



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

SOCIÁLNÍ PATOLOGIE V LOKALITĚ A JEJÍ VLIV NA CENU NEMOVITOSTI

THE IMPACT OF LOCAL SOCIAL PATHOLOGY ON THE VALUE OF REAL ESTATE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. arch. Jitka Horáková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing.arch. PhDr. Karel Schmeidler, CSc.

BRNO 2021

Zadání diplomové práce

Studentka:	Ing. arch. Jitka Horáková
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	doc. Ing.arch. PhDr. Karel Schmeidler, CSc.
Akademický rok:	2021/22
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem v

Sociální patologie v lokalitě a její vliv na cenu nemovitosti

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Změny sociálního klimatu v městských částech mají hluboký dopad na ceny realit v dané lokalitě. V závislosti na druhu sociální změny se mohou ceny zvyšovat i snižovat. Důležitá je také rychlost změn a celkový dopad na sociální ekologii místa.

Výsledek výzkumu přispěje k vyrovnání disparit mezi prosperujícími oblastmi a oblastmi zatíženými exkluzí a patologickými jevy, na základě řešení vzájemných vazeb mezi ekonomicko-technickými vlastnostmi a urbanismem lokality.

Cíle diplomové práce:

Cílem je na daném případě zachytit a popsat vztah mezi měnícím se sociálním prostředím a kolísáním ceny realit v místě. Umožnit to přesnější stanovení ceny a eventuální zákroky v místě.

Vaším úkolem je sociologická analýza, interpretace a stavební a urbanistické doporučení týkající se vlivu sociálních změn v lokalitách na kvalitu života v lokalitě a také na cenu realit v daném místě. Sociální změny mohou být negativní, kdy dochází k sociální degradaci lokality a tím i často k degradaci kvality prostředí, mezilidských vztahů a často i sociální deviaci (např. kriminalitě). Pozitivní změny představuje především gentrifikace, která zahrnuje změny sociálního a fyzického prostředí, negativním doprovodným jevem je ale zdražování života v lokalitě, které vytěsňuje starousedlíky. Podle našich zkušeností jsou tyto oblasti kvality života a ceny realit propojené a je možné využít synergického působení změn na úpravy jak hmotného, tak i sociálního životního prostředí.

Seznam doporučené literatury:

SCHMEIDLER, K. Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě, Ing. Novotný, Brno, 1997, druhé vydání 2001, ISBN 80-238-6582-X

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně, dne

L. S.

.....
Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

.....
prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce je zhodnocení vlivu sociálně patologických jevů na cenu nemovitostí a návrh jejich řešení. Sociální prostředí může na trh s realitami působit negativně či pozitivně v závislosti na charakteru jeho proměn. Lokalitu charakterizují nejen fyzické, ale i společenské a ekonomické faktory. Součástí práce je zachycení a zhodnocení těchto souvislostí ve vybraném území města Brna, a to primárně v místním, okrajově i v časovém kontextu. Pozornost je věnována sociálně patologickým jevům spojeným s kriminalitou.

Abstract

The subject of this diploma thesis is a comparison of the influence of socially pathological phenomena on the price of a real estate and subsequent suggestion of solution of this problem. The social environment can have a negative or a positive effect on the real estate market, depending on the nature of its transformation. The location is characterized by physical, social and economic factors. One of the aims of this thesis is to capture and compare these impacts in a selected area of the city of Brno in local context. It focuses on socially pathological phenomena connected to crime and parameters that affect crime occurrence.

Klíčová slova

sociální patologie, cena realit, sociální změna, vliv na cenu, sociální ekologie

Keywords

Social Pathology, Value of Real Estate, Social Change, Impact on Value, Social Ecology

Bibliografická citace

HORÁKOVÁ, Jitka. *Sociální patologie v lokalitě a její vliv na cenu nemovitostí*. Brno, 2021. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/131763>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Karel Schmeidler.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Sociální patologie v lokalitě a její vliv na cenu nemovitosti“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Chtěla bych poděkovat doc. Ing. arch. PhDr. Karlu Schmeidlerovi CSc. za odborné vedení mé diplomové práce a čas, který mi věnoval. Dále bych chtěla poděkovat Mgr. Simoně Wachsbergerové za objasnění poměrů v území.

OBSAH

OBSAH.....	13
1 ÚVOD	17
2 DEFINICE POJMŮ	18
2.1 Sociologie a kriminologie	18
2.1.1 <i>Sociální patologie a sociálně patologický jev.....</i>	<i>18</i>
2.1.2 <i>Sociální deviace</i>	<i>18</i>
2.1.3 <i>Kriminalita</i>	<i>19</i>
2.1.4 <i>Delikt.....</i>	<i>20</i>
2.1.5 <i>Trestný čin.....</i>	<i>21</i>
2.1.6 <i>Přestupek</i>	<i>21</i>
2.2 Oceňování	21
2.2.1 <i>Hodnota.....</i>	<i>21</i>
2.2.2 <i>Cena</i>	<i>22</i>
2.2.3 <i>Trh.....</i>	<i>23</i>
2.2.4 <i>Nemovitá věc</i>	<i>24</i>
3 SOCIÁLNÍ PATOLOGIE.....	27
3.1 Problematika vnímání sociální patologie	27
3.2 Diference Městského prostředí.....	27
3.3 Charakteristické patologie měst	29
3.4 Vznik patologického chování ve městě	29
3.5 Faktory a indikace sociální patologie.....	31
3.5.1 <i>Urbanizace</i>	<i>31</i>
3.5.2 <i>Míra sousedství</i>	<i>31</i>
3.5.3 <i>Hustota osídlení a koncentrace obyvatel.....</i>	<i>31</i>
3.5.4 <i>Vizuální působení prostoru a ruch</i>	<i>32</i>
3.5.5 <i>Urbanismus a sídelní struktura.....</i>	<i>32</i>
3.6 Riziko a přijatelná míra rizika.....	33
3.7 Řešení výskytu sociální patologie v lokalitě	33
3.7.1 <i>Redukce rizika.....</i>	<i>33</i>
3.7.2 <i>Punitivní urbanismus.....</i>	<i>34</i>
3.7.3 <i>Urbanistické a stavební zásahy.....</i>	<i>35</i>
3.7.4 <i>Drobné zásahy ve veřejném prostoru.....</i>	<i>37</i>

4	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	39
4.1	Faktory ovlivňující cenu nemovitosti	39
4.1.1	<i>Vnější a vnitřní faktory.....</i>	<i>39</i>
4.1.2	<i>Obecné faktory ovlivňující realitní trh.....</i>	<i>39</i>
4.1.3	<i>Faktory ovlivňující cenu nemovitosti dle realitních kanceláří</i>	<i>40</i>
4.1.4	<i>Vliv nabídky a poptávky.....</i>	<i>41</i>
5	METODIKA ZPRACOVÁNÍ.....	42
5.1	Metody výzkumu.....	42
5.1.1	<i>Teoreticky zaměřený výzkum.....</i>	<i>42</i>
5.1.2	<i>Empiricky zaměřený výzkum.....</i>	<i>44</i>
5.2	Zvolený způsob výzkumu.....	44
5.2.1	<i>Formulace výzkumného problému</i>	<i>44</i>
5.2.2	<i>Analýza lokality.....</i>	<i>45</i>
5.2.3	<i>Analýza trhu a sběr dat.....</i>	<i>45</i>
5.2.4	<i>Analýza závislostí</i>	<i>45</i>
5.2.5	<i>Dotazníkové šetření.....</i>	<i>49</i>
5.2.6	<i>Rozhovor</i>	<i>49</i>
6	ANALÝZA VYBRANÉ LOKALITY	50
6.1	Zábrdovice	50
6.1.1	<i>Katastrální území</i>	<i>50</i>
6.1.2	<i>Historie.....</i>	<i>51</i>
6.1.3	<i>Charakter území.....</i>	<i>54</i>
6.1.4	<i>Územní plán.....</i>	<i>56</i>
6.1.5	<i>Dopravní infrastruktura</i>	<i>58</i>
6.1.6	<i>Technická infrastruktura.....</i>	<i>59</i>
6.1.7	<i>Občanská vybavenost</i>	<i>59</i>
6.1.8	<i>Významné stavby</i>	<i>60</i>
6.1.9	<i>Obyvatelstvo.....</i>	<i>64</i>
6.2	Kriminalita.....	66
6.2.1	<i>Trestná činnost v závislosti na množství obyvatel.....</i>	<i>66</i>
6.2.2	<i>Koncentrace kriminality v rámci území města.....</i>	<i>67</i>
6.2.3	<i>Situace v lokalitě.....</i>	<i>70</i>
7	ANALÝZA TRHU	74
7.1	Segmentace trhu.....	74
7.1.1	<i>Rozdělení ploch dle katastru nemovitostí</i>	<i>74</i>

7.1.2	<i>Rozdělení ploch dle územního plánu</i>	75
7.2	Analýza současné nabídky	76
7.2.1	<i>Prodej a pronájem</i>	76
7.2.2	<i>Prodej</i>	77
7.2.3	<i>Pronájem</i>	79
7.3	Databáze nabídkových cen	82
7.3.1	<i>Zábrdovice</i>	82
7.3.2	<i>Černá Pole</i>	88
7.3.3	<i>Srovnání nabídkových cen</i>	94
7.4	Tržní ceny	95
8	ANALÝZA ZÁVISLOSTI.....	96
8.1	Statistické vyjádření Závislosti	96
8.1.1	<i>Vyšetření závislosti získaných dat</i>	96
8.1.2	<i>Vyšetření závislosti vybraných dat</i>	97
8.2	Prostorové vyjádření Závislosti	99
9	VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ.....	103
9.1	Složení respondentů	103
9.2	Preference respondentů	105
10	VYHODNOCENÍ HYPOTÉZ	113
10.1	Změny v kontextu místa	113
10.2	Změny v kontextu času.....	113
10.3	Vliv sociální patologie na preference bydlení.....	114
11	DISKUSE.....	116
12	NÁVRH ŘEŠENÍ.....	119
12.1	Oblast Bratislavská-západ.....	119
12.2	Oblast Bratislavská-střed	119
12.3	Oblast Bratislavská-východ.....	120
12.4	Dlouhodobé cíle	121
13	ZÁVĚR.....	122
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	124
	SEZNAM TABULEK	134
	SEZNAM GRAFŮ	135
	SEZNAM OBRÁZKŮ	137
	SEZNAM ZKRATEK.....	139
	SEZNAM PŘÍLOH.....	139

1 ÚVOD

Sociální klima tvoří nedílnou součást životního prostředí obyvatel. Hovoříme-li o lokalitě, často máme na mysli fyzické prostředí, které charakterizují určité hmotné znaky. Těmito atributy místa jsou třeba poloha, rozloha, orientace, urbanistické uspořádání, či dostupnost. Avšak atraktivita tohoto fyzického prostředí je podmíněna i atmosférou, sociální náladou a psychologickými vlivy samotného místa.

„Lokalitu“ lze tedy chápat jako podstatně komplexnější pojem rozšířený o sociologický rozměr. Člověk definuje společnost a společnost definuje místo. Stejná logika může být aplikována i v opačném směru. Můžeme tedy hovořit o prostředí fyzickém a sociálním, přičemž obě tato prostředí se vzájemně prolínají a ovlivňují.

Ceny nemovitostí na trhu jsou ve velké míře ovlivněny právě lokalitou. Lze konstatovat, že umístění tvoří podstatnou část ceny. Koupí nemovitosti potenciální investor získává nejen samotnou nemovitost, jejíž stav bude podmíněn jeho činy, ale především prostředí, které tento subjekt ovlivní jen velmi těžko.

Tato diplomová práce se zabývá sociálním prostředím a sociální patologií jako důležitou proměnnou lokality a jejich vlivem na cenu nemovitostí. Součástí práce je analýza místa, pojmenování a kvantifikace problému a návrh možných urbanistických řešení.

Dané téma jsem si zvolila, abych poukázala na propojení problematiky sociologie, urbanismu a ceny nemovitostí, potažmo atraktivity prostředí. Chtěla bych upozornit na některé jevy a jejich příčiny, které generují místní problém a degradují tržní ceny ve vybrané lokalitě.

V první části se věnuji vymezení důležitých pojmů, problematice sociální patologie a oceňování nemovitostí. Následuje výběr metodiky a způsobu zpracování. V druhé polovině práce se věnuji konkrétnímu výzkumu – analýze vybrané lokality, trhu, závislosti a dotazníkovému šetření. V závěrečné části hodnotím situaci a navrhuji vhodný způsob řešení.

2 DEFINICE POJMŮ

2.1 SOCIOLOGIE A KRIMINOLOGIE

V následujícím textu jsou vysvětleny základní sociologické a kriminologické termíny používané v práci.

2.1.1 Sociální patologie a sociálně patologický jev

Sociální patologie je označení pro nezdravé, nenormální a nežádoucí společenské jevy. Je vnímána jako nebezpečný či nechtěný společenský jev. Pojem je současně označením vědní disciplíny, která zkoumá příčiny existence a vzniku těchto jevů. Termín „patologie“ přímo odkazuje na chorobné sociální chování, které je příznakem společenské nemoci. [1]

Jako sociálně patologické označujeme takové společenské jevy, které ohrožují konkrétního jedince, skupinu nebo společnost. [2] Některé sociálně patologické jevy podléhají trestnímu postihu, některé se nachází na hranici zákona, jiné mají víceméně osobní charakter. Všechny tyto patologie ale sebou mohou přinášet dalekosáhlé společenské důsledky. [2]

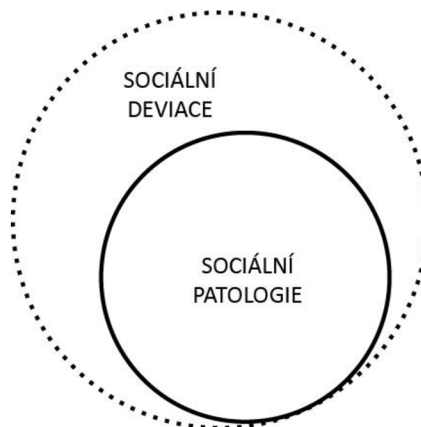
V současném kontextu používáme častěji při pojmenování konkrétních jevů termín sociální deviace. [1]

2.1.2 Sociální deviace

Sociální deviaci můžeme popsat jako porušení společností uznávané normy. Je přítomná ve všech myslitelných společnostech, což je dáno nedokonalou konformitou každé z nich.

Termín pod sebou sdružuje rozmanitá negativní chování, jako je třeba prostituce, rasismus, kriminalita, alkoholismus, narkomanie aj. [3] Pojmy sociální patologie a sociální deviace nemají zcela stejný význam, protože každá sociální deviace není sociální patologií. Sociální patologie bývá zpravidla negativní. [2] Jako sociální deviaci můžeme označit i chování pozitivní, nebo lépe řečeno opačné, kdy jedinec přehnaně dodržuje normy až zachází do krajností. Deviace se tedy může projevit i jako workoholismus, hromadění peněz, či militantní postoje k jakékoli odchylce. [4]

Vztah sociální deviace a patologie je znázorněn na obrázku č.1.



Obr. č. 1 - Vztah sociální deviace a sociální patologie (vlastní zpracování)

2.1.3 Kriminalita

Kriminalita je výrazným sociálním jevem. [1] V obecné rovině takto označujeme protiprávní jednání, tedy páchaní přestupků a trestných činů. S kriminalitou se setkáváme v sociologii i právu, přičemž každá z těchto oblastí používá pojem v jiném významu.

Dle legálního pojetí se jedná o souhrn činů, které porušují právní normy společnosti na konkrétním území v konkrétním čase. Pod pojmem kriminalita tedy sdružujeme pouze ty, které uvádí trestní právo. [5]

V sociologii je označení kriminalita rozšířeno i na některé projevy sociální patologie, které nemusí být nutně předmětem trestního práva, nicméně s trestnou činností souvisí. Spektrum kriminálních činů je tedy rozmanitější. [6] Sociologické pojetí zahrnuje pod tímto pojmem i příbuzné jevy jako třeba extremismus, užívání drog či domácí násilí. [4]

Kriminalita je paralelně sociology vnímaná i jako samostatný sociálně patologický jev, označovaný též jako zločinnost. [4]

Můžeme ji rozdělit na zjevnou a latentní. [3] Některé zdroje uvádí též kriminalitu skutečnou. [4]

Kriminalita zjevná

U zjevné neboli registrované kriminality je rozhodující tzv. objasněnost kriminality, která vyjadřuje množství registrovaných trestných činů, kde je známý jejich pachatel. Objasněnost se do značné míry liší v závislosti na druhu, závažnosti a povaze trestného činu. Obecně lze tvrdit, že u méně závažných činů, je objasněnost mnohem nižší. [4]

Kriminalita latentní

Latentní kriminalita je synonymem ke kriminalitě skryté. Jak už název napovídá, pod termínem se skrývají činy nezjištěné, neoznámené a neobjasněné. [5]

Kriminalita skutečná

Skutečná kriminalita je souhrn kriminality latentní a zjevné. V tomto případě uvažujeme ideální situaci, kdy známe data o veškeré páchané trestné činnosti. [6]

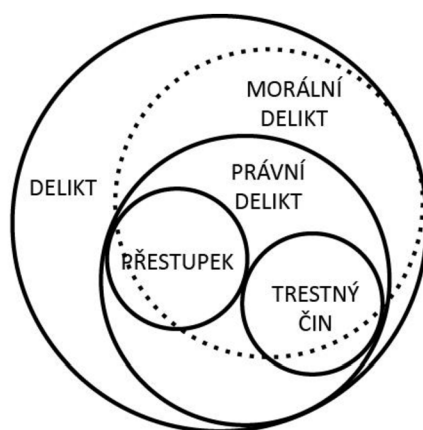
2.1.4 Delikt

Termín delikt vychází z latinského slova delictum, které bývá překládáno jako vina, porušení nebo také zločin. Jedná se o široký termín, který bývá užíván v mnoha situacích ve zcela různých smyslech.

