

Bydlení v centru města: anketní šetření na příkladu města Brna

Ing. arch. Miroslava Zadražilová
Školitel: Doc. Ing. arch. Naděžda Menšíková, CSc.
Ústav navrhování I., FA VUT Brno

Sociologické šetření vzniklo na základě zpracování disertační práce zabývající se bydlením v intenzivní městské struktuře, kdy byly vysloveny názory, že podobné formy bydlení jsou dnes utopií. Úspěšné realizace ze zahraničí jsou dokladem, že tomu tak vždy není, ale toto tvrzení bylo vhodné doplnit o další argument, kterým jsou výsledky tohoto šetření. S představou trvale udržitelného rozvoje sídel je mimo jiné spojeno zahušťování, polyfunkčnost a s tím související omezení individuální dopravy. V praxi jsme svědky spíše opačných tendencí. Následující výzkum zatím ponechává otázky praktických aplikací zásad udržitelného rozvoje otevřené. Přístupuje k problému "zespoda". Tedy hlavním předmětem zájmu jsou samotní obyvatelé měst. Cílem bylo zjistit, zda existuje vůle obyvatel města bydlet v jeho centrální poloze, nebo zda je tendence k opouštění města nezadržitelná.

Klíčová slova: bydlení ve městě, zahušťování, architektura kombinace funkcí, intenzivní městská struktura

Living in the City Centre: Query Investigation on the Example of Brno

There is a wide spread opinion that living in an intense urban structure becomes utopian nowadays, although there are successful examples realized abroad. This theory provoked the motivation for a sociological study finally discussed in the thesis which was intended to provide the resolution. The concept of sustainable development is connected among others with densification, polyfunctionality and hence restrictions of individual transportation. However, the common practice usually goes just opposite. The proposed study leaves the issue of practical use of principles of sustainable development provisionally untouched. It discusses the will of residents to settle in city centers or contrary an unstoppable tendency for leaving cities.

Keywords: housing in the city, densification, mixed-use architecture, intensive urban structure

1 Úvod

Migrace obyvatelstva z center velkých měst je stále diskutovanější problém. Ve všech významných dokumentech o udržitelném rozvoji sídel je zmiňována nutnost "podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury"¹ nebo využití "možností efektivní veřejné dopravy a efektivního využívání energie, které poskytuje vysoká hustota zástavby, ovšem při zachování lidských rozměrů rozvoje."² Výrazným aspektem pro zachování trvale udržitelného města je kombinování funkcí, které má schopnost snižovat potřebu mobility. Je třeba "regulovat nepřiměřený růst městských aglomerací (urban sprawl)" a "dbát na přednostní využívání stávajících příp. opuštěných, již dříve využívaných ploch (brownfields)"³. Jsou to zásady, které zní rozumně, ovšem převedení do praktických aplikací za těmito prohlášeními významně zaostává. V praxi jsme svědky migrace především vzdělanějších obyvatel střední třídy do suburbánních oblastí a vytváření administrativních a komerčních monofunkčních zón na okraji města. To vše v situaci, kdy ve středu města zůstává velké množství zastavitelného územní ležet ladem. Šetření se obrací na obyvatele města Brna a zjišťuje, zda mezi nimi existuje vůle bydlet v jeho centrální poloze.

Na úvod je třeba zdůraznit, že vzhledem k povaze sběru informací pomocí ankety nelze výsledky šetření zobecňovat na celou populaci Brna. Tento výzkum se měl stát prvotním impulzem k diskusi na dané téma a má být podkladem pro další, již konkrétněji zaměřené šetření.

2 Metodický přístup

Pro anketní šetření bylo zvoleno město Brno a to ze dvou důvodů. Jedním byla snadnější a přehlednější definice otázek související se znalostí daného prostředí. Druhým pak fakt, že Brno disponuje obrovským množstvím volných nebo problematicky zastavěných rozvojových ploch právě ve své centrální části.

