

Bytová výstavba v zázemí Bratislavy v kontexte suburbanizačných procesov

Martin ŠVEDA

Abstract: *The aim of this paper is to analyze the building construction in the hinterland of Bratislava (functional urban region of Bratislava). We analyze the quantity and spatial distribution of dwellings constructed in the period 2003 - 2008 and we delimitate the suburban zone on the basis of this data. The results of the research proved significantly differentiated distribution of new dwellings, whereas the highest rate of construction was recorded in the municipalities adjacent to the city.*

Keywords: *Bratislava, dwelling construction, suburbanization*

Úvod

Bratislava a jej bezprostredné zázemia patrí medzi najdynamickejšie sa rozvíjajúce regióny Slovenska. Bytová výstavba v Bratislave a jej zázemí prešla v ostatnom desaťročí výraznou dynamizáciou, ktorá je odrazom zmenených hospodárskych a politických pomerov. Po stabilizácii politickej a ekonomickej situácie sa od polovice 90-tych začínajú pri bytovej výstavbe stávať rozhodujúce aj požiadavky trhu a záujmy investorov (Halász, Džupinová 2007). Poddimenzovanie kapacity bytovej výstavby v 80-tych a 90-tych rokoch (c.f. Korec a Smatanová 2000, Halász a Džupinová 2007) malo za následok zvýšenú intenzitu bytovej výstavby, ktorú zaznamenalo hlavné mesto od polovice 90-tych rokov. Intenzívny rast nových bytov podmieňujú nielen chýbajúce bytové kapacity, ale aj nové spoločenské fenomény, ktoré sa prejavujú v zmenených požiadavkách obyvateľov miest túžiacich po zdravšom a kvalitnejšom bývaní. Tieto nové trendy v preferenciách obyvateľov sa prejavujú prostredníctvom migrácie obyvateľov miest do vidieckeho zázemia miest. Presun obyvateľov je doprevádzaný relokáciou ľudských aktivít prostredníctvom výstavby obchodných, dopravných a rekreačných zariadení. Tento proces býva označovaný ako suburbanizácia (Sýkora 2003, Ouředníček 2003, Matlovič 2004) a jej prejavy môžeme pozorovať nielen v okolí Bratislavy, ale aj väčších slovenských miest.

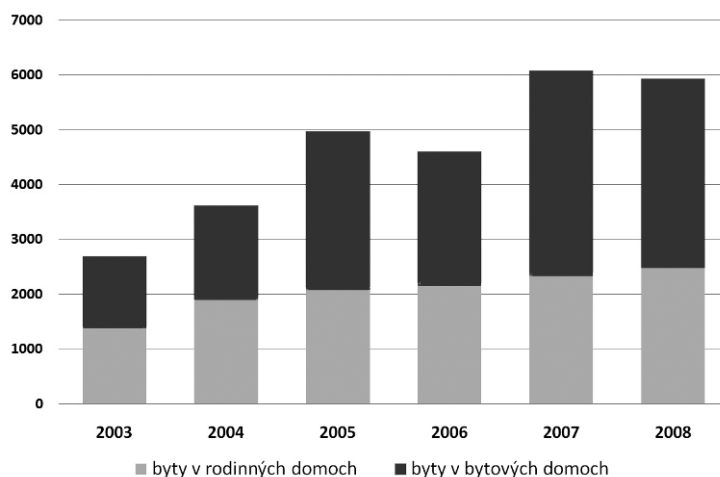
V slovenskom a českom prostredí sa procesom suburbanizácie venuje viacero autorov. Využívajú pritom rozličné prístupy a metódy. Popri „tradičných“ prístupoch sledujúcich zmeny v rozmiestnení obyvateľstva medzi centrálnym mestom a jeho zázemím (Matlovič, Sedláková 2004, Sedláková 2005, Zubrický 2005, Posová 2004, Slavík, Kurta 2007) a výskumoch zmien v demografických a sociologických ukazovateľoch obyvateľstva prímestskej zóny (Puldrová, Ouředníček 2006, Šnejdová 2006) môžeme sledovať procesy suburbanizácie taktiež prostredníctvom zmien vo využití zeme (Šveda, Vígašová 2010, Šveda 2010). Bohatá literatúra sa viaže k výskumu intraurbánnych štruktúr (Korec, Kováčiková 2000, Korec 2000) a transformačných procesov na území Bratislavy (Korec, Galasová 1994, Korec 2006, Korec a Džupinová 1997).