Z pohledu právního se jedná o porušení nebo nesplnění právní povinnosti, ze kterého vyplývají právní postihy. [7] Právní pojem pod sebou sdužoval trestné činy a správní delikty, mezi které patří kromě jiných správních deliktů i přestupky. [8] V současné době byla po rekodifikaci skupina jiných správních deliktů zrušena a užívá se souhrnný pojem přestupek. [9]

Z pohledu morálního je delikt prohřešek proti morálce, který však nemusí být nutně právním systémem postihován ani sankcionován. Vnímání morálního deliktu je značně subjektivní. [7]

Osoba, která spáchá takový poklesek, bývá označována jako delikvent. [7]



Obr. č. 2 - Vztah deliktu, trestného činu a přestupku (vlastní zpracování)

2.1.5 Trestný čin

Pojem trestný čin nebo také čin soudně trestný vymezuje zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník. „*Trestným činem je protiprávní čin, který trestní zákon označuje za trestný a který vykazuje znaky uvedené v takovém zákoně.*“ [10] Dnes již zrušený právní předpis zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon navíc uvádí, že trestným čin je pro společnost nebezpečný. [11]

„K trestní odpovědnosti za trestný čin je třeba úmyslného zavinění, nestanoví-li trestní zákon výslovně, že postačí zavinění z nedbalosti.“ [10]

Takovýto čin může být z hlediska zavinění charakterizovaný jako úmyslný, z nedbalosti, k okolnosti zvláště přitěžující, omyl skutkový či omyl právní. [10]

Dělení trestných činů

Trestné činy dělíme na zločiny a přečiny.

- *Přečiny* - méně závažné nedbalostní nebo úmyslné trestné činy s maximální horní hranicí trestní sazby pět let.
- *Zločiny* - všechny trestné činy, které trestní zákon neidentifikuje jako přečiny. [10]

2.1.6 Přestupek

Zákon č. 250/2016 Sb, zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich definuje přestupek jako „*společensky škodlivý protiprávní čin, který je v zákoně za přestupek výslovně označen a který vykazuje znaky stanovené zákonem, nejde-li o trestný čin.*“ Samotné naplnění skutkové podstaty tedy nestačí, čin musí vykazovat i společenskou škodlivost. [12]

Není-li stanoveno zákonem jinak, správním orgánem je v případě přestupků místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností. Zejména ve věci přestupku proti pořádku v územní samosprávě, proti majetku, proti občanskému soužití a proti veřejnému pořádku. [12]

2.2 OCEŇOVÁNÍ

2.2.1 Hodnota

Podle Kleduse je obecně hodnota peněžitá částka, která kvantifikuje projev objektu z hlediska zájmu určitého subjektu nebo skupiny subjektů. [13] Důležitý je přitom účel ocenění a způsobu budoucího nakládání s věcí. Užitek, který z věci vyplývá, se váže ke konkrétnímu vymezenému subjektu či skupině subjektů. Jelikož se užitek může v důsledku značně lišit, stejný objekt nabývá různých hodnot. [14]

Bradáč uvádí, že hodnota je odhad, proto existuje řada hodnot, např. tržní, věcná, výnosová, střední hodnota apod. Každá může být ve výsledku vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto nezbytné definovat účel ocenění a konkrétní kategorii hodnoty, kterou zjišťujeme. [15]

Další definici hodnoty nalezneme v IVS (International Valuation Standards). Standardy uvádí, že *„hodnota není skutečností ale stanoviskem vyjadřujícím cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, nebo ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku.“* [16] Hodnota je tedy podle IVS hypotetická cena nebo odhad přínosu v souvislosti s vlastnictvím konkrétní osobou.

Tržní hodnota

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měl být k datu ocenění majetek směněn mezi dobrovolně zainteresovaným kupujícím a prodávajícím, při transakcích prováděných za obvyklých podmínek, po řádném provedení marketingu a tam, kde všechny strany jednají informovaně, obezřetně a bez donucení.“ [16]

Při stanovení tržní hodnoty uvažujeme nejlepší možné využití. Jedná se o takové využití, které je fyzicky možné, oprávněné, finančně proveditelné a právně přípustné. Současně zabezpečuje nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku. [14]

Je nutné zdůraznit, že pojem nelze zaměňovat s termínem obvyklá cena. Tržní hodnotu lze získat na rozdíl od obvyklé ceny stanovením výnosové hodnoty, věcné hodnoty nákladovým oceněním a ceny určené porovnáním s cenami srovnatelných věcí. Cena obvyklá je určena statistickým vyhodnocením realizovaných prodejů. [17]

2.2.2 Cena

V souladu s mezinárodními zvyklostmi používáme termín cena výhradně k označení nabízené, požadované nebo reálně zaplacené peněžní částky za zboží či službu. [14]

Standardy IVS uvádí, že *„cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek.“* [16] České cenové předpisy, konkrétně Zákon č. 526/1990 Sb. zákon o cenách, spojuje toto označení se samotným nákupem a prodejem věci. Cena je podle něj *„peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“* [16]

„Z důvodu finančního omezení, motivace či zvláštní oblíby konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná než je hodnota, která by byla stejnému

majetku připsána jinou osobou." [16] Lze tedy tvrdit, že zásadním rozdílem mezi cenou a hodnotou je to, že zatímco v případě hodnoty se jedná o hypotetickou částku, tedy odhad, cena je částkou zcela reálnou.

Tržní cena

Tržní cena je skutečná částka realizovaná při prodeji, která je sjednaná většinou mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu a uvedená v kupní smlouvě, popř. jiném prodejním dokladu. [17] Vlastní tržní cena se utváří při konkrétním prodeji a koupi. [15] Na rozdíl od tržní hodnoty se tak nejedná o stanovený odhad.

Ve stejném kontextu lze použít také termín realizovaná nebo prodejní cena. Prodejní cena je jasně stanovená cena uvedená v kupní smlouvě. Je pro ji používán také termín cena kupní. Odlišnost je pouze v perspektivě subjektu. Pro osobu, jež věc prodává, se jedná o cenu prodejní a pro kupce o cenu kupní. [18]

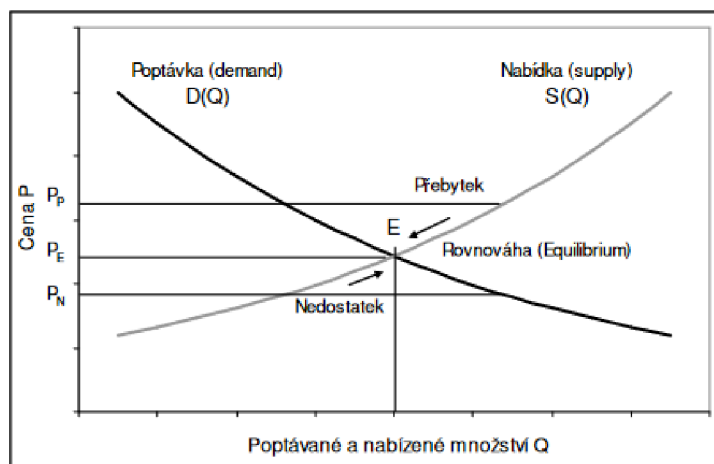
Nabídková cena

Nabídková cena bývá vymezena prodávajícím. Je to cena, za kterou je nemovitost nabízena k prodeji a od ceny realizované se proto může výrazně lišit. Pokud bude akceptována trhem, může se stát cenou prodejní. [18]

2.2.3 Trh

„Trh je instituce, jejímž prostřednictvím kupující a prodávající určitého zboží vstupují do vzájemných interakcí, aby určili cenu zboží a množství, jež se nakoupí a prodá.“[19]

V prostředí trhu se spolu běžně potkává mnoho kupujících a prodávajících. Kupující si zde vzájemně konkurují, což způsobuje růst cen. Prodávající si na trhu také mezi sebou konkurují, což pro změnu způsobuje jejich pokles. [20] Může tak vzniknout teoretická situace tržní rovnováhy, kdy není na trhu ani nedostatek ani nadbytek zboží. Jedná se o jedinou stabilní situaci. Křivka nabídky a poptávky se protne viz obrázek níže. Cena, při které tento jev nastane, se označuje jako rovnovážná cena. [14]



Obr. č. 3 - Poptávka, nabídka a dosahování tržní rovnováhy [14]

Změna tržní rovnováhy nastává z důvodu změny na straně poptávky nebo nabídky. S posunutím transformované křivky se současně změní i výše rovnovážné ceny. [14]

Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitými věcmi nese specifické rysy. Typicky je přítomno menší množství kupujících a prodávajících. Ceny jsou v porovnání s běžnými předměty obchodu vysoké a k dosažení cíle ve formě koupě nemovité věci je často využíváno nestandardních způsobů financování – hypoték. Komodity jsou navíc hmotné a zároveň nemovité. Jsou spjaty s konkrétním místem, lokalitou, která do značné míry determinuje trh. Mají dlouhou životnost, malou likviditu a neobchoduje se s nimi tak často. [21]

Nemovitosti obchodované na trhu jsou heterogenní. Vykazují rozdílné charakteristiky ve smyslu lokality, dispozice, orientace, velikosti, stavebně-technického stavu, materiálového a konstrukčního provedení nebo třeba kvality. Komodity reálného trhu jsou natolik komplexní, že není reálně možné najít dvě, které by se shodovali. [22]

2.2.4 Nemovitá věc

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) definuje nemovité věci jako „pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“[23]

Některé prameny, včetně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), uvádí, že jako nemovitost označujeme pozemky a stavby spojené pevným základem se zemí. [24]

Pozemek

Pozemek je dle zákona č. 99/2013, zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“ [25]

Geometricky a polohově určený pozemek, který je zobrazený v katastrální mapě a označený parcelním číslem nazýváme parcela. Stavební parcelu navíc charakterizuje vymezení druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek, který není stavební parcelou, nazýváme parcelou pozemkovou. [25]

Budova

Budova je „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“ [25]

Budova a stavba nejsou synonyma. Mezi stavby řadíme veškerá stavební díla, která vznikají stavební či montážní technologií. [26] Předmětem evidence katastru nemovitostí nejsou všechny stavby, ale pouze budovy.

Stavba pro bydlení

Mluvíme-li o stavbě pro bydlení, myslíme tím „*bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena*“, ale i „*rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena*“; Rodinný dům musí dále splnit maximální limit tří samostatných bytů, dvou nadzemních a jednoho podzemního podlaží a podkroví. [27]

Norma ČSN 73 4301 v podobném kontextu užívá pojem obytná budova. Jedná se o stavbu určenou pro trvalé bydlení, kde minimálně dvě třetiny podlahové plochy připadá na byty, včetně plochy vybavení určeného k užívání obyvatelům jednotlivých bytů. Obytné budovy obdobně dělí na bytové a rodinné domy. [28]

Byt

Byt je „soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“[28]

Bytová jednotka „zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ Vzniká výstavbou, zápisem do veřejného seznamu nebo na základě rozhodnutí soudu. [23]

3 SOCIÁLNÍ PATOLOGIE

3.1 PROBLEMATIKA VNÍMÁNÍ SOCIÁLNÍ PATOLOGIE

Sociální deviace je vnímána různě napříč místem i časem, což je dáno tím, že se nejedná o samostatný jev, ale o konstrukt společnosti. [1]

Anglický filozof T. Hobbes byl zastáncem názoru, že v dávnověku neexistovala ani deviace ani konformita. Člověk se nacházel v tzv. přirozeného stavu, kdy měl pouze práva a vše bylo dovoleno. Deviace je podle něj znakem současné společnosti, neboť byla stvořena společně s povinnostmi, pravidly a zákony. [3]

Podle Muhlpaehra se pohledy na sociální patologii člení na tradiční a současné. [1]

Tradiční způsoby většinou polarizují společnost ve dvě protikladné skupiny. Hodnotí problém černobíle. Určují pevně, co je normu. [1]

Současný relativistický pohled klade důraz spíše na kontext kultury a společnosti. Chování a jiné sociální produkty lze soudit pouze na základě plného porozumění a pochopení situace. Pro určení kontextu jsou důležité následující faktory – čas, prostředí, situace a sociální status. Norma není stálá. Jednání, které je v jedné společnosti vnímáno jako nežádoucí, může být v jiné společnosti nebo v jiném případě vnímáno jako žádoucí. Chování, které bylo dříve odsuzováno jako deviantní, je dnes běžné a naopak. Norma se může změnit s časem stejně jako se situací. [1]

3.2 DIFERENCE MĚSTSKÉHO PROSTŘEDÍ

Koncentrace sociálně patologických jevů a vnímání deviace vykazuje odlišnosti již ve spojitosti s velikostí sídelního celku a hustotou osídlení. Toto je dáno jak sociálním složením obyvatelstva, tak i urbanistickou strukturou, umístěním v rámci regionu a ekonomickým prostředím. Tyto aspekty se projeví na ceně a budou se podílet i na patologickém profilu místa.

V kontextu sociologie je prostředí definováno lidmi a jejich aktivitou. Společenské aktivity vykazují značné rozdíly v závislosti na fyzickém a funkčním vymezení místa. V obytných ulicích, v blízkosti škol a sportovních středisek se častěji nachází lidé se společnými zájmy, cíli nebo zázemím. V takovém prostředí je pak sociální kontakt mezi účastníky četnější a lidé tráví ve veřejném prostoru celkově více času. [29] Sociální prostředí se mění v závislosti na výskytu a diverzitě aktérů a sociálních skupin. Lze tedy tvrdit, že větší koncentrace obyvatel, která je pro město typická, nemusí nutně vést k větší koncentraci společenského života, pokud nenajdou společný zájem.

Aktivity ve veřejném prostoru

Venkovní aktivity můžeme podle Gehla rozdělit do tří základních skupin, a to na aktivity nezbytné, volitelné a společenské. [29]

Mezi aktivity nezbytné řadíme takové činnosti, které je nutné vykonávat. Příkladem může být chození do práce nebo třeba čekání na autobus. Volitelné aktivity na rozdíl od předchozích činíme pouze za příznivých vnějších podmínek. Účastníci je provozují „*jenom když chtějí a jestliže to umožňuje místo a čas*“. Do této kategorie spadá třeba zastavení na ulici, usednutí na lavičku apod. Třetí typ dění na veřejném prostranství, tzv. společenské aktivity, jsou také hojně označovány jako aktivity výsledné, souvisí totiž s přítomností dalších osob a vznikají spontánně. Jako příklad lze uvést pozdravení kolemjdoucího, hru dětí na ulici, ale i pasivní kontakt jedinců a skupin – pozorování a poslouchání. [29]

Zejména poslední kategorii je nutno vyzdvihnout. Společenské aktivity jsou totiž nepřímo ovlivněny pobytem a chováním lidí v souvislosti s aktivitami nezbytnými a volitelnými. Vyskytují se tam, kde jsou pro takové činnosti dobré podmínky. [29]

Sociální klima jako ukazatel kvality prostoru

Kvalitu prostředí lze zkoumat různými způsoby. Mluvíme-li o kvalitě městského prostoru, myslíme tím kvalitou návrhu a provedení architektonické formy, stavebního řešení i urbanistického konceptu. V neposlední řadě je třeba zmínit užívání samotného místa.

Dánský urbanista a teoretik Gehl uvádí, že existuje závislost kvality společenského života na materiálním prostředí. „*Jsou-li venkovní prostory nekvalitní, vyskytují se v nich jenom nezbytné aktivity.*“ Současně lze sledovat i souvislosti vysoce kvalitních prostranství. „*Když mají venkovní prostory vysokou kvalitu, nezbytné aktivity probíhají přibližně stejně často, mají však jasnou tendenci se prodlužovat.*“ Z uvedeného vyplývá, že v takovémto prostředí přibývá volitelných aktivit, a proto i aktivit společenských. [29] Uvedené souvislosti demonstruje následující obrázek.

AKTIVITY	Kvalita materiálního prostředí	
	ŠPATNÁ	DOBŘÁ
NEZBYTNÉ	●	●
VOLITELNÉ	●	●
VÝSLEDNÉ (SPOLEČENSKÉ)	●	●

Obr. č. 4 - Grafické znázornění vztahů mezi kvalitou venkovních prostor a poměrným výskytem venkovních aktivit (upraveno z [29])

Důležitost aktivity ve veřejném prostoru potvrzuje i pozorování Jane Jacobsové, která uvádí, že více užívané ulice bývají nejen atraktivnější, ale i pocitově bezpečnější než ty opuštěné. Pohled na lidi přitahuje další lidi. [30]

3.3 CHARAKTERISTICKÉ PATOLOGIE MĚST

Ve srovnání s rurálními oblastmi vnímáme větší koncentraci patologie a deviací u měst, a to zejména v případě rozvodovosti, užívání drog, mentálních onemocnění, nezaměstnanosti a zločinnosti. To podporuje i předpoklad, že osoby, kterých se tyto problémy týkají, preferují prostředí podstatně anonymnějších měst nebo jsou do těchto územních celků vytlačovány. [31]

Přesto starší teorie zabývající se studiem sociální patologie patologičnost města přeceňují. Ve městském prostředí je totiž nutné rozlišovat mezi patologickými jevy, které vznikají v období adaptace na městské prostředí, a těmi, které jsou pro město charakteristické. [31]

3.4 VZNIK PATOLOGICKÉHO CHOVÁNÍ VE MĚSTĚ

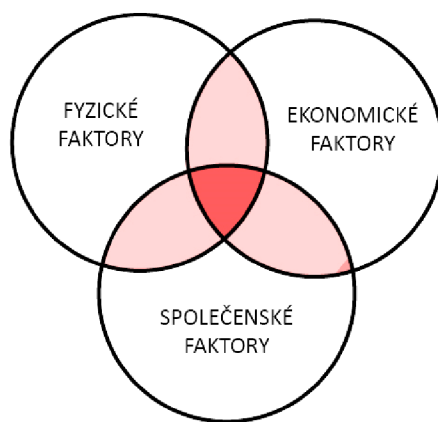
Významný teoretik sociální deviace A. K. Cohen sestavil několik teorií, které vysvětlují vznik sociální deviace.