Hlavním cílem šetření bylo tedy zjistit, kdo jsou lidé, kteří by si dokázali představit, že budou bydlet v novostavbě polyfunkčního celku v centru města Brna. Na tuto skupinu obyvatel se pak šetření dále soustředí a snaží se nalézt charakteristiky, které ovlivňují ochotu respondentů v takovýchto objektech bydlet. Vlastní anketní šetření probíhalo ve dnech 02. 04. 2011 - 29. 04. 2011. Dotazník byl umístěn na webovém rozhraní portálu Vyplnto.cz. a byl směřován na lidi, kteří v Brně bydlí nebo pracují. Průzkumu se zúčastnilo 377 respondentů. Respondenti byli získáváni pomocí sociální sítě Facebook – zveřejnění na účtu „Brno“ se 40.000 fanoušky a na osobním účtu

1 Politika územního rozvoje ČR, 2009

2 Charta evropských měst směřujících k trvale udržitelnému rozvoji (Aalborgská charta), 1994(!)

3 Strategie udržitelného rozvoje ČR, 2004

dotazovatele. Vyplnění dotazníku tedy probíhalo samovýběrem. Lze předpokládat, že jej vyplnili lidé, kteří se o dané téma zajímají. Vzhledem k volbě distribuce dotazníku pomocí internetu se z podstaty daného média výběr dále samovolně redukoval na mladší a vzdělané lidi. Téměř 50% respondentů (187) bylo ve věku do 26 let, 30 % (113) pak ve věku do 35 let. 37,4 % respondentů byli studenti. Tento výběr byl důsledkem omezených časových a finančních možností. Nejedná se tedy o reprezentativní vzorek a výsledky šetření není možné zobecňovat na celou populaci.

Nicméně šetření tímto způsobem postihlo část populace, která je z hlediska řešení bytové otázky tou nejzajímavější. Tedy mladé vzdělané lidi. "Společnost Ekospol analyzovala 750 kupních smluv z posledních tří let, aby zjistila, jak vypadá její typický kupec. Je jím ženatý, přibližně 34letý muž s vysokoškolským vzděláním. (...) Zejména v době hospodářské recese pak vzrostl podíl kupujících s vysokoškolským vzděláním. Zatímco v roce 2007 se podíl kupců s titulem pohyboval okolo 33 procent, v roce 2009 již dosahoval téměř 46 procent."⁴

3 Demografické charakteristiky vzorku

Z demografického hlediska převažovaly ženy (64,4 % žen, 35,6 % mužů). Ankety se zúčastnili především mladí lidé. Polovina respondentů (49,7 %) byla ve věku 18-26 let, téměř třetina (30,1 %) ve věku 27-35 let a 12,5 % respondentů bylo ve věku 36-45 let. Dotazník vyplnilo nejvíce osob středoškolsky vzdělaných s maturitou (44,5 %). Polovina z těchto respondentů (53 %) byli studenti vysokých škol. Respondentů s ukončeným vysokoškolským vzděláním bylo 45,5 %. Nejvíce respondentů (88,6 %) bylo z okresu Brno-město. Městkou část Brno-střed jako své bydliště označilo 29,4 % respondentů, ostatní městské části pak 59,2 % respondentů.

Tabulka 1: demografické charakteristiky respondentů

pohlaví			vzdělání	
žena	242	64,4 %	základní	7 1,9 %
muž	134	35,6 %	středoškolské	31 8,2 %
věk			středoškolské s maturitou	167 44,4 %
18-26	187	49,7 %	vyšší odborné	17 4,5 %
27-35	113	30,1 %	vysokoškolské	154 41,0 %
36-45	47	12,5 %	bydliště	
45-59	20	5,3 %	Brno-střed	111 29,4 %
60+	9	2,4 %	Brno-město kromě m. č. Brno-střed	223 59,2 %
			Brno-venkov	23 6,1 %
			jiný okres	20 5,3 %

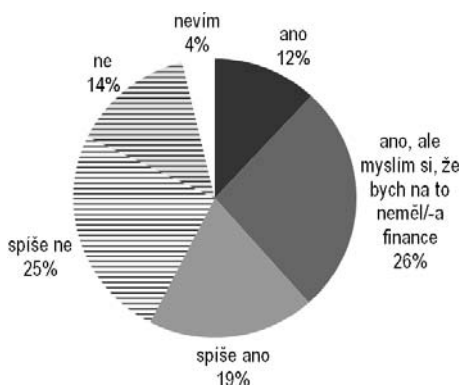
Zdroj: Autorka

⁴ Ženatý muž s titulem, 34 let . *Lidové noviny*, 5.10.2010.