Cieľom príspevku je zhodnotenie vývoja bytovej výstavby v Bratislave a v obciach nachádzajúcich sa v jej zázemí v období rokov 2003 – 2008. Toto 6 ročné obdobie vychádza z dostupnosti dát, pri ktorých je kľúčovým rok 2003, kedy prešli kompetencie stavebných úradov do správy jednotlivých obcí. Pre hodnotenie bytovej výstavby jestvuje viacero indikátorov (Buckley a Tsenkova 2001, Hegedus a kol. 1996) v závislosti od predmetu hodnotenia (finančné, sociálne, politické a i.) daného objektu výskumu, resp. od cieľov daného výskumu. V tejto súvislosti možno bytovú výstavbu hodnotiť z kvantitatívneho, ako aj z kvalitatívneho hľadiska. V príspevku sme sa zamerali na zachytenie rozsahu suburbanizačných procesov, ktoré sme sledovali prostredníctvom ukazovateľa intenzity bytovej výstavby (počet dokončených bytov na 1000 obyvateľov), počtu dokončených bytov a priemernej rozlohe podlahovej plochy dokončených bytov v jednotlivých obciach. Prímestský región sme pre účely predkladaného výskumu stotožnili s funkčným mestským regiónom¹ (ďalej FMR), ktorý predstavuje vhodný región pre skúmanie procesov, ktoré majú svoj pôvod v jadre regiónu a ktorých rozsah a intenzitu určuje predovšetkým vzdialenosť od neho.

¹ V slovenskom prostredí boli mestské funkčné regióny vyčlenené Bezákom (2000) na základe koncepcie denných urbánnych systémov. FMR sa empiricky vymedzujú na základe intenzity denných kontaktov pohybu za prácou medzi jadrom regiónu a jeho zázemím.

Priestorová diferenciácia bytovej výstavby

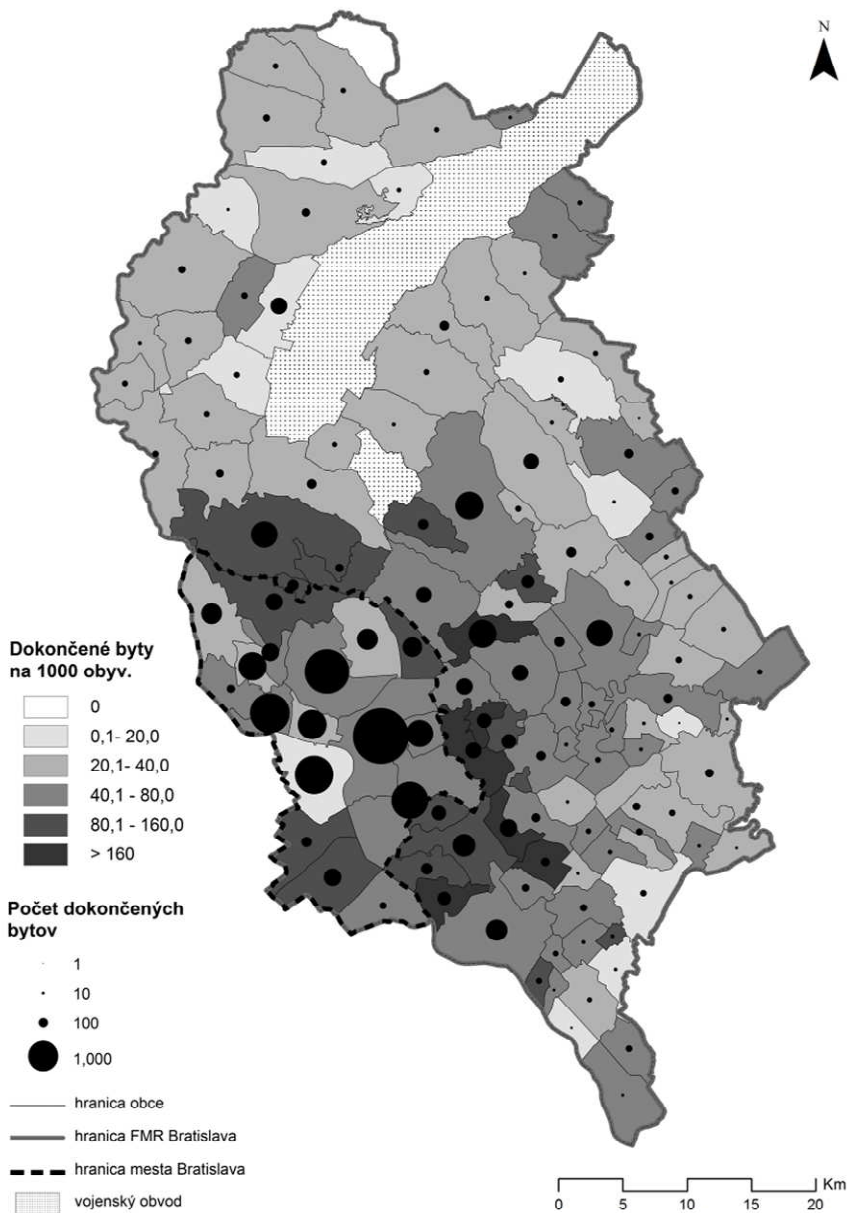
V sledovanom období (2003 – 2008) bolo vo FMR Bratislava dokončených 27 873 bytov, z toho 44 % tvorili byty v rodinných domoch. V rámci časového vývoja bol najmenší podiel bytov postavený v roku 2003 (10 %), výstavba bytov kulminovala v roku 2007 (22 %), následne výstavbu pribrznila globálna hospodárska kríza (obr. 1). Rozsah a intenzitu bytovej výstavby zachytáva obr. 2. Najväčší objem výstavby bytov zaznamenali mestské časti Ružinov (3500 bytov), Nové Mesto (2200 bytov) a Karlova Ves (1700 bytov). Tieto mestské časti sa stali priestorom realizácie početných projektov bytových domov. Medzi tie najväčšie projekty patrí *Koloseum* v Novom meste (716 bytov), *Tri veže* v Ružinove (620 bytov) a *Vienna Gate* v Petržalke (320 bytov). Pre výstavbu nových rezidenčných objektov boli využité najmä doposiaľ nezastavané (zelené) plochy. Postupne však pribúdajú aj projekty realizované na nevyužívaných starých priemyselných areáloch (brownfields). Príkladom je revitalizácia zóny *Pribinova* (polyfunkčný projekt *Eurovea*).