Teorie zaměřující se na aktéra předpokládá, že některé druhy lidí mají větší sklon k deviantnímu chování než jiní na základě psychických nebo biologických předpokladů. Situační

teorie říká, že deviantem se člověk stane díky příležitosti. Dovedou ho k tomu okolnosti a jeho chování vyplývá z dané situace. Konjunktivní teorie tvrdí, že deviace je výsledek interakce aktéra a situace. [32]

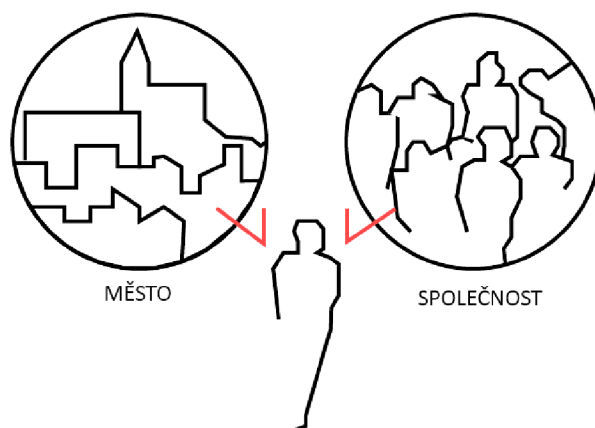
Sociální deviace tedy vzniká v důsledku naplnění faktorů biologických, psychologických nebo sociálních s tím, že se tyto skupiny mohou značně prolínat. [2]

Hodnotíme-li původ sociální patologie v závislosti na fyzickém prostředí, pracujeme dle Schmeidlera s jinými aspekty. Kombinací fyzických, sociálních a ekonomických faktorů podle něj vzniká pravděpodobně takové prostředí, které umožňuje vznik nežádoucích patologií. [31]



Obr. č. 5 - Faktory ovlivňující vznik sociální patologie v prostoru (vlastní zpracování)

Město ovlivňuje četnost patologií dvěma způsoby - fyzikálně a společensky. Mezi fyzikální vlivy patří třeba znečištění, hluk, zhoršená kvalita životního prostředí a jiné. [31]



Obr. č. 6 - Vlivy městského prostředí (vlastní zpracování)

3.5 FAKTORY A INDIKACE SOCIÁLNÍ PATOLOGIE

3.5.1 Urbanizace

Dle názoru sociologů je problém zvyšující se koncentrace kriminality, sebevraždy, nezaměstnanosti, různých deviací, mentálních nemocí a jiných, přímo spojený s jevem urbanizace. Vliv mohou mít například nedostatečné kapacity v oblasti vybavenosti službami a zaměstnanosti. V městských prostorech, kde evidujeme velké množství sociálně-patologických jevů, často chybí obyvatelům smysluplné vyplnění volného času. [31]

3.5.2 Míra sousedství

Dalším aspektem, kde můžeme hovořit o jeho významném vlivu na koncentraci těchto jevů, je míra sousedství. Ve své podstatě se jedná o míru identifikace s prostředím a sociální vazby mezi aktéry vymezeného sídelního celku. Prostředí, které obyvatel vnímá jako „území nikoho“, nikdo se o ně nestará a necítí k němu „příslušnost“, bývá mnohem častěji terčem vandalizmu, např. výtahy na sídlištích. Obdobný problém může vzniknout i v případě výskytu větší koncentrace imigrantů. [31] Společenský kontakt může mít mnoho forem. Městské prostředí nabízí velké množství ne příliš intenzivního, spíše pasivního, kontaktu. V důsledku toho nevzniká v porovnání s rurálním prostředím tak silná potřeba vyhledávat kontakty intenzivní, tedy sousedské. Společenská interakce bývá zpravidla jiná, soustředěná spíše na prosté „zrakové a sluchové kontakty“, které naplňují potřebu socializace.

Přesto je i tato interakce důležitá, naplňuje totiž potřebu člověka být sám a být s někým. Umožňuje lidem trávit čas v přítomnosti jiných bez velkých nároků. [29]

3.5.3 Hustota osídlení a koncentrace obyvatel

Součástí urbanizace je zvyšování hustoty obyvatel. V hustě osídlených oblastech vidíme značné množství sociální patologie a příbuzných jevů. [31] Příčinou nemusí být nutně pouze prostorový diskomfort. Svoji roli hraje i přílišná rozmanitost obyvatel, která může vést k anonymitě a obtížnému budování vazeb mezi lidmi, kteří postrádají společný zájem. [29]

Souvislosti s vyšší koncentrací obyvatelstva pozorujeme zejména v případě velkých měst. Větší hustota osídlení může vést k přelidnění, špatným socioekonomickým podmínkám či sociální izolaci. Centra disponují větší indikací duševních poruch, sociální dezorganizací a osamocených jedinců. Pozorujeme zde nárůst alkoholismu a počtu osob vyloučených ze společnosti. Velký problém může být anonymita prostředí a špatně utvořená sociální struktura. [31]

3.5.4 Vizuální působení prostoru a ruch

Velkou roli hraje také vizuální působení městského prostoru na člověka. Monotónnost a vizuální degradace působí intenzivněji v závislosti na čase stráveném v takovém prostředí. [31]

Podle Gehla by měla být prostranství přehledná, měla by umožnit rozmanité aktivity a různorodé vybavení parteru. V potaz musí být brán především člověk, rychlost jeho chůze, lidské měřítko ulic i fasád. Krátké členité fasády jsou příjemnější než dlouhé a jednotvárné. [33] Přehnané dimenze bývají zavrhovány. Lidské měřítko je roky mantrou plánování měst mnohých architektů, urbanistů a stavitelů. Mezi jinými i Camilla Sitteho, který vytvořil například územní koncepci Olomouce nebo Liberce.

Nedostatečně proměnlivé prostředí vede k apatii stejnou mírou jako třeba stereotypní činnost. [31] Gehl uvádí, že lidé mají přirozenou potřebu ve veřejném prostoru sledovat jiné lidi, protože jsou pro ně zajímavým zpestřením jinak statického prostředí ulice. [29]

Indikátor může být rušnost a hluk. Hluk typický pro město má obrovský vliv na člověka v horizontu času. Dlouhodobě silně působí na lidskou psychiku a fungování organismu – ruší spánek, ovlivňuje vnímání, zvyšuje napětí, má vliv na krevní tlak a zatěžuje kardiovaskulární a nervový systém. [31]

3.5.5 Urbanismus a sídelní struktura

Zaměříme-li se na fyzické znaky města, nabízí se jako důležitý faktor sídelní struktura. Dle výzkumů můžeme sledovat větší koncentraci sociální patologie v centrální oblasti města. Zde zaznamenáváme přítomnost těžké kriminality, vražd, sebevražd, prostituce, napadení, znásilnění, užívání drog aj. Víceméně se jedná o nejzávažnější patologické jevy. [31]

Oscar Newman, autor teorie hájitelného prostoru, zjistil, že v největších objektech bývá současně největší četnost kriminálních činů, které se soustředí zejména do uzavřených veřejných prostor těchto budov. Míra kriminality je podle něj silně determinovaná fyzickým prostředím a jeho konkrétními vlastnostmi. Důležitý pro omezení výskytu takových jevů je tudíž již samotný návrh prostoru. [34]

Určitá kompozice, půdorysné členění a urbanistické uspořádání přispívá k výskytu vandalismu a jiných negativních projevů. Podle této teorie, nejsou ohrožena pouze centra měst, ale i předměstská sídliště nebo třeba moderní zástavba s volnými nejasně definovanými spojenými prostory. Problémová jsou zejména místa, kde záškodník nepocituje nebezpečí z odhalení, jedná se o „prostor nikoho“, nejsou zde lidé a prostor není příliš přehledný. Takové prostory jsou terčem

tzv. příležitostné kriminality. Vysoká míra kriminality může být spojena i s vyšší podlažností budovy, nepřehlednými vchody, halami, výtahy a schodišti. [31]

Riziko vloupání se zvyšuje s rozmístěním vzrostlé zeleně, snadným přístupem na střechu, či umístěním střešních světlíků. [31]

3.6 RIZIKO A PŘIJATELNÁ MÍRA RIZIKA

Ke zhodnocení rizika může být použit následující postup.

Určení hlavních rizikových faktorů

- *Hrozby* – identifikace, vlastnosti a charakteristiky, určení pravděpodobnosti výskytu v čase a oblasti, místní efekty
- *Expozice na uživatele* – kvalita, kvantita, rozsah a věc poškoditelná či zničitelná
- *Zranitelnost* – vlastnost nebo tendence být poškozen či zničen

Vyhodnocení rizika – zhodnocením tří proměnných uvedených v předchozích bodech vzniká názor na hloubku a rozsah škod, čímž je vyhodnoceno riziko – když je kterákoli nulová, riziko také nulové. [31]

Riziko ohodnotíme jako:

- *Absolutní riziko* – nejvyšší míra škod
- *Relativní riziko* – různé úrovně ohrožení
- *Přijatelné riziko* – vychází z předpokladu, že riziko vždy existuje

Je důležité najít přijatelnou míru rizika. Pro stanovení přijatelnosti musíme srovnat rizika s náklady na jejich potlačení. Ty mohou být zanedbatelné, ale i neúnosné. Cílem je dosáhnout efektu, kdy dochází ke snížení rizik s minimálními náklady. [31]

3.7 ŘEŠENÍ VÝSKYTU SOCIÁLNÍ PATOLOGIE V LOKALITĚ

3.7.1 Redukce rizika

Riziko můžeme usměrnit tak, že ovlivníme některou z výše uvedených proměnných. Snížením hrozby, expozice a zranitelnosti automaticky dochází k pozitivní změně rizika tzn. jeho snížení. Manipulovat lze přitom s jednou, dvěma nebo i všemi třemi složkami.

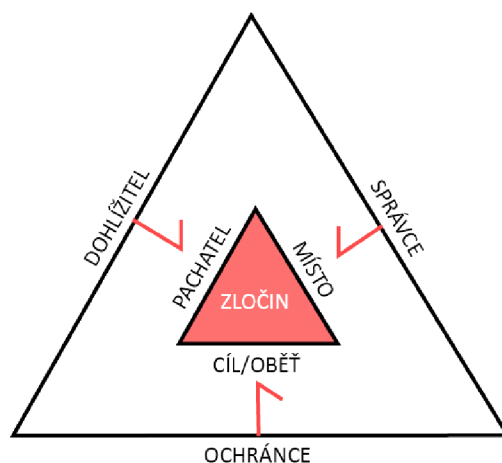
Nejúčinnějším avšak obtížnějším způsobem je redukce hrozby, kdy ovlivňujeme možnost, že se hrozba přihodí, a tím snižujeme pravděpodobnost spáchání negativně vnímaného činu. [31]

Do této skupiny patří třeba právní postihy a jejich vymáhání, sociální podpora, prevence na školách, nebo osvětlení parku.

Další eventualitou je snížení expozice, kdy se snažíme snížit počet ohrožených subjektů, objektů a jiných cílů nekalého jednání, případně omezujeme dobu jejich ohrožení. [31] Příkladem je třeba zákaz vycházení dětí po určité hodině.

Třetí možností je snížení zranitelnosti, kdy děláme věc méně zranitelnou a tudíž více odolnou proti poškození či znehodnocení. [31] Například u uliční fasády lze použít speciální omyvatelné nátěry a lavičky je možné zabezpečit proti krádeži pevným ukotvením.

Tyto principy popisuje také tzv. trojúhelník analýzy kriminality. Dle tohoto schématu existují tři základní komponenty, které jsou nezbytné ke spáchání zločinu – kriminální motiv, příležitost k provedení a oběť. [35] Jiné zdroje uvádí též pachatel, místo a cíl. [36] Pokud se budeme snažit snížit přítomnost kterékoliv z těchto komponent, automaticky tím snižujeme i kriminalitu, respektive možnost, a tudíž i pravděpodobnost provedení zločinu. [31]



Obr. č. 7 - Trojúhelník kriminality (vlastní zpracování z [36])

3.7.2 Punitivní urbanismus

Punitivní urbanismus vznikl jako reakce na situaci v amerických městech. Jedná se o formování města a jeho veřejného prostoru prostřednictvím opatření a restrikcí, tzv. represivních nástrojů. Blíže se dotýká zejména bezdomovectví, kde jsou realizovány různé postupy, které vymezují životní prostor lidí bez domova. [37] V současné době se objevují snahy o reformaci tohoto přístupu. [38]

V San Franciscu, kde se nachází enormní počet lidí bez domova, byl zaveden sociální program „Care not Cash“ (Pečovat, ne dotovat). Dřívější programy a finanční příspěvky, které měly vést k redukci jejich množství v populaci, způsobily opačný stav, a to nárůst bezdomovectví. Současně s nárůstem rostla i nenávisť ostatních vůči těmto obyvatelům. Finanční příspěvky byly často zneužívány ke koupi alkoholu a drog, což vedlo ke kumulaci příbuzných sociálně-patologických jevů. Program „Care not cash“ primárně řeší potřebu bydlení a základních zdrojů, které mezi lidmi bez domova přerozděluje. V současnosti se uplatňují vedle putovního přístupu i „soucitná“ lokální protipatření. Období, kdy dochází ke spojení takových dvou přístupů, nazýváme postrevanšistickou etapou. [39]

V době, kdy v západním světě a na americkém kontinentu zuřila „válka proti bezdomovcům“, na našem území převládal spíše soucitný postoj. To se změnilo až se zapojením ČR do globálního ekonomického systému a s větší mírou investic do nemovitostí. Zdejší města tak vynechala celou etapu západního vývoje a ve jménu globalizace vstoupila přímo do tzv. postrevanšistické etapy. Zřetelná je represe vůči lidem bez domova. Místa, která lidé bez domova obývají, jsou ta, na která byli vytlačeni pomocí represivních taktik jako je vytlačování z místa či uplatňování různých vyhlášek. [38]

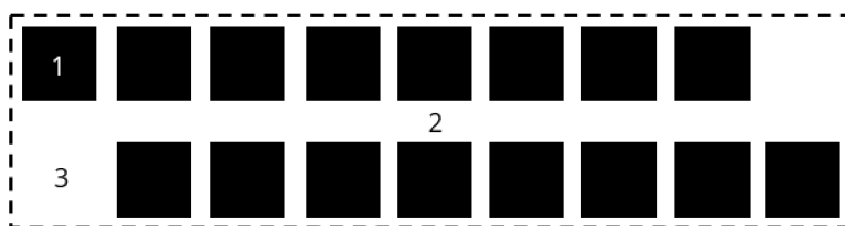
Podle Petra Vašáta je problém spojený se specifickým vývojem a povahou sociálního státu, politické ekonomie, kultury a politiky, a proto je třeba k němu přistupovat komplexně a nepřejímat řešení například z jiného období ani státu. Místo toho bychom měli problematiku chápat jako něco, co se neustále mění a vyvíjí, přičemž dopady mohou být jak kladné, tak i záporné. [38]

3.7.3 Urbanistické a stavební zásahy

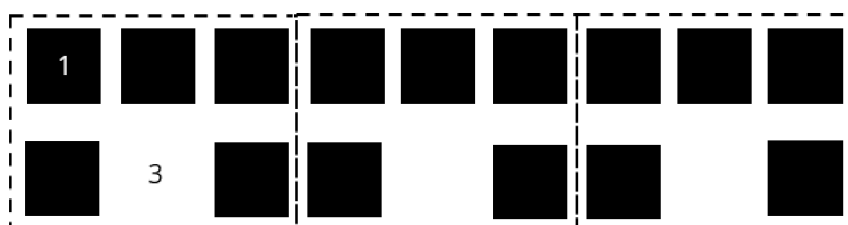
Urbanistické a stavební zásahy lze použít v různé formě a intenzitě. Novinářka a spisovatelka Jane Jacobs upozorňuje, že je třeba území a komunitu nejdříve poznat, než se budeme snažit místo radikálně přetvářet. Vyhraňuje se proti ničení drobných ekosystémů, které si lidé vytváří. Není na podle ní vhodné vytrhávat obyvatele z jejich prostředí, bourat jejich domovy a vysídlovat je mimo toto území. [30]

Newman tvrdí, že poklesu kriminality lze docílit na základě správného návrhu, či přestavbou stávajících objektů. Musíme více přemýšlet o lidech, jejich chování a ochraně. Koncepce budov a jejich začlenění do struktury města souvisí s mírou páchaní trestné činnosti, chováním a pohybem obyvatel v dané struktuře. Objekty se stávají součástí životního prostoru obyvatel, mohou tedy přispět k budování sociálních vazeb a sousedství. [34]

Podstatný pro prevenci je tedy i vznik komunity, respektive její sdílené odpovědnosti. Může tak vzniknout polosoukromý prostor, který vzbuzuje pocit bezpečí. Budovy s úzkými chodbami a velkým množstvím jednotek (bytů, kanceláří) nemají schopnost vytvářet společný prostor, se kterým se lidé identifikují. Stejně jsou na tom i budovy, kde jsou součástí společných prostor nepřehledná skrytá zákoutí, která vybízí k páčání nekalostí. Objekty s menším množstvím jednotek, které jsou situovány kolem společného prostoru, mají oproti tomu větší potenciál k vytvoření bezpečné polosoukromé zóny. Mělo by být užito adekvátní měřítko stavby, kdy jsou preferovány spíše menší přehledné prostory. [31]



*Obr. č. 8 - Schéma rizikového členění prostoru (vlastní zpracování)
1 - jednotka, 2 - úzká chodba, 3 - nepřehledný polosoukromý prostor*



*Obr. č. 9 - Schéma bezpečného členění prostoru (vlastní zpracování)
1 - jednotka, 2 - polosoukromý prostor*

Obdobné řešení se nabízí i ve veřejném prostoru, v prostoru ulice. Vytvoření polosoukromého nebo poloveřejného území vede ke zvýšení úrovně bezpečí a identifikaci obyvatel s tímto územím. Chráněný prostor lze definovat skutečnými i symbolickými bariérami. Zatímco skutečné fyzicky brání vstupu nechtěných návštěvníků, symbolické na ně působí spíše psychologicky. [31] Gehl se přiklání k vytváření měkkých přechodů mezi soukromým a veřejným. [33]

K lepšímu zajištění budovy či oblasti může vést i rozmanitost obyvatelstva – návrh bytového domu by měl kupříkladu nabídnout bydlení pro lidi v produktivním věku stejně tak, jako pro seniory. Obývání místa v průběhu celého dne automaticky znamená snížení rizika výskytu nežádoucích vlivů. Důležité je i dostatečné osvětlení interiéru i exteriéru. [31]

Jako velký nepřítel veřejného života se projevuje automobilová doprava. William Whyte poukazuje na těsnou souvislost mezi kvalitami městského prostředí a aktivit. Uvádí, že zásah ve formě omezení dopravy, může mít pro některá území ozdravný účinek. [40] V sídelních strukturách, kde je automobilová doprava omezena nebo zcela vyloučena, se mnohem více koncentruje venkovní městský život a snáze vznikají sousedské vztahy. [33]

3.7.4 Drobné zásahy ve veřejném prostoru

Budeme-li vycházet z výše uvedeného předpokladu Gehla, že prostor je natolik kvalitní, jako život v něm, zjistíme, že existují i malé zásahy, které dokáží zlepšit kvalitu prostoru. Pokud zvětšíme nabídku volitelných aktivit, a tím prodloužíme čas obyvatel strávený v prostoru, automaticky se stává místo bezpečnějším. K těmto účelům nám může posloužit i pouhá změna městského mobiliáře a obsahu parteru. Mobiliářem mohou být myšleny lavičky, odpadkové koše, osvětlení, stojany, čekárny, zastávky, stojany na jízdní kola nebo třeba herní prvky.

