřížska. Do analýzy byly zařazeny prodejní transakce, které byly realizovány na území města Kroměříže, a to za období let 2002 až 2009. Nezahrnuty byly ty transakce, kdy bytová jednotka byla pořízena za účelem komerčním. Celkem se naše analýza týká 200 transakcí. Pro hodnocení vnitroměstské migrace je zásadní, že databáze

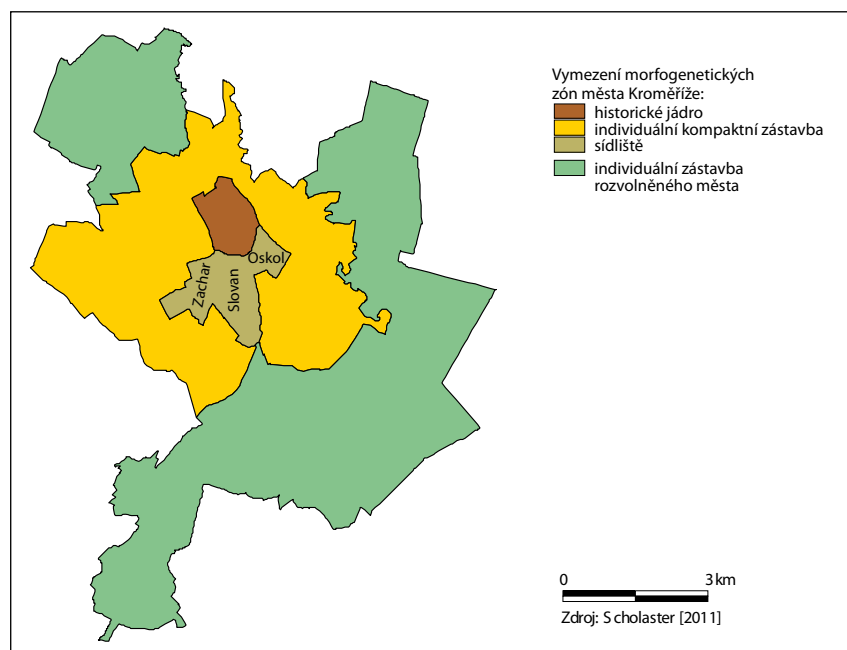
obsahuje informace o místě lokalizace prodáváných jednotek bydlení i o místě bydliště kupujícího. Spojení datové základny o prodejních transakcích s prostorovým rámcem morfogenetických zón bylo provedeno s využitím informací Českého statistického úřadu o domovním a bytovém fondu měst a obcí České republiky. Zdůrazněme, že náš přístup představuje jednu z možností zkoumání migračních pohybů ve městě.

Zvláštní pozornost je věnována morfogenetické zóně sídlišť města Kroměříže, kdy o jejím významu svědčí některé údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001. V roce 2001 se nacházelo na území morfogenetické zóny sídlišť města Kroměříže celkem 1 147 domů s 6 321 bytovými jednotkami, což tvořilo 25 % domů z celkového domovního fondu, respektive 53 % bytů z celkového bytového fondu města. Podíl morfogenetické zóny sídlišť pak tvořil více než polovinu obyvatel města. Pro komplexní poznání bytového fondu morfogenetické zóny sídlišť je nezbytné poukázat na skutečnost, že 15 % bytů této morfogenetické zóny představovaly byty v rodinných domech.

Vnitroměstská migrace a sídliště města Kroměříže

První krok naší analýzy se zaměřil na hodnocení významu vnitroměstské migrace v rámci analyzovaných transakcí na trhu bydlení města Kroměříže. Klíčová je v tomto směru lokalizace místa bydliště kupujícího. Z celkového počtu 200 analyzovaných transakcí mělo 135 kupujících, tj. více než dvě třetiny, místo bydliště na území města Kroměříže, 31 kupujících v okrese Kroměříž, 13 kupujících v dalších okresech Zlínského kraje a 21 kupujících mimo Zlínský kraj. Hodnocení tak ukazuje na zásadní význam vnitroměstské migrace v rámci analyzovaných transakcí na trhu bydlení města Kroměříže.