Obr. 1. Vývoj výstavby bytov vo funkčnom mestskom regióne Bratislavy v období 2003 - 2008

V priestore zázemia Bratislavy dosiahli najväčšie objemy výstavby mestá Pezinok, Senec a Stupava, keď v každom z uvedených miest presiahol rozsah výstavby v sledovanom období 700 bytov. Rozhodujúcu časť z tohto objemu tvorili byty v bytových domoch. Rozsah výstavby odzrkadľuje atraktivnosť miest v zázemí Bratislavy z hľadiska suburbánneho rozvoja. V prostredí týchto miest nachádzajú noví obyvatelia pokojnejšie a estetickjšie prostredie, no zároveň aj dostatočný rozsah základných služieb potrebných pre kvalitné bývanie.

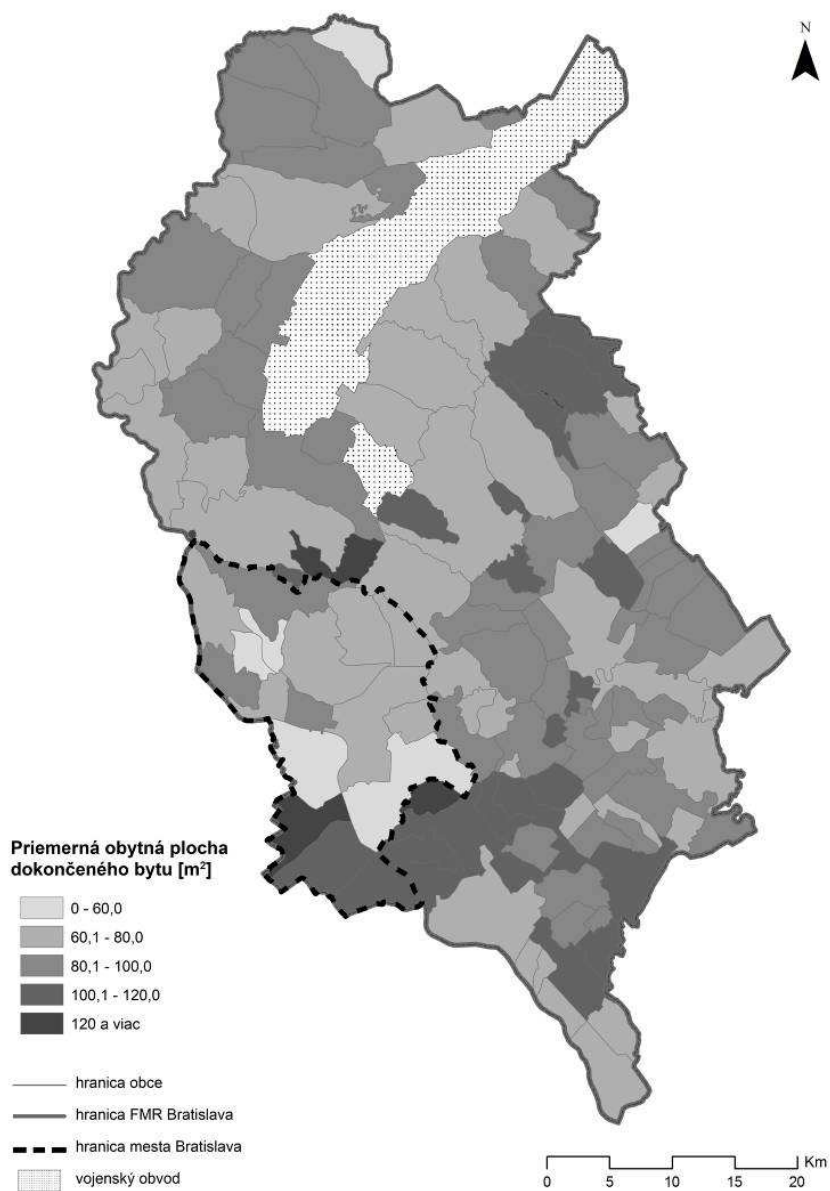
Ukazovateľ intenzity bytovej výstavby (obr. 1) nám umožňuje sledovať objem postavených bytov v závislosti od populačnej veľkosti obce. Jeho prostredníctvom môžeme sledovať menšie obce, ktoré boli významne zasiahnuté novou bytovou výstavbou. Ide predovšetkým o obce v tesnom zázemí administratívnych hraníc Bratislavy ako napr. Most pri Bratislave, Rovinka, Dunajská Lužná, Marianka a pod. Nové rezidenčné areály vznikajú buď ako ucelený projekt investora, ale aj formou individuálnej výstavby domov na vopred rozparcelovaných stavebných pozemkoch. Osobitne treba spomenúť obec Chorvátsky Grob. Výhodná poloha pri Bratislave a blízkosť napojenia na diaľnicu D1 vytvorila z tejto obce atraktívny priestor pre suburbánne bývanie. Rozsiahly