Zvýšit pocit bezpečí a zredukovat riziko lze především dostatečným a vhodným osvětlením místa. Lidé se cítí městským prostředím ohroženi více v noci a při snížené viditelnosti. Pachatelé, kteří ví, že je jejich chování společensky či trestně závadné, navíc nechtějí být při zločinu viděni. Snižuje se tím jejich motivace takový čin spáchat. Pravděpodobnost deviantního chování redukuje mimo dobrého osvětlení i přítomnost kamer. [30]

Dalším prvkem mobiliáře, který pro změnu pomáhá povzbudit žádoucí aktivity ve veřejném prostoru, jsou lavičky. Výzkum architekta Johna Lylea v kodaňské zahradě Tivoli prokázal, že nejvíce využívané je sezení obrácené k frekventovaným pěším trasám. Lavičky v tichých zákoutích a ty obrácené naopak bývají využívané méně často a mnohdy netradičním způsobem. [41] Za důležité lze považovat nejen umístění, ale i volbu samotného prvku. V dnešní době jsou k dispozici například „nepohodlné“ lavičky s přepážkami, které zabraňují tomu, aby na nich pospávali lidé bez domova. Dělicí prvky bývají instalovány i do prostoru zastřešených autobusových zastávek. Otázkou zůstává, zda se jedná o konečnou nápravu problému, protože opatření ve své podstatě sociální patologii přímo neřeší, pouze ji odsouvá jinam.

Analýza v centru Kodaně se pro změnu zabývala zkoumáním toho, kde se lidé zastavují a co ve veřejném prostředí sledují. Bylo prokázáno, že se v městském parteru zajímají především

o obchody a výklady, které mají spojitost s jinými lidmi a každodenním životem. Příkladem mohou být třeba novinové kiosky, upoutávky na filmy nebo obchody s oblečením a hračkami. Nejméně se naopak zastavovali u úřadů, bank, kadeřnických salónů apod. Zvýšení počtu takto exponovaných prvků parteru zvyšuje spokojenost a zájem lidí o veřejný prostor. [29]

4 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTI

Existuje mnoho faktorů, které mohou mít menší či větší vliv na cenu a hodnotu nemovitosti. Diplomová práce se soustředí na cenu bydlení v kontextu tržního prostředí, proto se budu nadále soustředit primárně na faktory, které ovlivňují tržní hodnotu. Z tohoto důvodu je důležité jmenovat aspekty, které ovlivňují trh i cenu samotné nemovitosti.

4.1.1 Vnější a vnitřní faktory

Faktory působící na cenu nemovitosti lze rozdělit na vnitřní a vnější.

- **vnitřní faktory** – ty, které přímo souvisí s nemovitostí. Patří sem například technický stav, lokalita, dispozice, velikost, orientace, podlaží a konstrukce [42]
- **vnější faktory** – nesouvisí přímo s nemovitostí, ale utváří podmínky tržního prostředí. Patří mezi ně jmenovitě ekonomické podmínky, poptávka, konkurence, bytová výstavba, úrokové sazby, přírodní vlivy, migrace, populační vývoj, nálada na trhu, politický vývoj, nebo třeba opatření (centrálních orgánů) ovlivňující cenovou situaci [43]

4.1.2 Obecné faktory ovlivňující realitní trh

Zazvonil uvádí, že cenotvorné faktory ovlivňující tržní hodnotu lze zařadit do jedné z následujících skupin:

- **politicko-správní vlivy** – patří sem třeba územní plánování, obecně legislativa, stavební řád, daňová politika, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy, životní prostředí
- **ekonomické vlivy** – zejména zaměstnanost, kupní síla obyvatelstva, možné způsoby financování, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace, úroková míra, technologie a stav stavebnictví
- **fyzikální vlivy** – mnohdy determinují samotné nemovitosti, proto sem patří například poloha, rozloha, velikost, vybavení, stáří, životnost a fyzický stav stavby, způsob zástavby, topografie, doprava, architektura, životní prostředí, sousedi
- **sociálně-demografické vlivy** – lze jmenovat ku příkladu vývoj populace, stáří a skladba populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, sociální politika a životní styl [21]

4.1.3 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti dle realitních kanceláří

Mezi nejvýznamnější faktory lze podle realitních kanceláří zařadit lokalitu, velikost a dispozici, technický stav a vybavení nemovitosti. Pro přehlednost uvádím tabulku s výčtem všech faktorů, které jednotlivé kanceláře a servery uvádí.

Tab. č. 1 – Faktory ceny dle realitních kanceláří a serverů [44] [45] [46] [47] [48]

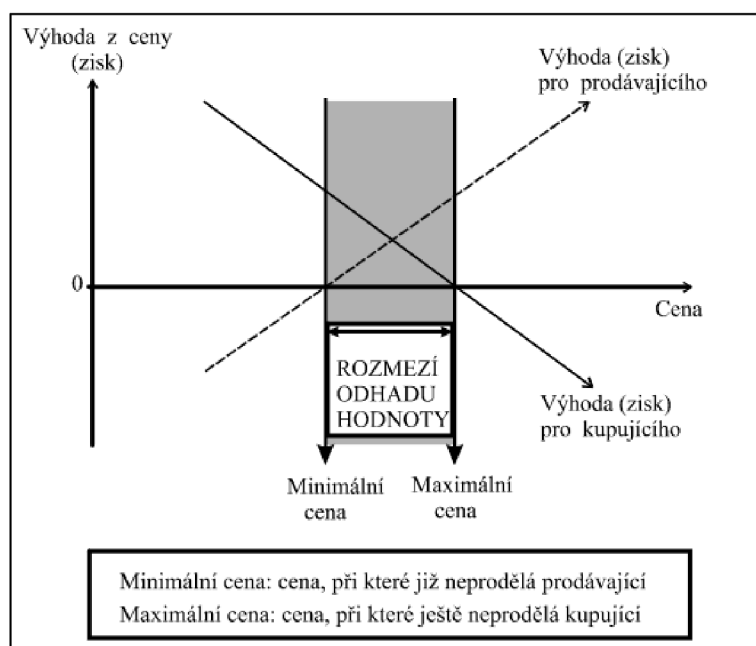
	RE/MAX Zdeňka Janočková	KA reality	Pavla Temrová reality	Svoboda Williams + Lexus	Férmakléři.cz
Lokalita	■	■	■	■	■
Občanská vybavenost	■	□	■	■	■
Technický stav bytu	■	■	■	■	■
Umístění bytu (podlaží)	■	□	■	■	□
Dispozice a velikost	■	■	■	■	■
Orientace vůči světovým stranám	■	□	■	□	□
Vybavenost a stav budovy	■	□	■	■	■
Sousedství	■	□	□	■	□
Poptávka po nájemním bydlení	□	□	■	□	□
Bezpečnost	□	□	■	□	□
Atraktivita a výhled	■	□	■	■	□
Vybavení a příslušenství bytu	□	■	■	■	■
Provozní náklady	□	□	■	□	□
Okolí domu	□	■	■	■	□
Forma vlastnictví	■	■	■	□	■
Dopravní dostupnost a parkování	■	■	■	■	□
Konstrukce	□	■	□	■	■

4.1.4 Vliv nabídky a poptávky

Základním vlivem, který působí v tržním prostředí na cenu nemovitosti, je působení zákona nabídky a poptávky. [49]

Výrobce zboží je schopen stanovit své náklady, které souvisí s výrobou a odbytem zboží. Tyto náklady, s případným připočtením zisku, většinou tvoří spodní hranici ceny. Horní hranici definuje zřejmě ekonomický přínos, který má koupě pro kupujícího. Tyto dvě hranice stanovují rozmezí hodnot, kde by měla být uskutečněna dohoda o ceně. Různí výrobci mohou mít různé náklady, stejně tak různí kupující různý užitek. [49]

„Pokud se na určitou věc nenajde kupující, pak věc nemá cenu (hodnotu), i když existuje a na její vytvoření byly vynaloženy určité prostředky.“ Věc má tedy v tržním prostředí cenu jen tehdy, když existuje poptávka. [49]



Obr. č. 10 - Odhad hodnoty a ceny [15]

5 METODIKA ZPRACOVÁNÍ

5.1 METODY VÝZKUMU

Výzkumné metody lze klasifikovat na základě různých kritérií.

Můžeme je dělit na kvalitativní, kvantitativní a smíšený. Základní rozdíl mezi kvalitativními a kvantitativními metodami spočívá ve vztahu k hypotézám. Zatímco kvalitativní přístup hypotézy formuluje, kvantitativní je ověřuje – testuje. [50]

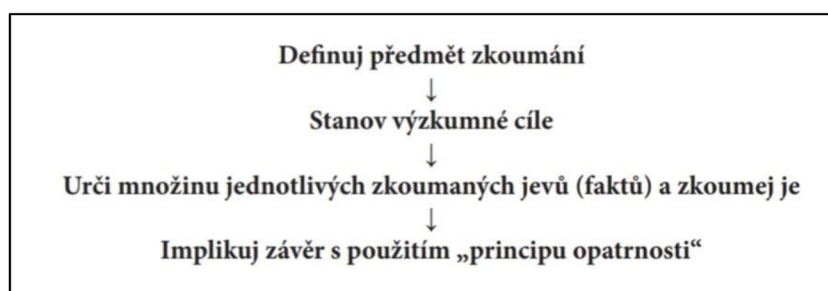
Dále lze uvést rozdělení metod na teoreticky zaměřené, empiricky zaměřené a smíšené, s tím že poslední jmenované jsou kombinací předchozích dvou. [50]

5.1.1 Teoreticky zaměřený výzkum

Při teoreticky zaměřeném výzkumu využíváme univerzální metody, Mezi takové metody výzkumu patří analýza, syntéza, indukce, dedukce, analogie, generalizace, porovnání, modelování a abstrakce. [50]

Analýza

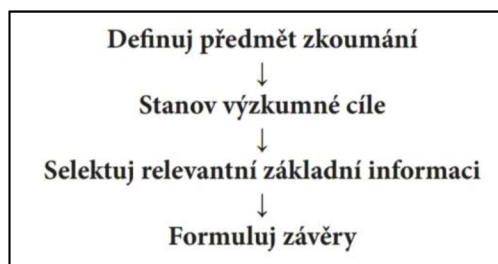
Analýza je myšlenková metoda, jejíž principem je rozklad pozorovaného celku na jeho jednotlivé části. Jejím cílem je vysvětlit problém na základě podrobného prozkoumání těchto částí. [50]



Obr. č. 11 - Schéma metodického postupu - analýza [50]

Syntéza

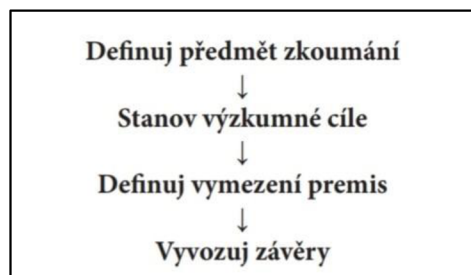
Syntéza je metodou opačnou k analýze. V případě tohoto procesu získáváme z úvodních zjištění závěry, takže v podstatě postupujeme od částí k celku. [50]



Obr. č. 12 - Schéma metodického postupu - syntéza [50]

Dedukce

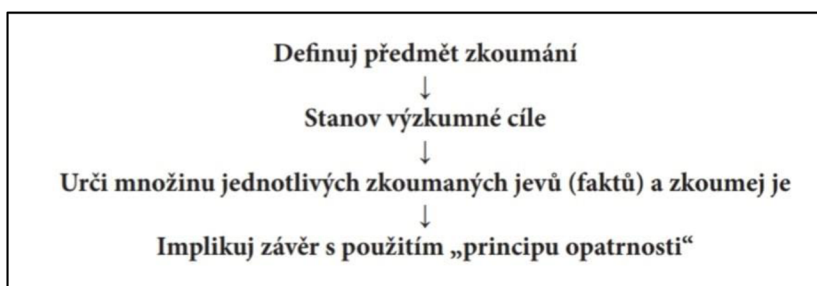
Dedukci řadíme mezi logické metody. Jedná se o způsobu úsudku, kdy díky ověřeným poznatkům dospějeme k novému poznatku. Postupujeme tedy od obecného k jednotlivému. Tento princip je současně základem pro kvantitativní výzkum. [50]



Obr. č. 13 - Schéma metodického postupu - dedukce [50]

Indukce

Indukce je druhou z logických metod výzkumu. Proces spočívá ve zkoumání jednotlivých faktů, které nás přivedou ke všeobecně platnému závěru. Na rozdíl od dedukce postupujeme od jednotlivého k obecnému. Indukce slouží jako základ kvalitativního výzkumu. [50]



Obr. č. 14 - Schéma metodického postupu - indukce [50]

5.1.2 Empiricky zaměřený výzkum

Empiricky zaměřený výzkum používá takové metody, které výzkumníkovi přinesou originální a konkrétní údaje, Mezi empirické metody výzkumu řadíme například pozorování, měření, experiment, případovou studii, dotazník, rozhovor, projekční metody či historickou metodu. [50]

Dotazování

Dotazování je metoda šetření, která využívá hromadného zjišťování informací o názorech, vědomostech, schopnostech, hodnotách a postojích respondentů. Odpovědi mohou, ale nemusí být získávány anonymně. [50]

Základním nástrojem k získávání informací je dotazník. Ten obsahuje otázky a tvrzení, které souhrnně označujeme jako položky. Tyto položky mohou mít charakter určující a eliminační, z hlediska formy pak bývají otevřené, polouzavřené, uzavřené, škálové a alternativní. [50]

Sběr dat může probíhat různými způsoby – telefonickým dotazováním, osobním dotazováním, elektronicky nebo třeba korespondenčně. [50]

5.2 ZVOLENÝ ZPŮSOB VÝZKUMU

Předmětem praktické části diplomové práce je srovnání sociální patologie s cenami ve zvolené lokalitě, proto byla provedena analýza místa, analýza sociální patologie a analýza trhu.

Vzhledem k povaze práce se jedná o smíšený výzkum. Cílem práce je posoudit, zda se situace na trhu vyvíjí v souladu s trendy výskytu a vývoje sociálně patologických jevů, definovat jejich parametry, vymezit preference obyvatel a nabídnout řešení neuspokojivé situace.

5.2.1 Formulace výzkumného problému

V rámci úvodu do výzkumné části je třeba vymezit výzkumný problém, upřesnit zásadní otázky a formulovat jednotlivé hypotézy.

- **Výzkumný problém:** Dopad sociální patologie na cenu nemovitostí
- **Hlavní výzkumná otázka:** Jak ovlivňuje kriminalita atraktivitu a cenu nemovitostí?
- **Zpřesňující otázky:** Odráží se koncentrace kriminality v území na ceně v kontextu místa? Které sociálně patologické vlivy jsou v území bydliště nejvíce nežádoucí? Jaký vliv má pocit bezpečí na spokojenost obyvatel? Souvisí pocit bezpečí s vyšší cenou? Přitahují určité fyzické a demografické vlastnosti prostředí konkrétní hrozby?

Na základě výzkumných otázek byly formulovány následující hypotézy:

- **Hypotéza 1:** Nižší kriminalita v lokalitě je většinou doprovázena vyššími cenami nemovitostí určených k bydlení. Pro vztah proměnných platí nepřímá úměra.
- **Hypotéza 2:** Zábřdovice a Černá Pole mají tendenci se k sobě přibližovat cenově i množstvím trestných činů a přestupků.
- **Hypotéza 3:** Preference lokalit je zpravidla závislá na množství kriminality v oblasti. Čím větší je preference místa, tím menší je v místě kriminalita.
- **Hypotéza 4:** Pocit bezpečí koresponduje se spokojeností obyvatel v místě bydliště.
- **Hypotéza 5:** Jako nejvíce nežádoucí jsou v souvislosti s bydlením vnímány trestné činy související s poškozením či zcizením majetku.
- **Hypotéza 6:** Problém s hromaděním deviantních jevů v daném území souvisí s ekonomickými, fyzickými i sociálními faktory.

5.2.2 Analýza lokality

Analýza vybrané lokality je provedena na základě dostupných zdrojů, tzn. knih, publikací a článků. Blíže se zabývám především stavební historií, charakterem, vývojem a rozvojem území. V závislosti na tématu diplomové práce byl věnován zvláštní prostor určení výskytu, četnosti a druhů kriminality přítomných v území.

5.2.3 Analýza trhu a sběr dat

Součástí práce je dále analýza trhu, která vymezuje jeho specifické segmenty. Data byla čerpána z územního plánu, katastru nemovitostí a realitních serverů sreality.cz, bezrealitky.cz, mmreality.cz, reality.idnes.cz a ulovdomov.cz, kde byly sbírány údaje v období léta 2021.

Situace na trhu s bydlením je vyhodnocena na základě databáze nabídkových cen z inzerce, které poskytla realitní kancelář Century21. Jedná se o poslední inzerované ceny (po srážkách) těsně před stažením nabídky z inzerce. Předpokládá se, že tyto ceny jsou blíže cenám skutečně realizovaným.

5.2.4 Analýza závislostí

určení významu parametru kriminality a ceny. K vyšetření vzájemné závislosti bylo využito korelační matice vygenerované pomocí softwaru gretl. Současně jsou posuzovány i další možné indikátory, které mohou mít vliv na cenu, ale především na přítomnost kriminality v území.

Množina dat

Pro vyšetření vzájemné závislosti byla využita databáze nabídkových cen získaných v rámci analýzy trhu. V prvním kroku byla analyzována data celkem 128 nemovitostí. Následně byla provedena redukce vzorku, kdy byly vyloučeny byty s atypickými rysy, aby bylo možné lépe vyšetřit vzájemné závislosti.

Byly tedy vyřazeny veškeré novostavby. Nová výstavba se soustředí výlučně do oblastí s vysokou hustotou kriminality. Byl zjištěn významný rozdíl v jednotkové ceny těchto bytů, zejména v případě atypických luxusních bytů Ponávka Tower, které se shodou okolností nachází v oblasti nejvíce postižené sociální patologií.

Dále byly vyloučeny byty s abnormálně malou či naopak velkou výměrou, jelikož nelze srovnávat jednotkovou cenu bytů o rozloze 25 m² a 171 m².

Databáze bytů v Zábrdovicích obsahovala velké množství malometrážních bytů, které se projevují vyšší jednotkovou cenou. Těchto bytů bylo v Černých Polích 4x méně. Naopak se zde často nachází byty s větší výměrou, což se projevuje naopak nižší jednotkovou cenou.