Druhý krok naší analýzy se věnoval hodnocení významu sídlišť v rámci analyzovaných transakcí na trhu bydlení města Kroměříže. Rozhodující je v tomto směru lokalizace prodávané jednotky bydlení. Nejvyšší počet prodejních transakcí byl realizován ve vy-



Obr. 1: Vymezení morfogenetických zón

mezené morfogenetické zóně sídlišť – celkem 146, tj. téměř tři čtvrtiny, realizovaných transakcí – následovně morfogenetickou zónou individuální zástavby kompaktního města s celkem 47 transakcemi. Na zbývající dvě morfogenetické zóny připadal výrazně nižší počet prodejních transakcí. Hodnocení tak ukazuje na zásadní význam morfogenetické zóny sídlišť v rámci analyzovaných transakcí na trhu bydlení města Kroměříže, který je zachován i v případě zúžení hodnocených prodejních transakcí na ty, které mají charakter vnitroměstské migrace.

Třetí krok analýzy hodnotí postavení morfogenetické zóny sídlišť v rámci migračních směrů analyzovaných transakcí na trhu bydlení města Kroměříže. Předmětem zájmu jsou tedy vazby mezi místem bydliště kupujícího a lokalizací kupované bytové jednotky. Tabulka 1 blíže charakterizuje tyto vazby. Pro naše hodnocení je klíčový poznatek, že morfogenetická zóna sídlišť města Kroměříže je převažující destinací migrace bez ohledu na morfogenetickou zónu místa bydliště kupujícího. Migrační vztahy mezi morfogenetickou zónou sídlišť na jedné straně a dalšími morfogenetickými zónami města jsou tedy obousměrné a při hodnocení vývojových trajektorií sídlišť postsocialistických měst nelze opomíjet ani tyto vazby. Zároveň nejvyšší počet analyzovaných transakcí byl realizován uvnitř morfogenetické zóny sídlišť vzhledem k podílu bytů i obyvatel. Zdůrazněme však, že postavení obou zón individuální zástavby je podhodnoceno vzhledem k absenci hodnocení nové bytové výstavby.

Pro alespoň částečné odstranění výše uvedeného nedostatku a s ohledem na dostupnost dat jsme hodnocení nové bytové výstavby na území města Kroměříže provedli na základě rozdílu počtu bytů vymezených morfogenetických zón města Kroměříže v roce 2012 respektive 2001. Jako zdroj dat pro rok 2012 byl využit Registr sčítacích obvodů a budov Českého statistického úřadu a pro rok 2001 pak výsledky Sčítání lidu, domů a bytů. Tabulka 2 představuje výsledky tohoto hodnocení, kdy nejvyšší podíl na změně počtu bytů připadá na morfogenetickou zónu individuální kompaktní zástavby (42 %), re-

	Do zóny 1	Do zóny 2	Do zóny 3	Do zóny 4
Ze zóny 1	0 (0 %)	3 (30 %)	7 (70 %)	0 (0 %)
Ze zóny 2	0 (0 %)	8 (17 %)	36 (77 %)	3 (6 %)
Ze zóny 3	0 (0 %)	16 (22 %)	57 (78 %)	0 (0 %)
Ze zóny 4	0 (0 %)	2 (40 %)	3 (60 %)	0 (0 %)
Mimo město	1 (2 %)	18 (28 %)	43 (66 %)	3 (5 %)
Podíl zóny na bytovém fondu	8%	31%	53%	8%
Podíl zóny na obyvatelstvu	7%	34%	51%	8%

Tab. 1: Migrační směry analyzovaných transakcí na trhu bydlení města Kroměříže (období 2002–2009); informace o bytovém fondu a obyvatelstvu k roku 2001

Pozn.: 1 – zóna historického jádra; 2 – zóna individuální kompaktní zástavby; 3 – zóna sídlišť; 4 – zóna individuální zástavby rozvolněného města

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů realitní kanceláře Klíč; Scholaster [2011]; SLDB 2001

	Zóna 1	Zóna 2	Zóna 3	Zóna 4
Změna počtu bytů v zóně	108	447	330	179

Tab. 2: Změna počtu bytů v morfogenetických zónách města Kroměříže ve srovnání let 2001 a 2012

Pozn.: 1 – zóna historického jádra; 2 – zóna individuální kompaktní zástavby; 3 – zóna sídlišť; 4 – zóna individuální zástavby rozvolněného města

Zdroj: SLDB 2001; údaje z Registru sčítacích obvodů a budov Českého statistického úřadu pro rok 2012