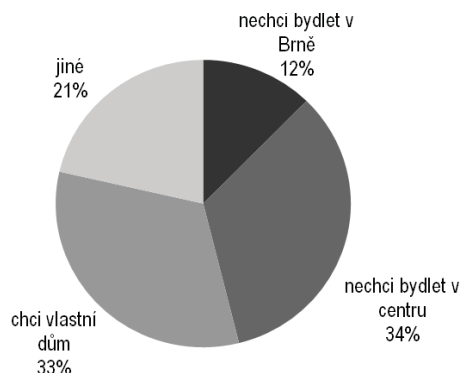
4 Vybrané výsledky šetření

4.1 Náзор na bydlení v novostavbě polyfunkčního celku v centru města Brna

Hlavní otázka anketního šetření zněla: „Představte si, že byste z nějakého důvodu museli řešit své nové bydlení. Chtěli byste bydlet v bytě v novostavbě obytného celku v centrální části města Brna, jehož součástí by byly i obchody a služby, mateřská škola, malý veřejný park, parkování pro bydlicí, pečovatelská služba apod.“ Tato otázka byla zařazena do střední části dotazníku. Kladně (tedy odpovědi znějící „ano“, „spíše ano“ a „ano, ale myslím si, že bych na to neměl/-a finance“⁵) odpovědělo celkem 57,5 % respondentů. Téměř polovina z těchto respondentů se však domnívá, že by na toto bydlení neměla dostatek finančních prostředků. Zde se nachází velký prostor pro usměrňování bytové výstavby (a tedy jistě sociální segregace) ať již formou jiného druhu vlastnictví než osobního, či praktikám známým ze zahraničí (např. Londýn⁶), kdy musí být při výstavbě bytů věnována určitá část pro cenově dostupné bydlení. Toto jsou témata pro otevření další debaty.



Graf 1: Chtěli byste bydlet v bytě v novostavbě polyfunkčního celku v centrální části města Brna?



Graf 2: důvody pro odmítnutí bydlení v bytě v novostavbě polyfunkčního celku v centrální části města Brna

Zdroj: Autorka

⁵ tato pro analýzu výsledků poněkud problematická odpověď byla také zahrnuta do kladných odpovědí. Důvodem byla snaha zjistit názor na toto bydlení nezatížený finanční situací dotázaného. Pro další výzkum by bylo vhodné tuto otázku rozdělit do dvou.

⁶ tzv. Section 106 Agreement (Town and Country Planning Act 1990)

Z výsledků tedy vyplývá, že mezi respondenty existuje poměrně vysoká vůle bydlet v centru města. Nejčastějším důvodem pro odmítnutí možnosti bydlet ve zkoumaném typologickém druhu je odpověď "nechci bydlet v centru" (34 % respondentů). Hned poté následuje odpověď "chci vlastní dům". Tak odpovědělo 32 % respondentů.

4.2 Charakteristika respondentů, kteří připouštějí možnost bydlení v novostavbě polyfunkčního obytného celku v centru města Brna

Výzkum se pak dále zabýval respondenty, kteří odpověděli na výše uvedenou otázku kladně. Snahou bylo zjistit, zda existuje určitá skupina obyvatel, která toto bydlení preferuje. Na základě analýzy závislostí bylo zjištěno, že jisté odpovědi zvyšují či snižují pravděpodobnost kladné odpovědi.

Bydlení v bytě v centru města v novostavbě polyfunkčního obytného komplexu *častěji připouštějí* lidé, kteří:

- charakterizovali svou domácnost jako studentské bydlení nebo bydlení s kamarády (odchylka od průměru je +20.15 %)
- uvedli, že jejich ideálním bydlením je dům ve vilové čtvrti v blízkosti centra města (odchylka od průměru je +21.34 %). U tohoto segmentu respondentů je důležitější právě poloha v blízkosti centra než vlastnictví domu. S přihlédnutím k finanční situaci tito lidé častěji volí byt, než dům.
- s přihlédnutím k finanční situaci volí ideální bydlení v bytě, a to nezávisle na jeho poloze ve městě. Tedy v centru, na sídlišti i na okraji města (odchylka od průměru je +37.93 %).
- by se do zaměstnání či školy chtěli dopravovat MHD (odchylka od průměru je +23.67 %).
- považují za nejdůležitější mít v blízkosti domova obchody a služby. (odchylka od průměru je +26.13 %).
- mají nízký příjem domácnosti (měsíční čistý příjem domácnosti do 15 000 Kč). Odchylka od průměru je +29.29 %. Tato skupina je však z 56 % tvořena studenty, kteří patří do nízkopříjmové skupiny pouze dočasně.