Nová redukovaná databáze proto obsahuje pouze byty o rozměrech 38 m² až 98 m², které jsou lépe srovnatelné.

Srovnávané faktory

Následně byly spočteny hodnoty dalších činitelů, které se mohou projevit jako faktory související se sociální patologií. Jmenovitě se jedná o výměru, technický stav, vzdálenost od centra, typ zástavby, stav zástavby, typ komunikace, velikost objektů, hustotu kriminality (počtu přestupků a trestných činů) a hustotu osídlení.

Ty z nich, které souvisí přímo s bytem, byly přiřazeny vždy ke konkrétní nemovitosti. Činitele vyjadřující poměry v okolí, byly přiřazeny k jednotlivým ulicím.

Zatřídění jednotlivých faktorů je uvedeno v tabulce č. 2. Způsob jejich hodnocení je zaznamenán v tabulce č. 3.

Tab. č. 2 – Faktory potenciálně související s výskytem kriminality (vlastní zpracování)

Typ	Faktor
Fyzické a ekonomické faktory (související s bytem)	Jednotková cena
	Výměra
	Technický stav
Fyzické faktory (související s okolím)	Vzdálenost od centry
	Typ zástavby
	Stav zástavby
	Typ komunikace
	Velikost budov
Společenské a ekonomické (související s okolím)	Hustota obyvatelstva
	Nezaměstnanost
	Kriminalita

Tab. č. 3 – Způsob hodnocení faktorů (vlastní zpracování)

Faktor	Označení (gretl)	Hodnocení
Jednotková cena	jc	cena vyjádřená [Kč/m ²]
Výměra	vymera	plocha bytu [m ²]
Technický stav	techstav	1 – novostavba 2 – po rekonstrukci 3 – před rekonstrukcí
Vzdálenost od centra	odcentra	vzdušná vzdálenost od náměstí Svobody [km]
Typ zástavby	typzastavby	1 – vilová zástavba, smíšená vilová a bytová zástavba 2 – regulovaná rozvolněná zástavba městského typu 3 – rostlá zahuštěná zástavba městského typu

Faktor	Označení (gretl)	Hodnocení
Stav zástavby	stavzastavby	1 – 5 1 – dobrý stav, bez známek degradace a vandalismu 5 – špatný stav, fyzická degradace, zřetelné projevy vandalismu
Typ komunikace	typkomunikace	1 – městské třídy, významné místní komunikace 2 – průběžné místní komunikace 3 – vedlejší ulice, slepé ulice, jednosměrné komunikace
Velikost budov	velikostbudov	1 – 5 1 – malé objekty (krátké objekty, max. 3 podlaží) 5 – velké objekty (dlouhé objekty, 7 podlaží a více podlaží)
Hustota obyvatelstva	hustotaobvyv	hustota zalidnění v ulici vypočtená z Brno Urban Grid [51] [obyv./ha]
Nezaměstnanost	nezamestnanost	podíl nezaměstnaných z ekonomicky aktivních v oblasti, vypočteno z interních dokumentů města Brna [%]
Kriminalita	kriminalita	množství trestných činů a vybraných přestupků v oblasti dle dat Policie ČR [52], přepočteno na plochu oblasti [činů/km ²]

Prostorová závislost

Na základě získaných nabídkových cen a dat o trestných činech a přestupcích páchaných v území (pro Q4/2020), byly sestaveny celkem tři mapy území. První zobrazuje hustotu kriminality, druhá a třetí průměrné jednotkové ceny v segmentech. Výběr cen v obou případech přesně odpovídá souboru dat použitým ve statistické části.

Plochy jsou rozděleny na jednotlivé clustery pomocí Voroného polygonů, které využívá Policie ČR pro geografické zkreslení dat.

Mapy využívají údaje o jednotkové ceně a hustotě kriminality. Druhý údaj byl získán vlastním přepočtem činů na km². Zdrojem jsou data Policie ČR za období Q4/2020. Cenový údaj odpovídá průměrné jednotkové ceně ulic, které cluster obsahuje.

5.2.5 Dotazníkové šetření

Jako doplňková metoda výzkumu bylo zvoleno dotazníkové šetření. Dotazník má formu krátkého anonymního elektronického formuláře, který se skládá celkem z 12 otázek a je součástí přílohy této práce. První část dotazníku, kterou tvoří 5 otázek identifikuje účastníky výzkumu a současně dopomáhá k jejich sociodemografickému a místnímu zatřídění. Zbýlých 7 otázek se zabývá preferencemi v oblasti bydlení a sociální patologie.

Respondenti jsou dotazováni uzavřenými, polouzavřenými a škálovými otázkami, aby došlo k redukci nadměrné diverzity odpovědí.

V rámci předvýzkumu byl dotazník po konzultaci s třemi různými respondenty upraven tak, aby byly dotazy srozumitelné. Dotazníky těchto osob nejsou v další analýze brány v potaz.

Respondenti byli osloveni prostřednictvím emailu a sociálních sítí. Bylo cíleno zejména na občany vybraných lokalit, okolí a osoby, které oblast Brna znají a jsou zainteresované do bydlení v tomto městě. V první části výzkumu bylo obesláno 20 různých osob z oblasti Zábřovic a 20 z Černých Polí. Vzhledem k malé motivaci obyvatel Zábřovic odpovídat na dotazník, bylo přistoupeno k rozšíření skupiny respondentů na obyvatele celého Brna a přilehlého okolí.

Pro sběr dostatečného množství dat a zabezpečení dostatečné rozmanitosti respondentů s podobnou motivací (bydlení, pronájem a koupě nemovitostí v Brně), byl dotazník zveřejněn na několika stránkách, které přímo zabývají inzercí bydlení ve smyslu pronájmu i prodeje.

Sběr dat byl proveden v období srpna a první poloviny září 2021.

V rámci hodnocení škálových otázek byly odpovědím přiděleny body, které reprezentují umístění odpovědi v žebříčku respondenta (př. 5 kategorií k seřazení, 1. místo = 5, 5. místo = 1).

5.2.6 Rozhovor

Pro pochopení komplexní problematiky území a lepší uchopení výsledků bylo okrajově využito i individuálního nestandardizovaného rozhovoru s Mgr. Simonou Wachsbergerovou, která je již 22 let součástí romského střediska v Zábřovicích, kde působí ve funkci vedoucí programu Asistence obětem a pachatelům trestné činnosti. Nezaznamenaný rozhovor se odehrál dne 2. září 2021.

6 ANALÝZA VYBRANÉ LOKALITY

Předmětem mé práce je posouzení vlivu sociálně patologických jevů na cenu nemovitostí v oblasti Zábrdovic. Oblast byla zvolena z důvodu přítomnosti charakteristického městského prostředí, polohy vůči centru a vysoké koncentrace výše uvedených jevů. V zájmu lepší interpretace výsledků jsem zvolila pro srovnání i data, která nastiňují situaci v sousední čtvrti Černá Pole.

6.1 ZÁBRDOVICE

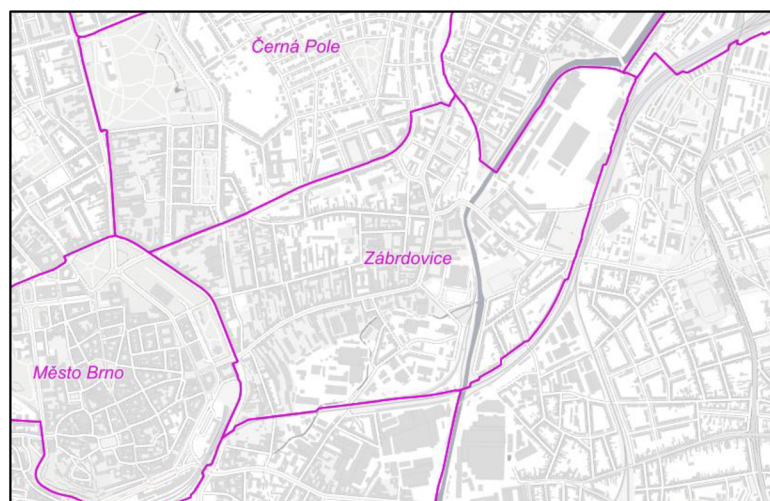
Zábrdovice se rozkládají na území městských částí Brno-sever, Brno-střed a Brno-Židenice. Zábrdovice jsou zároveň samostatným katastrálním územím s rozlohou 1,64 km². [53]



Obr. č. 15 – Umístění čtvrti Zábrdovice v rámci Brna (vlastní zpracování)

6.1.1 Katastrální území

Zábrdovice se nachází ve stejnojmenném katastrálním území s výměrou 1,64 km² a sousedí s k.ú. Židenice, Husovice, Černá Pole, Město Brno a Trnitá. [54] Hranici území tvoří linie bývalých městských hradeb, ulice Milady Horákové a Merhautova, část koryta řeky Svitavy, současná železniční trať a bývalá trať Tišnovky.



Obr. č. 16 – Katastrální území Zábřovic [55]

6.1.2 Historie

Osídlení oblasti Zábřovic sahá do dávné minulosti. Odhaduje se, že v prostoru dnešní čtvrti poblíž řeky Svitavy bylo pravěké sídliště. Dokládá to řada nálezů artefaktů a hrobů z doby kamenné a železné. [56]

První písemná zmínka o Zábřovicích pochází ze středověku, konkrétně z roku 1210. Většina písemností z této doby má souvislost se zábrdovickým klášterem a kostelem. [57] Klášter vznikl v roce 1209 při levém břehu řeky Svitavy a obývali ho příslušníci řádu premonstrátských řeholních kanovníků. Kromě kláštera existují záznamy o další stavbě, která byla pro oblast důležitá, a to o mlýně v prostoru dnešní ulice Radlas. [58] V této lokalitě se nacházela ve 13. století osada Radlany. [59]

Zábřovice v průběhu historie často trpěly obléháním, požáry a dalšími útrapami. [57] Roku 1241 při neúspěšném tažení na Brno vyplenili území Tataři. Značně přitom poničili klášter. Během následujících let postihly obyvatele povodně, zemětřesení, neúroda a hlad. Přes všechny pohromy, které území sužovaly, osídlení přetrvalo. Pozemky v blízkosti města zůstávaly lukrativní právě díky své dobré pozici. Brněnští měšťané do těchto pozemků často investovali. [58] Roku 1348 byly v území četné především vinice, dvory a menší zemědělské pozemky. [56]

Další ránu zdejší osady utrpěly s příchodem husitů v roce 1423. Byly opět vypáleny včetně kláštera a Zábřovic. V 17. století území postihlo pro změnu obléhání Švédy, kteří se rozhodli utábořit přímo na území dnešních Zábřovic. Obléhání města bylo neúspěšné, ale vojsko při odsunu již tradičně zničilo osídlení před hradbami. [58]

Reformy roku 1784 mají za následek zrušení mnoha klášterů. Je mezi nimi i ten zábrdovický, který se tak nově stává vojenskou nemocnicí. [58]

Na počátku 19. století sužovali území převážně požáry a vichřice. Okolí se ale stále těšilo zájmu zemědělců a pěstovalo se zde především víno. Současně se začala rozvíjet průmyslová výroba, která postupně nahrazovala tradiční zemědělskou výrobu. [58] V roce 1850 se obec Zábrdovice stala oficiálně součástí města Brna.



Obr. č. 17 – Doležalův situační plán města Brna 1858 [60]



Obr. č. 18 – Zábrdovice: Doležalův situační plán města Brna 1858 [60]

Průmyslová revoluce razantně změnila tvář zdejší krajiny. S příchodem 20. století vinice téměř vymizely. Industrializace s sebou přinesla i urbanizaci a zájem nových osadníků. Oblasti za hradbami se rychle rozrůstaly. [58] V 18. a 19. století zde díky rozvoji textilní výroby vznikaly četné činžovní pavlačové domy s měšťanskými uličními fasádami. Tyto objekty tvořily zázemí dělnictva. V průběhu 19. století se zástavba výrazně zahustila a získala dnešní podobu. Kolem řeky Svitavy pak vzniklo několik továrních komplexů a plynárna, což mělo za následek degradaci vodního toku, který měl nadále charakter průmyslové stoky. [61]



Obr. č. 19 – Zábřdovice: Plán města Brna 1909 [60]

Roku 1900 byla zprovozněna první brněnská tramvajová trať, která vedla z náměstí Svobody do Zábřdovic. [62] Bohužel přišla krize textilního průmyslu, a jelikož oblast Zábřdovic byla podstatným těžišťem výroby, velice se jí tato událost dotkla. Území bylo předurčeno k radikální změně v průmyslový areál. [61] V roce 1918 v severovýchodním cípu k.ú. Zábřdovice vznikla z rakousko-uherských dělostřeleckých dílen Zbrojovka Brno, která se stala, vedle Městské plynárny a elektrárny, významným elementem území. [63] V roce 1930 zahájila svůj provoz na Špitálce Teplárny Brno. [64] Rozvoj následně ustal a realizovali se spíše menší nebo žádné projekty. [61]



Obr. č. 20 – Zábřovice: Plán velkého Brna 1925 [60]

V první polovině 20. století území obývalo sociálně slabší obyvatelstvo, pocházející převážně z dělnické třídy. Zdejší bytový fond téměř nebyl udržován, budovy chátraly a čtvrť se již nedočkala rehabilitace. [61]

6.1.3 Charakter území

Lokalita Zábřovice je typická přirozeně rostlou vysoce urbanizovanou strukturou osídlení. Ulice Cejl kopíruje trasu středověké cesty z města Brna přes osadu Radlas a Zábřovice. První domy vznikaly právě podél této původní dopravní tepny. [65] S průmyslovou výrobou, přišla i snaha o regulaci výstavby, parcely proto nemají středověký charakter a budovy utváří pravidelné bloky. Namísto velkorysých prostorů zelených vnitrobloků, typických třeba pro sousední novější zástavbu Černých Polí, se zde v obdobném prostoru nacházíme pavlačové dvory s množstvím zákoutí a nejasně definovaných poloveřejných prostor.

Vzhledem k tomu, že posledních 80 let se tato část města opomíjela, pro čtvrť je v dnešní době charakteristické deprimující neudržované prostředí s absencí veřejné zeleně. Řada objektů, které jsou navíc mnohdy součástí fondu památkové péče, je zchátralá a vyžaduje intenzivní stavební zásah. Průmyslové areály bývalé posvitavské výrobní zóny měly velký vliv na zhoršení kvality zdejšího prostředí, již 100 let příliš nepřispívají k rozvoji místa a často už ani neplní svoji původní funkci. Tyto brownfieldy dnes představují pro místo spíše zátěž. Novodobá stavební činnost proto v místě cílí především na rekonverzi průmyslových oblastí, revitalizaci území obytných a obnovu bytového fondu.



Obr. č. 21 – Zábřovice: Ortofotomapa 1953 [66]



Obr. č. 22 – Zábřovice: Ortofotomapa 2020 [66]

Budoucí rozvoj

V Zábřovicích byla v současnosti zahájena rozsáhlá rekultivace území, rekonstrukce bytového fondu a opravy veřejných prostranství. I přes velkou zastavěnost místo disponuje prolukami, velkými plochami sporadicky využívaných brownfields a objektů ve špatném stavebně-technickém stavu. Lokalita proto přitahuje pozornost developerů, a tak se pomalu ale jistě mění tvář nechvalně známé části Brna.

Některé projekty jsou již v procesu realizace. Příkladem může být areál Zbrojovky, který v současné době prochází rozsáhlou přestavbou. Nová Zbrojovka, která vzniká pod záštitou investiční skupiny CPI Property Group nabídne nejen rozsáhlé kapacity bydlení, plochy obchodu, kanceláří a služeb, ale i nové pracovní příležitosti pro přibližně 10 000 lidí.



Obr. č. 23 – Vizualizace Nová Zbrojovka [67]



Obr. č. 24 – Nábřeží Nová Zbrojovka [67]

Za zmínku stojí i vznikající polyfunkční dům Ponávka Tower v blízkosti lázní Ponávka, který nabídne obyvatelům kancelářské, ateliérové, bytové a skladovací prostory včetně nových parkovacích kapacit.

Dalším v současné době realizovaným počinem je výstavba rezidenčního bydlení Pekárenský dvůr (250 bytů), Hvězdová (53 bytů), Francouzská (17 bytů), Lido (56 + 105 bytů), Bytové kapacity nabídne i polyfunkční dům MIG Point (24 bytů), rezidence Vranovská (79 ateliérů a bytů) a Vranovka (40 bytů).

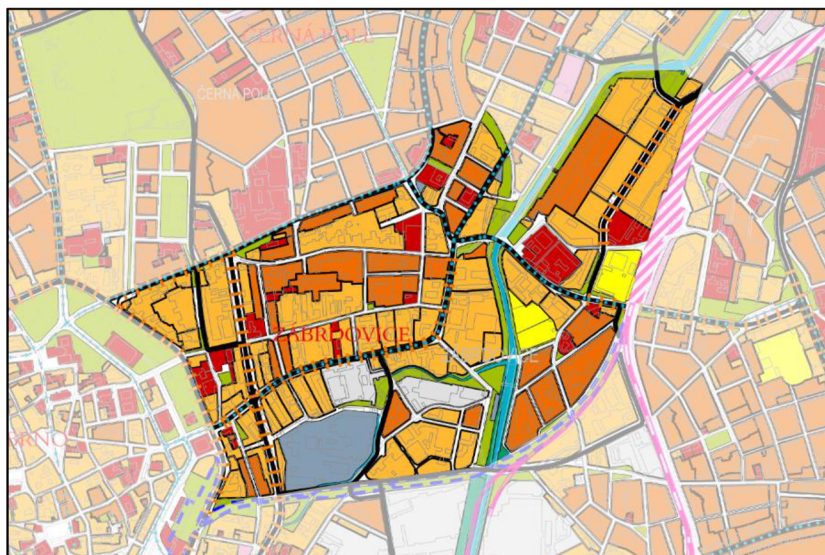
Ve fázi ideového návrhu je území v prostoru tepláren. Jedná se o zhruba 25 ha plochy při kontaktu se čtvrtí Trnitá, kde by měla vzniknout kromě zástavby i nová městská třída.

6.1.4 Územní plán

V současné době se projednává nový územní plán. V závislosti na vysokém procentu zastavění a malém podílu volných ploch nepředpokládáme ve vymezeném území výraznou změnu.