	Do sídliště Slovan	Do sídliště Oskol	Do sídliště Zachar
Ze sídliště Slovan	8	4	4
Ze sídliště Oskol	4	10	3
Ze sídliště Zachar	2	6	15
Mimo zónu sídlišť	32	33	23
Celkem na 100 bytových jednotek	1,82	2,52	2,65
Podíl osob s VŠ vzděláním	12,3	11,7	15,5
Index stáří	0,5	0,5	2,3

Tab. 3: Migrační směry analyzovaných transakcí na trhu bydlení sídlišť města Kroměříže (období 2002–2009); charakteristiky obyvatelstva a počet bytových jednotek k roku 2001

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů realitní kanceláře Klíč; Scholaster [2011]; SLDB 2001

spektive sídlišť (31 %). Podíly zbývajících dvou zón jsou nižší. Sídlíště si tak zachovávají svůj význam i vzhledem k hodnocení nové bytové výstavby.

Tabulka 3 pak doplňuje předchozí informace o informace o migračních proudech do jednotlivých sídlišť města Kroměříže. V tomto ohledu můžeme identifikovat zejména dva poznatky. Za první hodnoty naznačují jistou tendenci preferovat v rámci migrace uvnitř morfogenetické zóny sídlišť koupí bytové jednotky na stejném sídlišti. Za druhé připadá nejvyšší počet transakcí přepočtený na celkový počet bytových jednotek na základní sídelní jednotky sídliště Zachar, naopak nejnižší počet transakcí na základní sídelní jednotky sídliště Slovan. Za pozornost přitom stojí skutečnost, že sídliště Zachar vykazovalo v roce 2001 vzhledem k počtu obyvatel nejvyšší zastoupení mladých osob a rovněž vysokoškolsky vzdělaných osob ze všech tří sídlišť města Kroměříže. Naopak sídliště Slovan bylo charakteristické relativně vysokým podílem starších věkových skupin (viz tabulka 3). Současně sídliště Slovan vykazuje vyšší kvalitu prostředí, než je tomu v případě sídliště Zachar (viz tabulka 4). Relativně mladší sídliště Zachar s horší kvalitou prostředí se tak jeví více náchylné k migračním tendencím s potenciálními hrozbami vztáženými k sociálním otázkám. Tato hrozba je přitom spojena rovněž s relativně nižší průměrnou cenou prodejních transakcí sídliště Zachar ve srovnání s dalšími dvěma kroměřížskými sídlišti (viz tabulka 5).

Závěr

Hlavní poznatky tohoto příspěvku lze shrnout následujícím způsobem:

- Vnitroměstská migrace, respektive morfogenetická zóna sídlišť, představují velmi významnou složku hodnocených prodejních transakcí. Sídlíště jsou zároveň významnou morfogenetickou zónou pro novou bytovou výstavbu.
- Morfogenetická zóna sídlišť je převažující destinací migrace ze všech dalších morfogenetických zón města Kroměříže, stejně jako z míst mimo Kroměříž v rámci hodnocených prodejních transakcí. Za pozornost stojí ta skutečnost, že 40 %

Sídliště	Základní charakteristika
Slovan	Sídliště je lokalizováno v návaznosti na historické jádro města Kroměříže. Domovní fond je charakteristický nízkopodlažní zděnou bytovou zástavbou kombinovanou s individuální rodinnou zástavbou. Nejvyšší intenzitu bytové výstavby je možné datovat do období 1946–1970, nicméně výstavba částí sídliště Slovan I byla dokončena až v 90. letech 20. století. Sídlíště je charakteristické dobrou kvalitou veřejných prostranství a dostatkem zeleně.
Oskol	Sídliště se nachází v blízkosti historického jádra města Kroměříže. Nejvyšší intenzita bytové výstavby je datována pro období 1971–1980. Sídlíště je charakteristické relativně dobrou kvalitou veřejných prostranství a dostatkem zeleně.
Zachar	Nejmladší sídliště města Kroměříže bylo stavěno v 80. a 90. letech 20. století. Sídlíště se potýká s problémy spojenými s vysokou hustotou zástavby, jakými jsou nedostatek zeleně nebo parkovacích míst.