stavebný rozvoj podnietila predovšetkým ucelenosť pozemkov v lokalite Čierna Voda. Výsledkom bol vznik prvého veľkorozmerného satelitu s typickými znakmi, ktoré poznáme zo západoeurópskych suburbíí. Sú nimi malé parcely, vysoká zastavanosť, neprepojená uličná sieť a pod. Zatiaľ čo v Chorvátskom Grobe sa realizuje výstavba bez nadväznosti na existujúcu zástavbu, vo väčšine obcí v zázemí Bratislavy prevláda lokalizácia projektov v rámci voľných parciel v intraviláne obce, prípadne na jej okraji.



Obr. 2. Intenzita bytovej výstavby vo Funkčnom mestskom regióne Bratislava v období 2003 - 2008

Priemerná obytná plocha dokončených bytov

Ukazovateľ priemernej obytnej plochy nám poskytuje možnosť ako v hrubých rysoch sledovať veľkosť dokončených bytov. Pri pohľade na priestorovú diferenciáciu tohto ukazovateľa (obr. 3) pozorujeme, že výstavba väčších bytových jednotiek sa realizovala najmä vo vybraných obciach v tesnom zázemí Bratislavy a tiež aj v okrajových obciach funkčného mestského regiónu. Z hľadiska charakteru bytov sa pritom jedná o dve rozdielne skupiny. Obce v blízkosti Bratislavy priťahujú najmä majetnejších obyvateľov mesta, ktorý atraktívnych lokalitách v blízkosti centra mesta realizujú pomerne rozsiahle rodinné domy (vily). V niektorých prípadoch vytvárajú ucelené rezidenčné areály, so silnou mierou segregácie na základe sociálneho statusu. Priemerná obytná