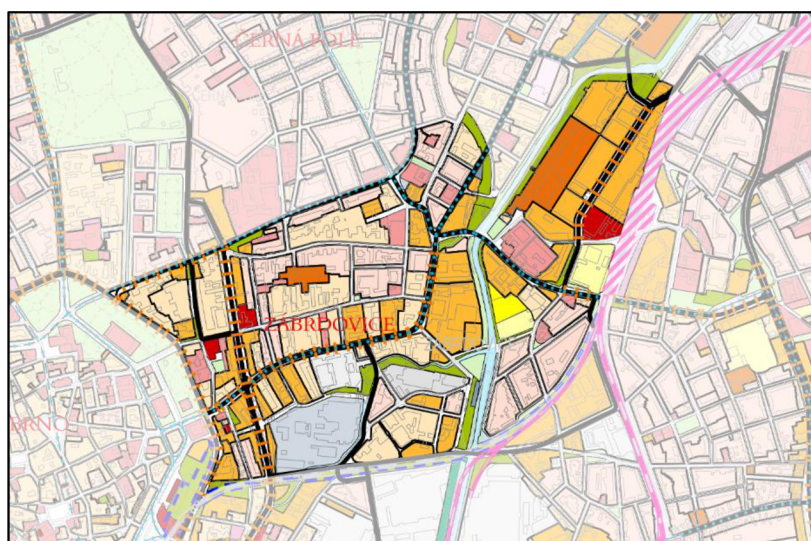
Již při prvním pohledu na urbanistickou koncepci oblasti je patrné, že v oblasti převládají plochy bydlení a smíšené zástavby. V blízkosti jižního cípu jsou situovány plochy pro technickou vybavenost, ke kterým jsou ze severu připojené plochy pracovních aktivit. Veřejná vybavenost je relativně rovnoměrně rozmístěna na celém území. Plochy městské zeleně nacházíme podél

vodních toků, především řeky Svitavy, ale také v lokaci bývalé tratě Tišnovky. Plochy pro zvláštní rekreaci jsou situovány výhradně na východní straně území.



Obr. č. 25 - Výřez z územního plánu města Brna - urbanistický návrh [68]

Navržené plochy jsou koncipovány častěji jako smíšené, což jde ruku v ruce s městským charakterem oblasti. Tyto plochy doplňují akcenty nové veřejné vybavenosti, bydlení a rekreačních ploch. V návrhu jsou zakotveny snahy o vybudování zeleného svitavského nábřeží a svedení dopravy z kontaktu Francouzské a Milady Horákové do k.ú. Trnitá.



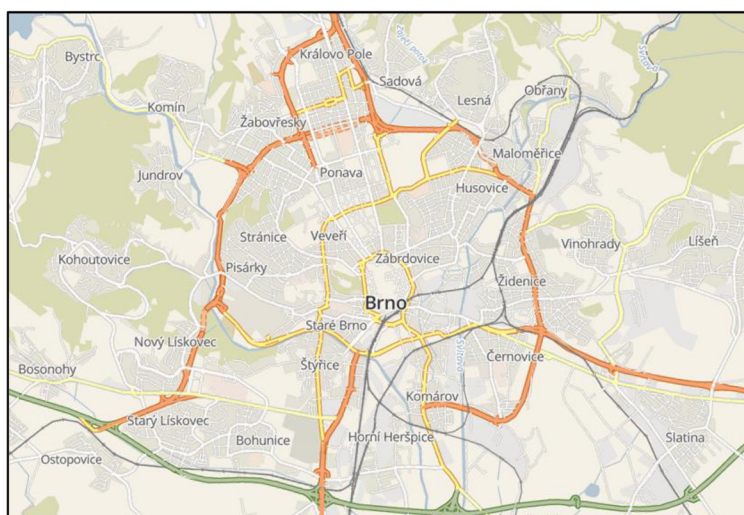
Obr. č. 26 - Výřez z územního plánu města Brna - plochy stavebního rozvoje [69]

6.15 Dopravní infrastruktura

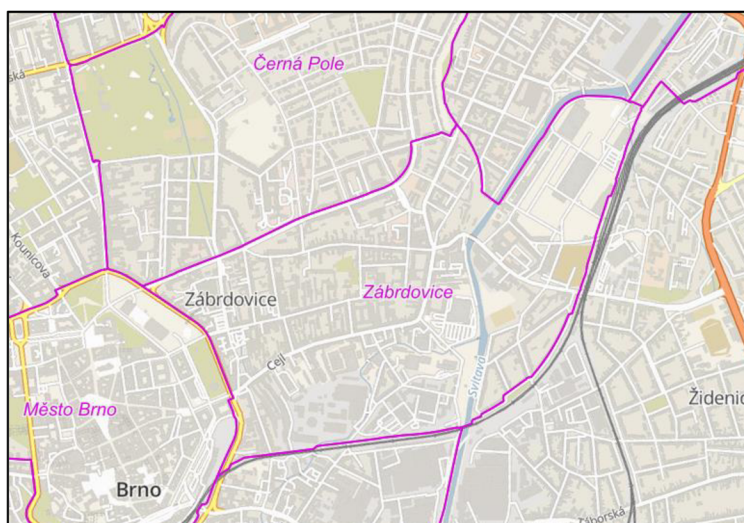
Silniční síť

Severní hranici území tvoří významná komunikace Milady Horákové a Merhautova. Středem území prochází centrální komunikace Cejl, která stěžejní ulicí obsluhující většinu území. Tyto dvě paprscité komunikace navazují na ulici Koliště, jež je součástí vnitřního dopravního okruhu. Další důležitou ulicí je Zábrdovická, která zpřístupňuje oblast bývalé zbrojovky a Vojenské nemocnice a současně propojuje území Zábrdovic s Židenicemi.

Z jižní strany je oblast odříznuta železniční tratí, průjezd je možný pouze s využitím ulic Špitálka a Vlhká.



Obr. č. 27 – Dopravní síť města [55]

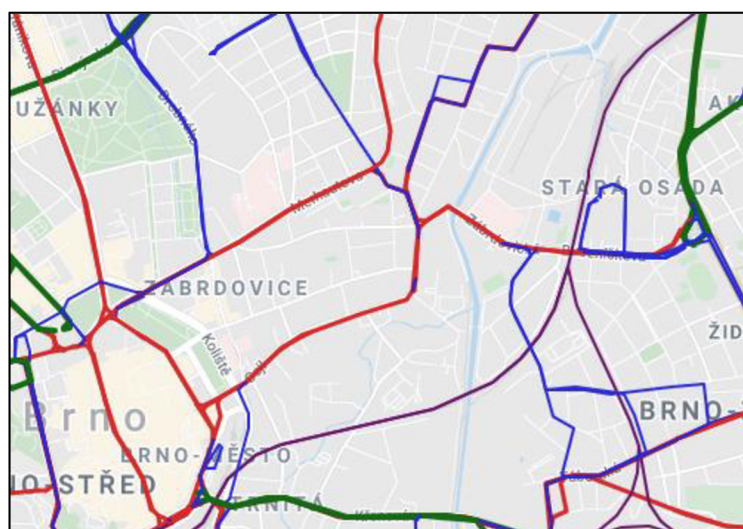


Obr. č. 28 – Zábrdovice: Dopravní síť [55]

Městská hromadná doprava

Významným místem z hlediska hromadné přepravy osob je železniční stanice Brno-Židenice, kterou nalezneme v při východním okraji katastrálního území.

Území je dobře dostupné za pomoci veřejné dopravy v severní partii obytné zástavby. Středem území ulicí Cejl prochází trasy tramvajových linek 2,4 a nočních autobusů N94, N97 a N99. Při severní hranici nacházíme frekventovanou trasu tramvají 3,5 a 9, autobusu 76 a 82 a nočního autobusu N92 a N930.



Obr. č. 29 – Zábřovice: Síť linek MHD [70]

6.1.6 Technická infrastruktura

Území disponuje kompletní technickou infrastrukturou. Kromě vodovodu, plynovodu, elektrického vedení a kanalizace, zde vede navíc i teplovod. Území je navíc zásobeno pitnou i užitkovou vodou.

6.1.7 Občanská vybavenost

V Zábřovicích se nachází veškerá občanská vybavenost - obchody, restaurace, lékárny, bankomaty, školy, školky, zdravotnická zařízení, pošta a pobočky pojišťoven. Koncentrovaná zástavba podporuje myšlenku města krátkých vzdáleností. Lokalita navíc těží z blízkosti centra města, které je dosažitelné i pěší chůzí - průměrně trvá cesta 13 minut.

Obchod a služby jsou koncentrovány zejména podél ulice Cejl. V tomto smyslu má význam též budova International Business Center, tzv. IBC., která se nachází v blízkosti centra.

Z hlediska vyšší sídelní vybavenosti lze jmenovat Vojenskou nemocnici sídlící v budovách klášterního komplexu a Úrazovou nemocnici při okraji centra města. Významným rekreačním střediskem území jsou Městské lázně s koupalištěm.



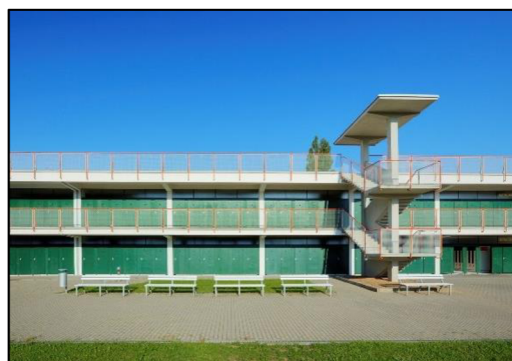
Obr. č. 30 – Vojenská nemocnice [71]



Obr. č. 31 – Úrazová nemocnice [72]



Obr. č. 32 – Fuchsovy městské lázně [73]



Obr. č. 33 – Areál městských lázní [73]

6.1.8 Významné stavby

Díky bohaté historii se v Zábřevicích nachází velké množství nemovitých kulturních památek. Celkem se tu nachází 89 kulturně významných objektů, z toho 64 průčelí a budov. Většina z nich jsou nájemní domy, které se nachází v součásti městské části Brno-střed a Brno-sever, ale ty nejvýznamnější, Premonstrátský klášter, fara a městské lázně jsou součástí Židenic. [74]

Bývalý premonstrátský klášter s vnitřní výzdobou od Josefa Winterhaldera ml. je významnou architektonickou, urbanistickou i kulturně-historickou památkou. Patří k nejstarším dochovaným objektům na území dnešních Zábřevic. Dnešní barokní podoba kláštera

s přílehlým kostelem Nanebevzetí Panny Marie pochází ze 17. století. V současnosti komplex kláštera slouží potřebám Vojenské nemocnice. [71]

Na areál navazuje barokní budova fary na jedné straně a kostel svatě Kunhuty na straně druhé. Tento menší kostelík je nejstarší pamětihodností v Zábřevě. Byl zbudován v 13. století v románském slohu. [71]



Obr. č. 34 – Premostrátský klášter [75]



Obr. č. 35 – kostel Nanebevzetí Panny Marie [76]

Objekt městské tržnice z konce 19. století se nachází na ústřední komunikaci Cejl. Budova v sobě kombinuje ocelový nosný systém s historizující fasádou inspirovanou antikou a rokokem. [74]



Obr. č. 36 – Stará tržnice [74]

V oblasti se nachází velké množství kulturně hodnotných průčelí. Časté jsou především atypické secesní fasády. [74]



Obr. č. 37 – Průčelí domu ve stylu vídeňské geometrizující secese [74]



Obr. č. 38 – Průčelí domu ve stylu vídeňské geometrizující secese [74]



Obr. č. 39 – Secesní průčelí domů [74]



Obr. č. 40 – Secesní průčelí domů [74]

Stavby bývalé tepelné a parní elektrárny odkazují na průmyslovou podobu města na přelomu 19. a 20. století a elektrifikaci Mahenova divadla. [74]



Obr. č. 41 – Bývalá tepelná elektrárna [74]



Obr. č. 42 – Bývalá parní elektrárna [74]

Novodobější hodnotnou stavbou je lázeňský dům ve funkcionalistickém stylu navržený Bohuslavem Fuchsem. Soustava objektů „letních“ a „zimních“ městských lázní byla postavena v letech 1929-1931. [74]



Obr. č. 43 – Městské lázně [77]



Obr. č. 44 – Objekt bývalé káznice [78]

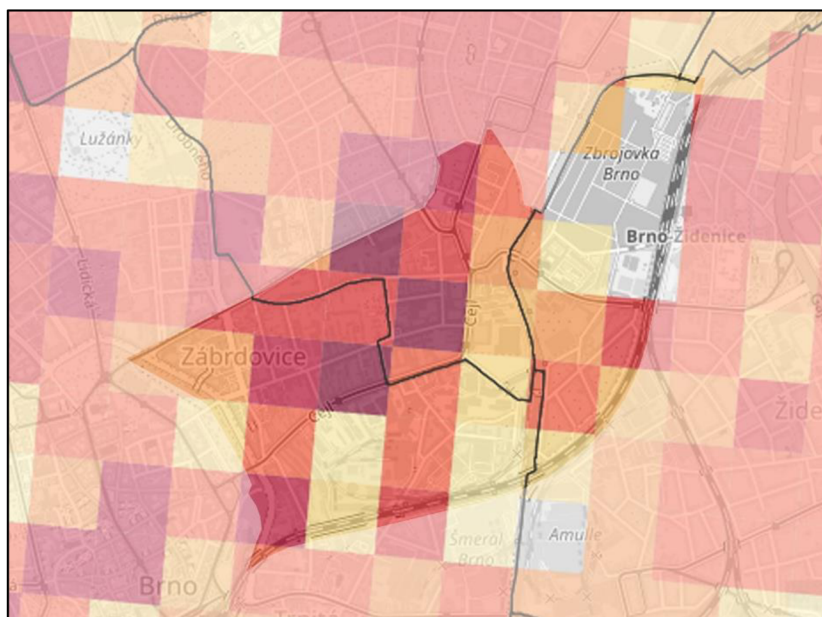
Na závěr bych mezi významné stavby chtěla zahrnout i budovu bývalé káznice a věznice s kaplí. Tento strohý neudržovaný objekt pochází již z 18. století. I přes svoji temnou minulost, je budova nedílnou součástí Zábřovic. Dnes budova slouží účelům brněnského Kreativního centra.

6.1.9 Obyvatelstvo

Vzhledem k tomu, že jsou Zábřdovice rozloženy mezi tři městské části, aktuální data pro počet obyvatel nejsou v současné době veřejně k dispozici. Dle údajů z posledního sčítání lidu, které byly získány z interních dokumentů MČ Brno-sever, žilo v r. 2011 na tomto území celkem 12 193 obyvatel, z toho 5 812 spadajících pod Brno-střed, 4 753 Brno-sever a 1 613 Brno-Židenice. Vzhledem ke stagnující migraci můžeme považovat toto číslo za odpovídající současné situaci.

Oblast Zábřdovic vykazuje určité specifické sociodemografické rysy. Ve zdejší populaci je zastoupeno velké procento Romů, sociálně slabších a sociálně vyloučených obyvatel.

Také se jedná o území s typicky větší hustotou obyvatelstva v rámci města Brna. Nejvyšší hustota zalidnění se soustředí konkrétně v okolí ulic Bratislavská a Spolková, kde místy dosahuje hodnoty až 276,9 obyvatel/m². Vysoká koncentrace obyvatel souvisí s vysokou koncentrací bytů. V oblasti kolem Bratislavské je to 94,8 bytů na hektar. [79]

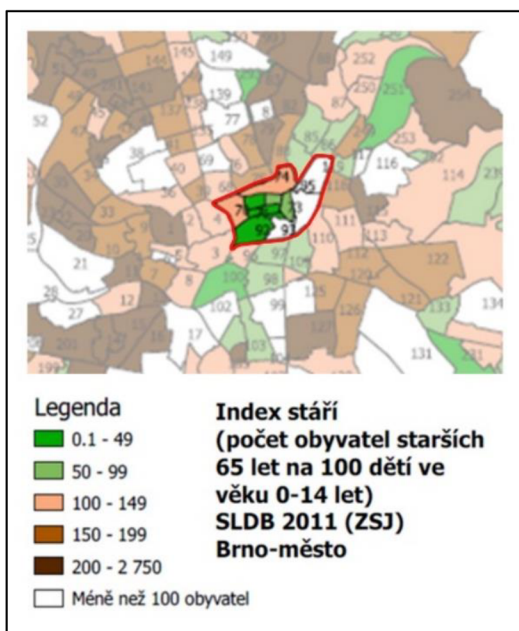


Obr. č. 45 – Hustota zalidnění 2011 [51]

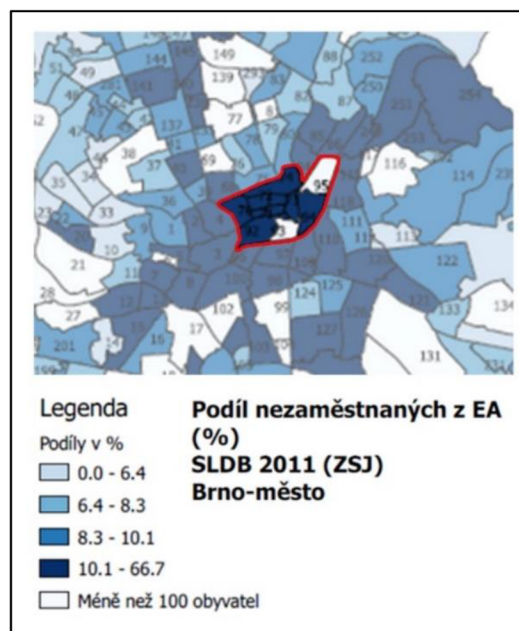
Z hlediska věkového složení vykazují Zábřdovice vůči zbytku města větší zastoupení dětí ve věku 0-14 let a naopak poměrově mnohem menší zastoupení osob starších 65ti let. To se projevuje i na indexu stáří, kde jsou Zábřdovice spolu s Trnitou nejmladší oblastí širšího centra. Index stáří obyvatel podrobně zaznamenává následující obrázek.

Další specifický jev je vysoký podíl obyvatel se základním vzděláním ve věku 15+ a také se vzděláním středoškolským bez maturity, naopak mnohem méně absolventů s maturitou či vysokoškolským vzděláním.