Tab. 4: Základní charakteristika prostředí sídlišť města Kroměříže

Zdroj: upraveno na základě Scholaster [2011]

Období	Sídliště Slovan	Sídliště Oskol	Sídliště Zachar
2002–2003	806 tis. (17)	696 tis. (7)	688 tis. (11)
2004–2005	1 073 tis. (10)	945 tis. (5)	822 tis. (8)

Tab. 5: Průměrné ceny prodejních transakcí bytů velikosti 3+1 na sídlištích města Kroměříže ve vybraných letech sledovaného období; v závorce počet transakcí pro výpočet

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů realitní kanceláře Klíč; Scholaster [2011]

kupujících bytovou jednotku v morfogenetické zóně sídlišť města Kroměříže mělo své původní bydliště v rodinném domě.

- Hodnocení naznačuje diferenciaci kvality jednotlivých sídlišť s nižší migrací v rámci sídliště Slovan, jako sídliště s relativně lepší kvalitou prostředí, vyšším podílem starších věkových skupin a relativně vyšší průměrnou cenou bytových jednotek.

Uvedené poznatky považujeme za relevantní jak pro další výzkum, tak pro politiku bydlení. Bez vnitroměstské mig-

race bude mozaika poznání vývojových trajektorií postsocialistických sídlišť neúplná. Současně poznání migračních tendencí sídlišť považujeme za signál potenciálních hrozeb spojených s procesem selektivního úpadku těchto lokalit. Ve směru této úvahy bude orientován i náš další výzkum.

Tento článek byl vytvořen s podporou Interní grantové agentury Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, číslo projektu IGA/FaME/2012/019.

Použité zdroje:

- DEKKER, K. – VAN KEMPEN, R. Large housing estates in Europe: current situation and development. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 2004, 95(5), 570–577.
- MAIER, K. Sidliště: problém a multikriteriální analýza jako součást přípravy k jeho řešení. *Sociologický časopis*, 2003, 39(5), s. 653–666.
- MULÍČEK, O. Suburbanizace v Brně a jeho okolí. In *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha : Ústav pro ekopolitiku, 2002, s. 171–181.
- OUŘEDNÍČEK, M. Differential suburban development in the Prague urban region. *Geografiska Annaler: Human Geography*, 2007, 89B(2), s. 111–125.
- PTÁČEK, P. – SZCZYRBA, Z. – FŇUKAL, M. Proměny prostorové struktury města Olomouce s důrazem na rezidenční funkci. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2007, 10(2), 19–26.
- SCHOLASTER, R. *Analýza trhu bydlení v Kroměříži*. Diplomová práce. Zlín : Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2011, 72 s.
- SÝKORA, L. Processes of socio-spatial differentiation in post-communist Prague. *Housing Studies*, 1999, 14(5), s. 679–701.
- SÝKORA, L. – BOUZAROVSKI, S. Multiple transformations: conceptualising the post-communist urban transition. *Urban Studies*, 2012, 49(1), s. 43–60.
- SÝKORA, L. – HRYCHOVÁ, H. Percepce a hodnocení proměn v prostorové struktuře Prahy. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2002, 5(1), 19–236.
- ŠVEDA, M. Časové a priestorové aspekty bytovej výstavby v zázemí Bratislavy v kontexte suburbanizácie. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2011, 14(3), 13–22.
- TEMELOVÁ, J. a kol. Housing estates in the Czech Republic after socialism: various trajectories and inner differentiation. *Urban Studies*, 2011, 48(9), s. 1811–1834.
- WASSENBERG, F. Large social housing estates: from stigma to demolition? *Journal of Housing and Built Environment*, 2004, 19(3), s. 223–232.

Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.
RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.
Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Ing. Robert Scholaster
Realitní kancelář Klíč

ENGLISH ABSTRACT

Apartment blocks in the town of Kroměříž in the context of migration processes, by Jiří Novosák, Robert Scholaster, Oldřich Hájek and Pavel Bednář

The article comments on a variety of problems of apartment blocks, featuring the example of the town of Kroměříž. Based on evaluation of a non-public database of sale transactions in the housing market, the authors point out that intra-urban migration is a very significant element in sale transactions. The morphogenetic zone of apartment blocks is an important migrant destination within these transactions. The article shows that apartment blocks are a target destination for migrants from all other morphogenetic zones of the town as well as locations outside. Also, the evaluation evokes reflections about a possible differentiation of the environments of apartment housing zones.