Obr. 3. Priemerná podlahová plocha dokončených bytov vo Funkčnom mestskom regióne Bratislava v období rokov 2003 - 2008

plocha dokončeného bytu dosiahla v obciach ako napr. Marianka, Borinka, Rovinka a Limbach hodnoty cez 120m², čo je v kontraste s hodnotami, ktoré dosiahli mestské časti Bratislavy (Petržalka 58 m², Podunajské Biskupice 47 m², Ružinov 69 m²). Spoločnými znakmi týchto obcí je menšia veľkosť, estetické prírodné prostredie (úpätie malých Karpát, Dunajské Luhy) a výhodná poloha vzhľadom k Bratislave. V okrajových obciach odzrkadľuje vyššia priemerná veľkosť bytov pokračujúcu výstavbu „tradičných“ viacgeneračných rodinných domov.

Záver

Výsledky analýzy bytovej výstavby vo FMR Bratislava odzrkadľujú nesmierne dynamické obdobie, v ktorom bolo zaznamenaná vysoká intenzita výstavby nových bytov nielen v mestských častiach Bratislavy, ale aj v okolitých obciach v zázemí mesta. Môžeme tak pozorovať nielen pokračujúcu urbanizáciu (zahusťovanie intraurbánnej štruktúry), ale aj narastajúcu (rezidenčnú) suburbanizáciu, ktorá môže mať charakter výstavby ucelených rezidenčných areálov (suburbii), individuálnej výstavby v rámci existujúcich parciel v obci, či ako prejav výstavby obchodných, výrobných a skladovacích prevádzok. Nová bytová výstavba prináša do vidieckeho zázemia Bratislavy rozsiahle sociálne, dopravné a environmentálne zmeny. Najmä v menších obciach môže vyvolať prudký nárast počtu obyvateľov priestorové, a sociálne konflikty. Strata vidieckeho charakteru, stret záujmov prisťahovalcov s pôvodnými obyvateľmi, prehustenie dopravy sú iba niektoré z výziev, na ktoré musia zareagovať suburbanizované obce. V niektorých obciach (napr. Devín, Lozorno) narazil intenzívny rast rezidenčnej výstavby na limity infraštruktúrnych kapacít, ktoré v čase svojho vzniku neboli dimenzované na súčasný narastajúci počet obyvateľov. V nastávajúcom období sú naprojektované v Bratislave a jej blízkom okolí rozsiahle investičné projekty (napr. *Južné Mesto, Pod Vrškami, Bory* a pod.), ktoré budú znamenať zvýšený nárast nových bytových jednotiek. Ťažisko bytovej výstavby sa tak ešte výraznejšie presunie do okrajových častí mesta a priľahlých vidieckych obcí.

Literatúra

- BEZÁK, A., 2000: Funkčné mestské regióny na Slovensku. *Geographia Slovaca* 15, GÚ SAV, Bratislava.
- BUCKLEY, R., TSENKOVA, S., 2001: Housing market system in reforming socialist economies: Comparative indicators of performance and policy. In: *European Housing Policy*, 2, 1-34.
- HALÁC, M., DŽUPINOVÁ, E., 2007: Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, 10, 2, 23-31.
- HEGEDUS, J., MAYO, S., TOSICS, I., 1996: Transition of the Housing Sector in the East Central European Countries. In: *Review of Urban and Regional Development Studies*, 8, 101-136.
- KOREC, P., 2002: Bratislava, hlavné mesto Slovenskej Republiky: potenciál, dlhodobé trendy a scenáre vývoja. In: *Acta Facultatis rerum naturalium Universitatis Comenianae*, 42, 53-68.
- KOREC, P., 2006: Changing urban structure of Bratislava at the beginning of 21st century. In: *Acta geographica Universitatis Comenianae*, 46, 141-159.
- KOREC, P., DŽUPINOVÁ, E., 1997: Vplyv transformačných procesov na zmeny priestorovo-funkčných vzťahov v regióne Bratislavy In: Aktuálne problémy regionálneho rozvoja. Banská Bystrica: IROMAR, Ekonomická fakulta UMB, 162-169.
- KOREC, P., GALASOVÁ, S., 1994: Geografická poloha Bratislavy v nových hospodársko-politických podmienkach. In: *Geografický časopis*, 46, 1, 75-86.
- KOREC, P., KOVÁČIKOVÁ, Z., 2000: Vývoj funkčnej intraurbánnej štruktúry Bratislavy po dobudovaní diaľnice na území mesta. In: *Geografické spektrum*, 2, 13-20.
- KOREC, P., SMATANOVÁ, E., 2000: Vývoj rozmiestnenia bytového fondu na území Bratislavy, zákonitosti a osobitosti tohto procesu. In: *Geografický časopis*, 52, 1, 51-66.
- MATLOVIČ, R., 2004: Tranzitívna podoba mesta a jeho intraurbánnych štruktúr v ére postkomunistickej transformácie a globalizácie. In: *Sociológia*, 36, 2, 137-158.
- MATLOVIČ, R., SEDLÁKOVÁ, A., 2004: The impact of suburbanization in the hinterland of Prešov. In: *Moravian geographical reports*, 2/2007, Vol. 15
- OUŘEDNÍČEK, M., 2003: Suburbanizace Prahy. In: *Sociologický časopis*, 39, 2, 235-253.
- POSOVÁ, D., 2004: Změny v prostorovém rozmístění trvalého bydlení a obyvatelstva v Praze: období socialistického a postsocialistického města. Dostupne na: http://www.natur.cuni.cz/~posova/dpos_2004ostrava.pdf
- PULDOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M., 2006: Změny sociálního prostředí v zázemí Prahy jako důsledek procesu suburbanizace. In: Ouředníček, M. ed.: *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 128-142.