Lokalitu charakterizuje i velký výskyt nezaměstnanosti (viz obr. č. 47). Konkrétně třeba v oblasti Soudní je z ekonomicky aktivních obyvatel 37 % nezaměstnaných, v oblasti kolem Bratislavské je to zhruba 29 %. Statutu ekonomicky slabšího obyvatelstva nasvědčuje i výrazně menší zastoupení zdejších obyvatel ve vyšších typech terciálních služeb, jako je třeba zdravotnictví, vědecká a technická činnost, či administrativa. [79]



Obr. č. 46 – Index stáří obyvatel 2011
(upraveno z [79])

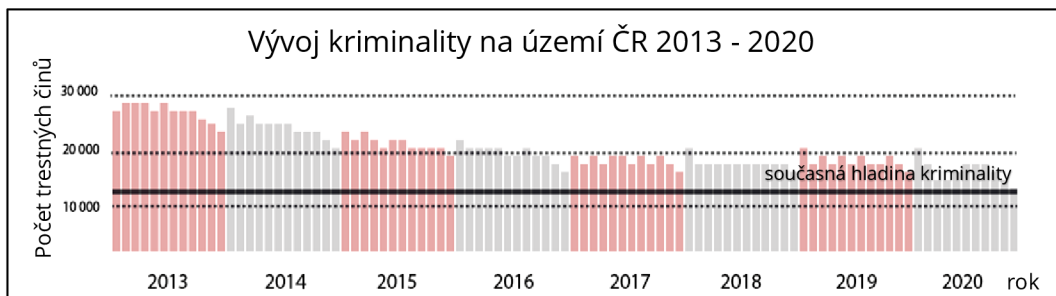


Obr. č. 47 – Podíl nezaměstnaných
z ekonomicky aktivních 2011
(upraveno z [79])

V rámci sociodemografického rozboru Brna bylo stanoveno na základě shlukové analýzy osm typů residenčních lokalit. V Zábřovicích se nachází lokality označované jako „vyloučené“ a „se znaky nižšího statusu“. Typ reprezentuje nízké dosažené vzdělání, vyšší podíl nezaměstnaných, nižší počty seniorů a naopak vyšší počty dětí do 15 let. Charakterističtí jsou pro tyto oblasti zejména statisticky „neviditelní“ Romové, častější výskyt početných domácností a vyšší podíl nájemních bytů. [79]

6.2 KRIMINALITA

Na území ČR kriminalita obecně klesá. Dokazují to i data policie ČR. Za posledních 7 let klesl počet trestných činů téměř na třetinu.

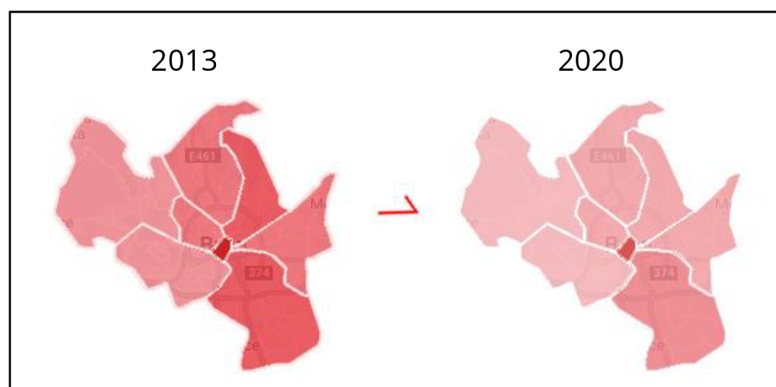


Graf č. 1 – Vývoj kriminality na území ČR v čase (upraveno z [80])

Jako ukazatel sociálně patologické situace v území byla využita data Policie České republiky, jmenovitě údaje o přestupcích a vybraných druzích trestných činů, které byly oznámeny nebo je policie svou činností odhalila (kriminalita.policie.cz) a zpracovaná data Evidenčně statistického systému kriminality Policie ČR (mapakriminality.cz). Z důvodu ochrany osob jsou veškeré záznamy geograficky zkresleny. Mapy jsou rozděleny na plošné polygony, které zcela nekorespondují se skutečnými městskými obvody a částmi.

6.2.1 Trestná činnost v závislosti na množství obyvatel

Následující mapa kriminality používá zpracovaná data o trestné činnosti. Databáze trestných činů obsahuje záznamy o vraždách, znásilnění, fyzických útocích, loupežích, vloupání, krádežích, řízení pod vlivem, výrobě, držení a distribuci drog a jiných trestných činech. Také využívá tzv. index kriminality, který vyjadřuje počet zjištěných skutků za zvolené období, přepočtený na 10 000 obyvatel.



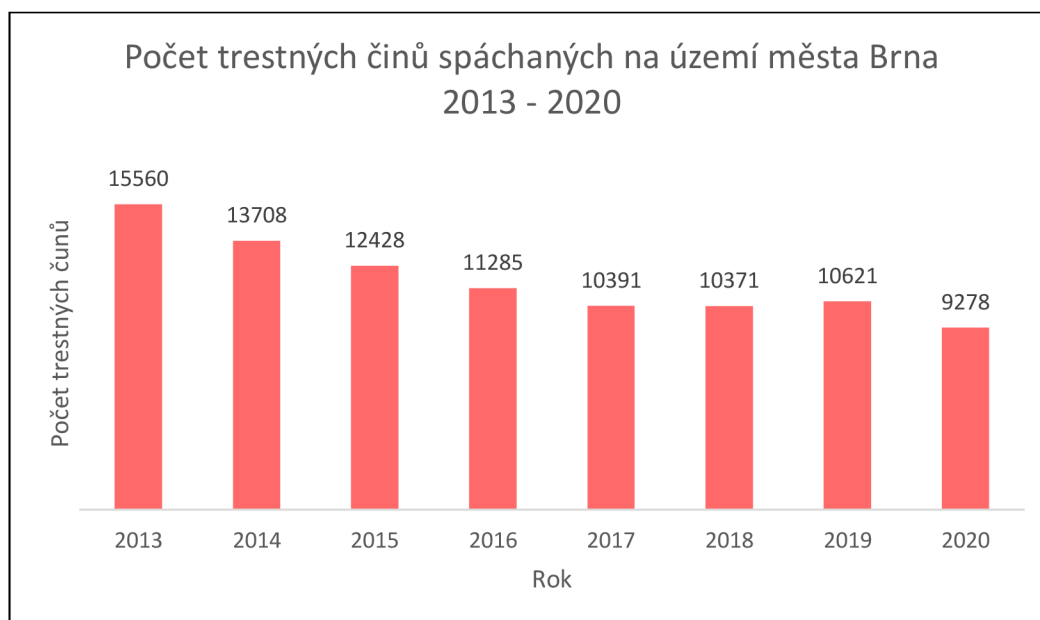
Obr. č. 48 – Index kriminality na území města Brna 2013-2020 (upraveno z [80])

Oblast s nejvyšším indexem kriminality se nachází dle předpokladu v centru sídla. Vzdálené oblasti a suburbie vykazují podstatně menší výskyt kriminality. Také je zřetelné pro Brno typické rozdělení na severozápadní a jihovýchodní sekci. Na jihovýchodě se kumuluje velké množství sociální patologie, včetně kriminality.

Území Zábrdovic se nachází v pozici vnitřního centra města. Pokud vycházíme z předpokladu, že vyznačené plochy nejsou homogenní a směrem k periferii trestné činnosti ubývá, dojdeme k závěru, že oblast Zábrdovic bude nejspíš intenzivně zatížena trestnou činností.

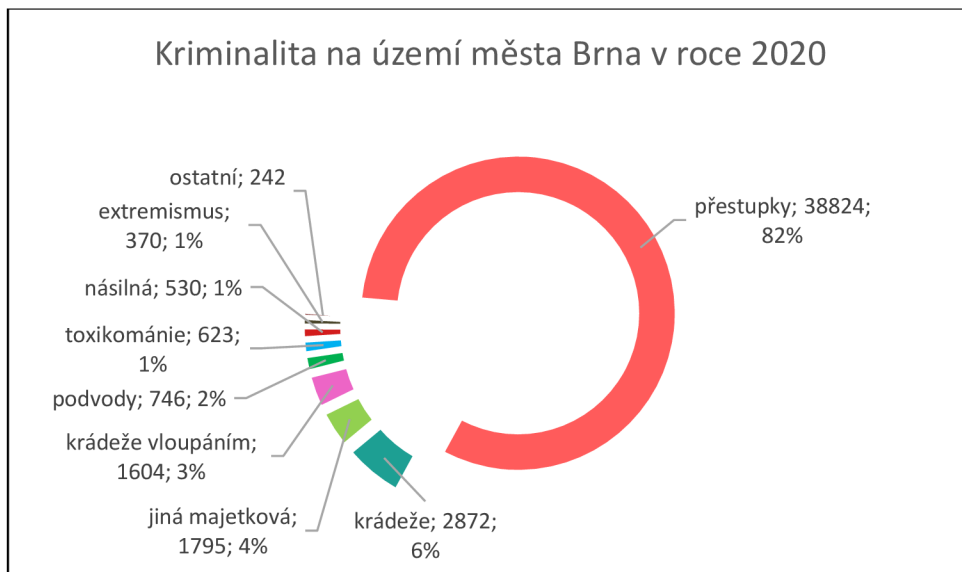
6.2.2 Koncentrace kriminality v rámci území města

Obecně můžeme tvrdit, že množství kriminality na území města ubývá. Následující graf demonstruje počet trestných činů spáchaných na území města Brna.



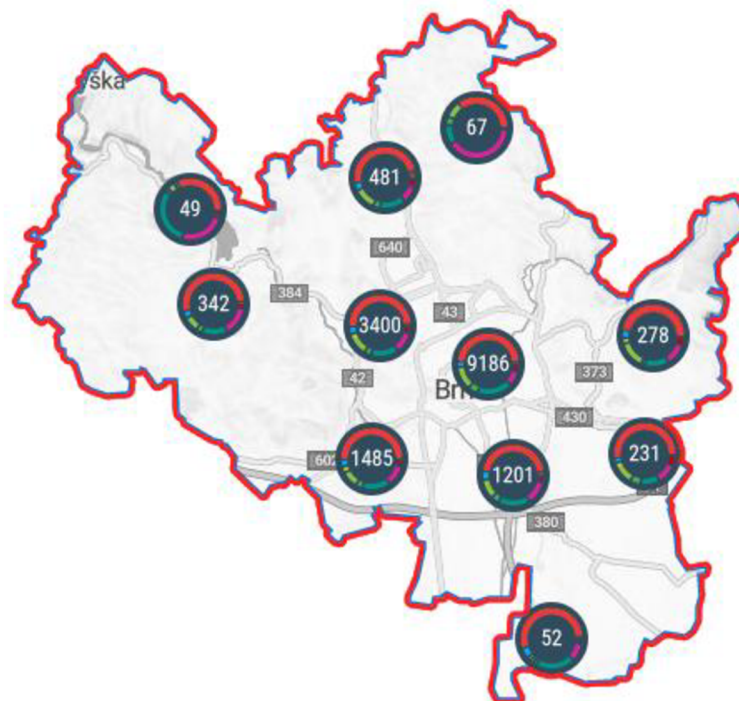
*Graf č. 2 - Počet trestných činů spáchaných na území města Brna 2013-2020
(vlastní zpracování z [80])*

Následující graf ukazuje složení kriminálních deliktů. V roce 2020 bylo v Brně spácháno celkem 38 824 přešupků a 8 782 trestných činů, z toho 2 872 krádeží, 1604 krádeží vloupáním a 1795 skutků jiné majetkové kriminality. Z dat vyplývá, že tyto činy jsou podstatně častější než například projevy extremismu, toxikománie či násilí.



Graf č. 3 – Kriminalita na území města Brna v roce 2020 (vlastní zpracování z [52])

Pokud se zaměříme na četnost trestných činů a přestupků a snažíme se je lokalizovat (viz obrázek níže), docházíme v podobným závěrům jako v případě indexu kriminality. Můžeme konstatovat, že nejhorší situace je v hustě osídlených oblastech a centrální sekci sídelního útvaru, což pravděpodobně souvisí s městským typem zástavby.



Obr. č. 49 – Trestné činy a vybrané přestupky spáchané na území města Brna v r. 2020 (upraveno z [52])

Na výše uvedené mapě zohledňujeme informace o kriminalitě rozdělené do následujících tříd – násilná, krádeže, krádeže vloupáním, podvody, jiná majetková, obecně nebezpečná, dopravní nehody, toxikománie, zbraně, extremismus, vybrané přestupky (na úseku ochrany před alkoholismem a toxikomanií, proti veřejnému pořádku a soužití, proti majetku).

Podrobnější data městské policie z roku 2017 ukazují, že obecně nejčastějším pořádkovým přestupkem byl chybějící náhubek nebo známka u psa (2,5 tisíce případů), krádež (2,4 tisíce) a užívání alkoholu na veřejnosti (2 tisíce). Méně časté je poskytování sexuálních služeb, kouření na zákonem zakázaných místech, přestupky proti veřejnému pořádku včetně rušení nočního klidu (každý cca 500) nebo žebrání. [81]

Na mapě níže je zřetelně vidět, že pořádkové přestupky se soustředí zejména v oblasti náměstí Svobody a kolem dopravních uzlů (Hlavní nádraží, železniční stanice Brno-Židenice, Mendlovo náměstí). Pachatelé jsou přitom především mladší lidé. [81]

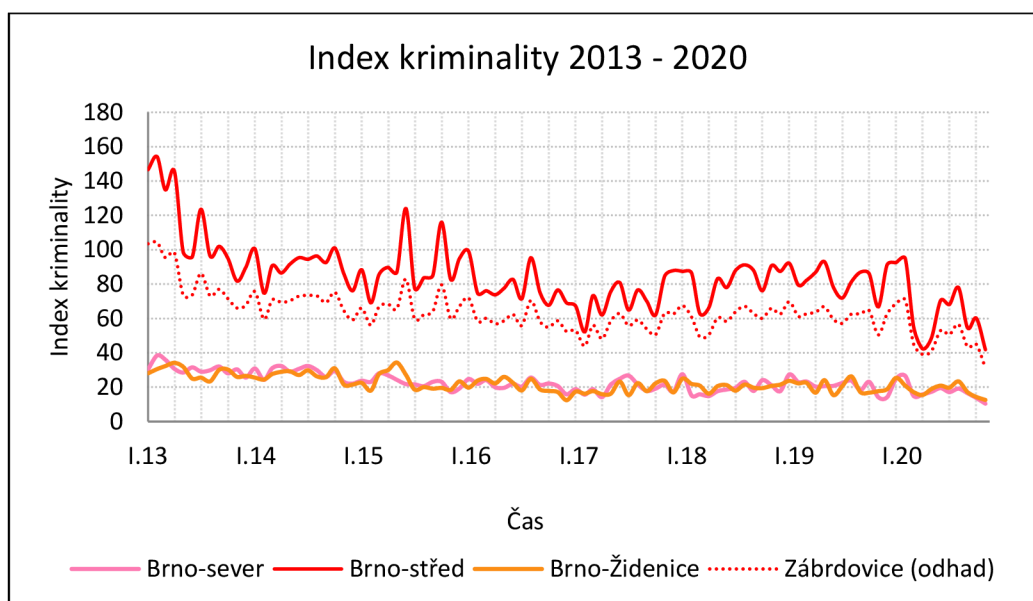


Obr. č. 50 – Pořádkové přestupky v širším centru [81]

6.2.3 Situace v lokalitě

Zábrdovice patří z hlediska kriminality k vysoce exponovaným lokalitám. Ve srovnání katastrálních území Brna by obsadily druhou příčku hned za samotným centrem města.

Data získaná z mapy kriminality ukazují indexy kriminality jednotlivých městských částí, do kterých Zábrdovice patří. Pokud zvážíme rozsah pozorovaných území a zatížení patologií, můžeme konstatovat, že inklinují spíše k chování MČ Brno-střed. Uvedené hodnoty zobrazuje graf níže.

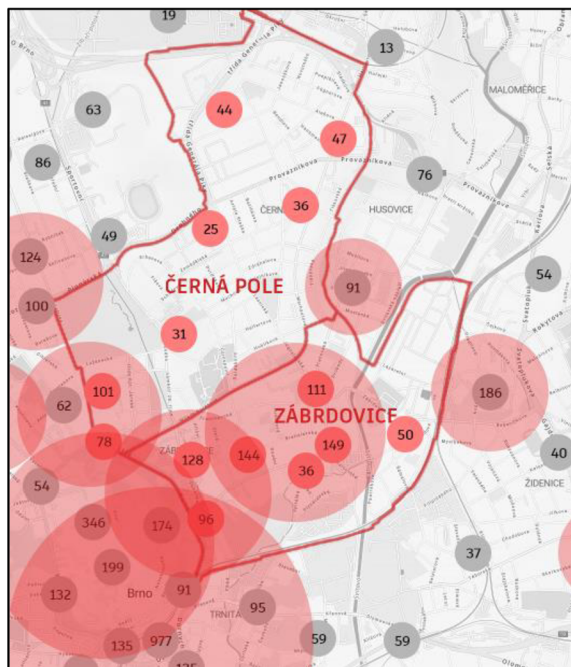


Graf č. 4 – Index kriminality MČ Brno-sever, Brno-střed a Brno-Židenice (vlastní zpracování z [82])

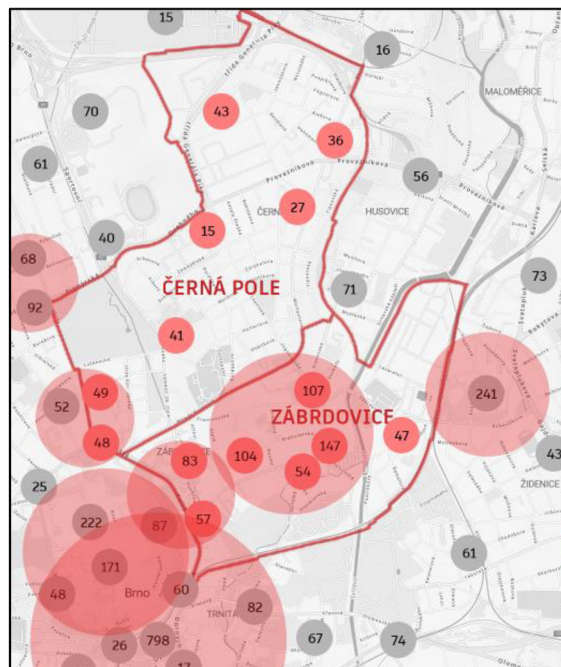
Pokud se zaměříme na sousední Černá Pole, můžeme pozorovat znatelný kontrast. Zatímco v Černých Polích bylo během roku 2020 spácháno celkem 259 přestupků, z toho navíc téměř 100 při hranici území s centrem města, v Zábrdovicích jich bylo spácháno 599, tedy více než dvojnásobek. Narážíme také na poměrně ostrou hranici mezi územími. Na hranici Černých Polí dochází k prudkému nárůstu kriminality směrem k Zábrdovicím. Největší výkyv je znatelný na ose Milady Horákové - Merhautova. Místa vzdálená pouhých 10-15 minut pěší chůze dělí zhruba mnohonásobně vyšší výskyt trestných činů a přestupků.