Naopak bydlení v bytě v centru města v novostavbě polyfunkčního obytného komplexu *častěji NEpřipouštějí* lidé, kteří:

- v současnosti bydlí v rodinném domě (odchylka od průměru je -25.95 %). To však neplatí o těch, kteří bydlí v rodinném domě postaveném po roce

7 Odchylka od průměru vyjadřuje, o kolik procent se zvýší pravděpodobnost kladné odpovědi na zkoumanou otázku v daném segmentu respondentů oproti celkové pravděpodobnosti

1990. Tento segment respondentů neodpovídá výrazně odlišně než celý soubor.

- bydlí v okrese Brno-venkov nebo jiném okrese než Brno-Město a Brno-Střed (odchylka od průměru je -35.36 %).
- se dopravují do zaměstnání či školy autem (odchylka od průměru -24.93 %)
- pro něž není důležité mít občanskou vybavenost v pěší dostupnosti (odchylka od průměru je -43.2 %).
- považují za nejdůležitější mít v blízkosti domova park nebo les (odchylka od průměru je -32.84 %).
- charakterizovali svou domácnost jako single (odchylka od průměru -20.18 %). U této skupiny respondentů byly nalezeny i jiné překvapující závislosti. Např. 46 %(!) z nich se do zaměstnání dopravuje automobilem a 35 % z nich se takto chce dopravovat i v ideálním případě. Je to zajímavé zjištění vzhledem k tomu, že právě do center měst se často v akademických úlohách navrhuje byty pro singles jako pro lidi, kteří jsou vázáni na společenský život a zaměstnání. Tento fenomén by jistě stál za další, podrobnější průzkum. (Tento průzkum byl podpořen 37 respondenty udávajícími svou domácnost jako single)
- chtěli by se do zaměstnání či školy dopravovat na kole (odchylka od průměru je -25.06 %). Tuto závislost si vysvětlujeme zcela subjektivně tím, že podmínky pro cyklisty jsou v centru města Brna poměrně špatné a cyklisté tedy preferují okrajové části města.
- jsou středního a staršího věku. U věkové skupiny 36-45 let je odchylka od průměru -29.77%. U věkové skupiny 46-59 činí odchylka -21.82%. Věkovou skupinu 60+ nebylo možno vzhledem k malému počtu respondentů (9) posoudit. Nejsou to tedy podle očekávání lidé zakládající rodiny (26-35 let)

5 Závěr

Výsledky šetření na nereprezentativním vzorku ukazují, že mezi respondenty jednoznačně existuje vůle bydlet v centrální poloze. Tato vůle se vyskytuje především mezi mladšími lidmi, ale také například mezi rodinami s dětmi. Je to poměrně zajímavé zjištění, neboť současná nabídka bytů v centru měst zcela nenaplnuje požadavky této skupiny obyvatel.

Obecně se totiž předpokládá, že právě rodiny s dětmi migrují do suburbii. Naopak singles o bydlení v centrální poloze města tak veliký zájem nemají. Brno disponuje značným množstvím nezastavěných nebo problematicky zastavěných ploch ve své centrální části. Je to příležitost vytvořit zde kvalitní podmínky pro bydlení a uspokojit tedy potřebu většího množství obyvatel. Je však zapotřebí částečně regulovat nově

vznikající zástavbu tak, aby bylo zabráněno vzniku monofunkčních administrativních či komerčních objektů tak, jak se to v současnosti nejen v Brně často děje.

6 Seznam použité literatury a pramenů

Charter of European Cities & Towns Towards Sustainability [online]. 27 May 1994 [cit. 2009-01-04]. Dostupné z: http://www.aalborgplus10.dk/media/charter_english.pdf

Politika územního rozvoje ČR [online]. 2008 [cit. 2011-11-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/getdoc/873d1a09-3b9d-4a12-9924-e42eb641a0ad/III--Navrh-PUR-CR-2008>>.

Strategie udržitelného rozvoje ČR [online]. 2004 [cit. 2011-11-07]. Dostupné z WWW: <www.esfcr.cz/modules/download/file.php?rew=/1292/SUR.pdf >

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Suburbanizace - hrozba fungování (malých) měst*. Hradec Králové : Civitas per Populi, 2007. 234 s. ISBN 978-80-903813-3-9.