- SEDLÁKOVÁ, A., 2005: Identifikácia procesov rezidenčnej suburbanizácie na základe bilancie pohybu obyvateľstva (empirický príklad Prešova), Zborník VI. konferencie doktorandov a mladých vedeckých pracovníkov, Prírodovedecká fakulta, Univerzita Konštantína Filozofa, Nitra.
- SLAVÍK, V., KURTA, T., 2007: Rezidenčná suburbanizácia v zázemí Bratislavy- nový trend v migrácii obyvateľstva. In: Forum Statisticum Slovakum, No.3, 201-207.
- SÝKORA, L., 2003: Suburbanizace a její společenské důsledky. In: *Sociologický časopis*, 39, 2, 217-233.
- ŠNEJDOVÁ, I., 2006: Změny ve vzdělanostní struktuře obyvatelstva Pražského městského regionu. In: Ouředníček, M. ed.: *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 114-127.
- ŠVEDA, M., 2010: Zmeny vo využití zeme vo funkčnom mestskom regióne Bratislavy. In: *Acta Geographica Universitatis Comenianae*, 54, 1, 137-155.
- ŠVEDA, M., VIGAŠOVÁ, D., 2010: Zmeny vo využití zeme v zázemí veľkých slovenských miest. In: *Geografie*, 115, 4, 413-439.
- ZUBRICZKÝ, G., 2005: Rezidenčné a populačné tendencie suburbanizácie Bratislavy. In: *Geo Information*, Nitra, 274-285.

Dwelling Construction in the Hinterland of Bratislava in the Context of Suburbanization

Martin ŠVEDA

Summary: *There were constructed 27 873 new dwellings in the FUR of Bratislava in the monitored period 2003 - 2008. The smallest share (10 %) of constructed dwellings was recorded at the beginning of studied period and the construction reached the peak in 2007 (22 %). Subsequently construction activity slightly slowed down by the global financial crisis. The analysis of spatial distribution of dwelling construction shows, that the high intensity of building-up was recorded not only in the compact urbanized zone of the city, but also in the communes of Bratislava's hinterland. This findings bring the evidence of growing suburbanization process, which can be observed especially in the communes with high aesthetical level of environment (e.g. Borinka, Marianka, Limbach) and good access to the city center (e.g. Jarovce, Rusovce, Rovinka, Chorvátsky Grob). The construction of new dwellings can have the character of huge residential buildings with hundreds of apartments, development of integrated residential areas with self-contained houses or as an individual construction of single family houses within existing land lots. The residential suburbanization in the hinterland of Bratislava only in its beginning and several large-scale projects are going to be constructed in the near term. Therefore it is necessary to follow impacts of the residential suburbanization in order to ensure sustainable development of communes in suburban zone of Bratislava.*

Adresa autora:

Mgr. Martin Šveda
Katedra regionálnej geografie, ochrany a plánovania krajiny
Prírodovedecká fakulta, Univerzita Komenského
Mlynská dolina, 842 15 Bratislava
mato.sveda@gmail.com