Mohlo by se zdát, že jsou delikty problémem celého území, ale není tomu tak. V průřezu území navíc pozorujeme různé typy deliktů, které se vyskytují opakovaně ve stejných místech.

Nejvíce zasažená je hranice území kolem ulice Bratislavská. Vyšší míru kriminality sledujeme v souvislém pásu vedoucím ke styku ulic Bratislavská, Francouzská a Cejl.



*Obr. č. 51 – Výskyt vybraných přestupků
za období 09/2014 až 09/2015
(vlastní zpracování z [52])*



*Obr. č. 52 – Výskyt vybraných přestupků
za období 09/2020 až 09/2021
(vlastní zpracování z [52])*

Zaměříme-li se přímo na trestné činy, respektive na jejich typ, zjišťujeme, že oblast kolem Příkopu a Vlhké je charakteristická především výskytem toxikomanie. Zároveň se jedná o nejvíce postižené místo v rámci celého území Brna.

Podle Simony Wachsbergerové, vedoucí programu Asistence obětem a pachatelům trestné činnosti z Romského střediska sídlícího na Hvězdově je užívání a distribuce drog, zejména heroínu a pervitinu, jeden z největších problémů a je přítomné takřka na celém území. Někteří obyvatelé vnímají distribuci drog jako snadný výdělek a v současné době se stává poměrně snadno vícegenerační záležitostí.

Toto území je spolu s centrální částí Bratislavské typické i vysokým počtem násilných trestných činů. Konkrétně lze jmenovat násilné loupeže a úmyslná ublížení na zdraví. Simona Wachsbergerová tvrdí, že zde užívání drog a alkoholu s násilnými činy často přímo souvisí. Problém

podle ní pramení ze sociální nejistoty frustrovaných obyvatel. Dále tvrdí, že Zábřovice nejsou čtvrtí s nejvyšší koncentrací trestných činů, ale spíše jejich pachatelů.

Toto tvrzení ostatně podporuje i velké zastoupení vloupání a krádeží v okolních oblastech. Černá Pole jsou dle průzkumu mnohem častěji terčem zlodějů, co se týče vloupání. Totéž platí o například o Židenicích, centru a oblasti Šámalova, Kuldova. Ve středu města jsou navíc podstatně četnější i krádeže.

Následující mapa vyobrazuje trestnou činnost a vybrané přestupky spáchané na území Černých Polí a Zábřovic za rok 2020. Fialová barva zobrazuje podíl krádeží vloupáním, modrá toxikomanii a odstíny zelené krádeže a majetkovou trestnou činnost. Barevné značení je použito analogicky jako v případě grafu číslo 3.



Obr. č. 53 – Výskyt trestných činů v území v r.2020 (upraveno z [52])

7 ANALÝZA TRHU

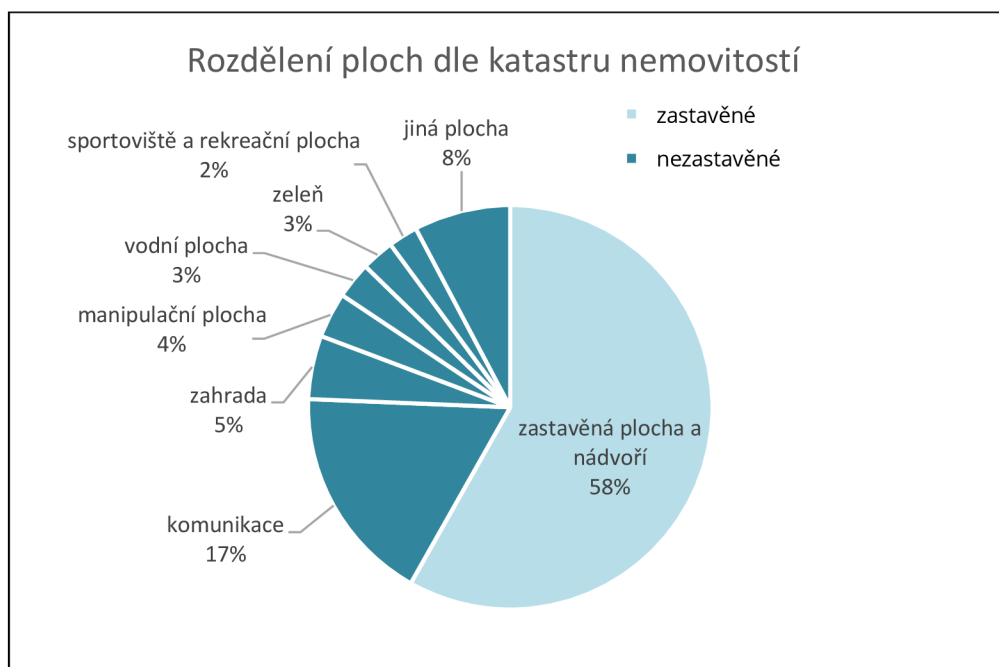
7.1 SEGMENTACE TRHU

Na základě dostupných podkladů byla zpracována segmentace trhu v Zábřdovicích. V následujícím textu jsou popsány vztah mezi jeho jednotlivými složkami.

7.1.1 Rozdělení ploch dle katastru nemovitostí

Obečně můžeme plochy dle katastru nemovitostí dělit na zastavěné a nezastavěné. Zastavěné plochy zastupuje druh zastavěná plocha a nádvoří. Mezi plochy nezastavěné řadíme plochy ostatní, v tomto případě plochy komunikací, zahrad, zeleně, neplodné půdy, rekreační, vodní, kulturní, manipulační a jiné plochy.

Z údajů katastru vyplývá, že je oblast z velkého procenta zastavěná. Další významnou část území tvoří komunikace. Zeleň je redukována na minimum.

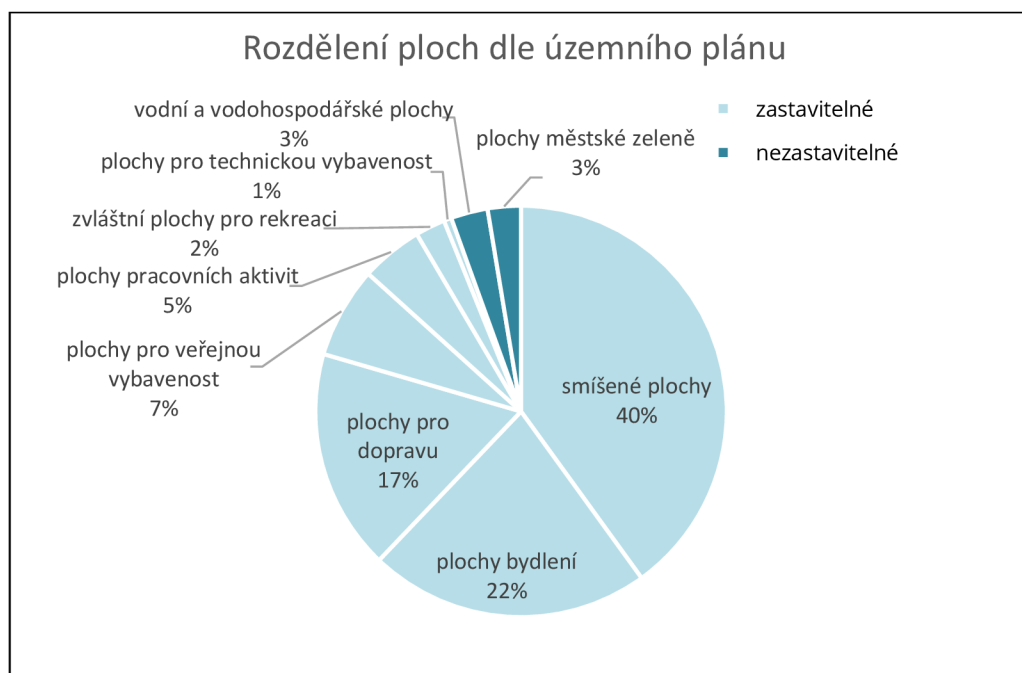


Graf č. 5 – Rozdělení ploch dle katastru nemovitostí (vlastní zpracování)

7.1.2 Rozdělení ploch dle územního plánu

Trh s nemovitostmi je v území závislý na urbanistické koncepci územního plánu města Brna. Území je v něm děleno na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, tzv. funkční typy.

Dle Územního plánu města Brna můžeme plochy dělit na plochy stavební a plochy nestavební. V lokalitě se nachází v drtivé většině stavební plochy.



Graf č. 6 – Rozdělení ploch dle územního plánu (vlastní zpracování)

Plochy stavební

Mezi plochy stavební patří část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění. Míru využití a přípustnost umístění objektů určují regulační podmínky pro plochy stavební.

Tyto plochy lze dle vyhlášky 2/2004 Územního plánu města Brna dále dělit dle způsobu využití na plochy bydlení, smíšené, pracovních aktivit, pro veřejnou vybavenost, pro technickou vybavenost, pro dopravu, zvláštní plochy pro rekreaci a o ostatní zvláštní plochy. [83]

Ve zkoumaném území se nachází hlavně smíšené plochy, plochy bydlení a plochy pro dopravu. Zastoupeny jsou i plochy pro veřejnou vybavenost, technickou vybavenost, plochy pracovních aktivit a zvláštní plochy pro rekreaci.

Plochy nestavební

Nestavební plochy reprezentují převážně nezastavěnou část území, ve které je přípustnost výstavby omezena a regulována dle regulačních podmínek pro plochy nestavební.

Tyto plochy dělíme dle využití na plochy krajinné zeleně, městské zeleně, plochy s objekty pro individuální rekreaci, pro těžbu, vodní a vodohospodářské plochy, zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. [83]

Na území se nachází pouze plochy městské zeleně a vodní a vodohospodářské plochy. Oba funkční typy jsou zastoupeny v území spíše výjimečně.

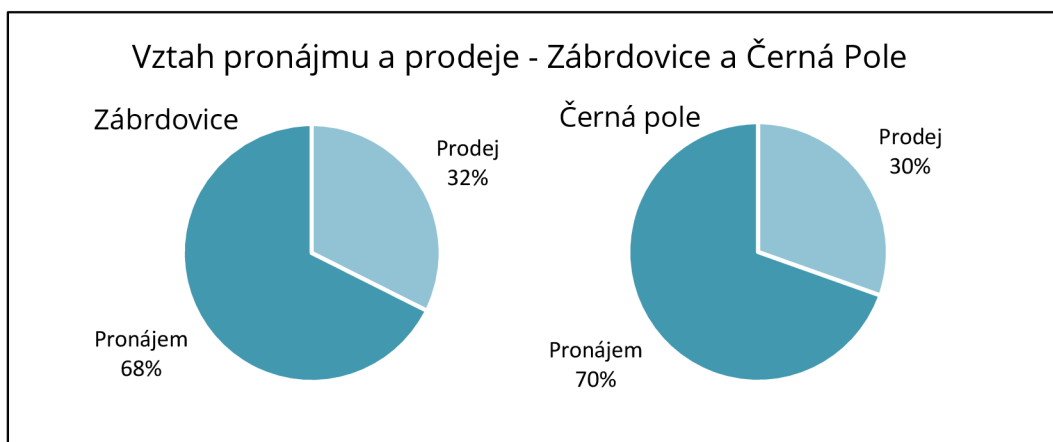
7.2 ANALÝZA SOUČASNÉ NABÍDKY

Na základě sběru dat z realitní inzerce byl v období léta 2021 zaznamenán stav současné nabídky v lokalitě Zábrdovic a Černých Polí. Data byla čerpána z realitních serverů sreality.cz, bezreality.cz, mmreality.cz, reality.idnes.cz a ulovdomov.cz. Celkově se jedná o vzorek 387 nabídek v oblasti Zábrdovic a 207 nabídek v oblasti Černých Polí.

Data byla shromažďována ve stejných časových intervalech, proto lze usuzovat, že v Zábrdovicích je trh podstatně aktivnější. Objevuje se zde více možností investic do nemovitostí a stejně tak větší množství možností pronájmů.

7.2.1 Prodej a pronájem

V oblasti Zábrdovic převažuje nabídka pronájmů nad prodejem. Analogická situace nastává v sousedních Černých Polích. Nabídku zastupují zhruba ze dvou třetin pronájemy a z jedné třetiny prodej.



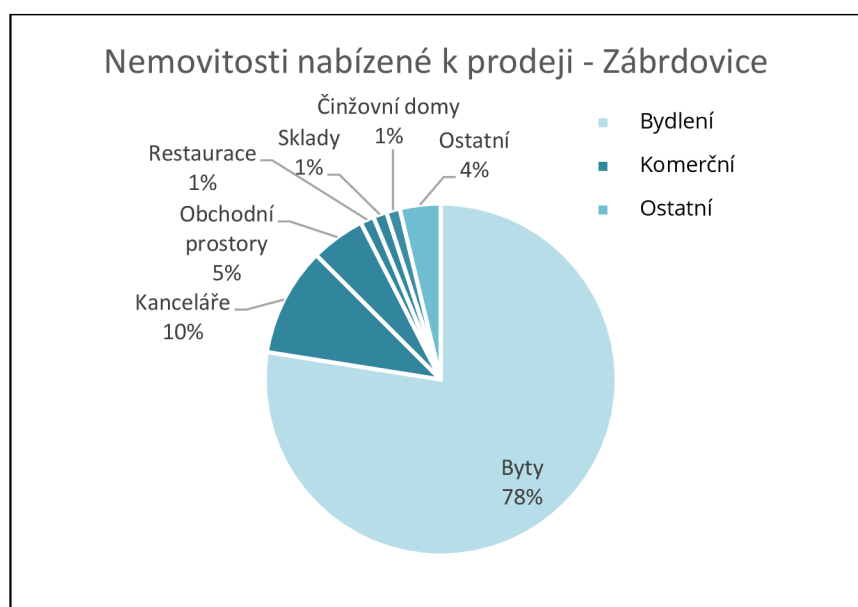
*Graf č. 7 – Vztah mezi pronájemem a prodejem v lokalitě Černá Pole a Zábrdovice
(vlastní zpracování)*

7.2.2 Prodej

Zábrdovice

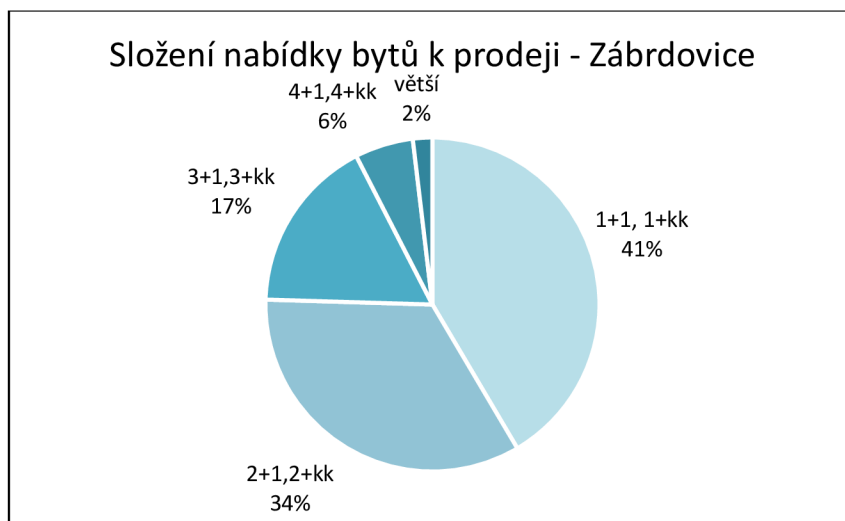
Bylo zjištěno, že mezi nemovitostmi nabízenými k prodeji jsou zastoupeny především byty. Z grafu č. 8 vyplývá, tvoří 78 % nabídky a jsou tak podstatnou složkou trhu s nemovitostmi. Následují komerční nemovitosti, které v území zastupují necelou pětinu shromážděného vzorku dat. Pozemky k prodeji se v území vyskytují ojediněle, respektive vůbec.

Komerční nemovitosti pokrývají celkem 18 % nabídky. Desetina nabídek patří kancelářským a pouhých 5 % obchodním prostorům. Ostatní komerční nemovitosti na trhu nacházíme jen velmi zřídka.



Graf č. 8 – Nemovitosti nabízené k prodeji v lokalitě Zábrdovice (vlastní zpracování)

Graf č. 9 zobrazuje zastoupení různých dispozic ve zkoumaném vzorku. Z bytů, které tvoří největší objem trhu a na které se ve své práci zaměřují, převažují prostory o dispozici 1+1 a 1+kk s 43 % a byty 2+1 a 2+kk s 34 %. Byty o dispozici 4+1 a 4+kk a větší oproti tomu příliš běžné nejsou, zastoupeny jsou spíše sporadicky a tvoří celkem přibližně 8 % nabídky. Obecně můžeme tvrdit, že se často jedná o byty malometrážní.

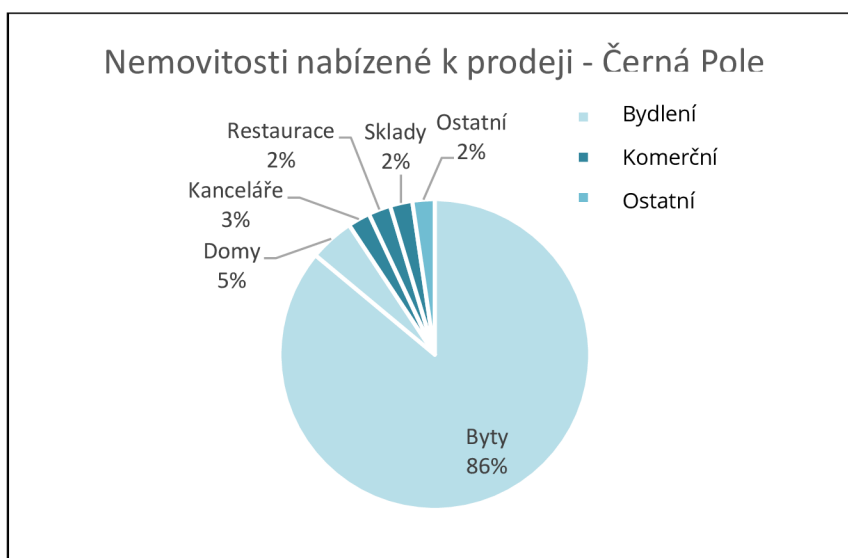


Graf č. 9 – Složení bytů k prodeji v lokalitě Zábrdovice (vlastní zpracování)

Černá Pole

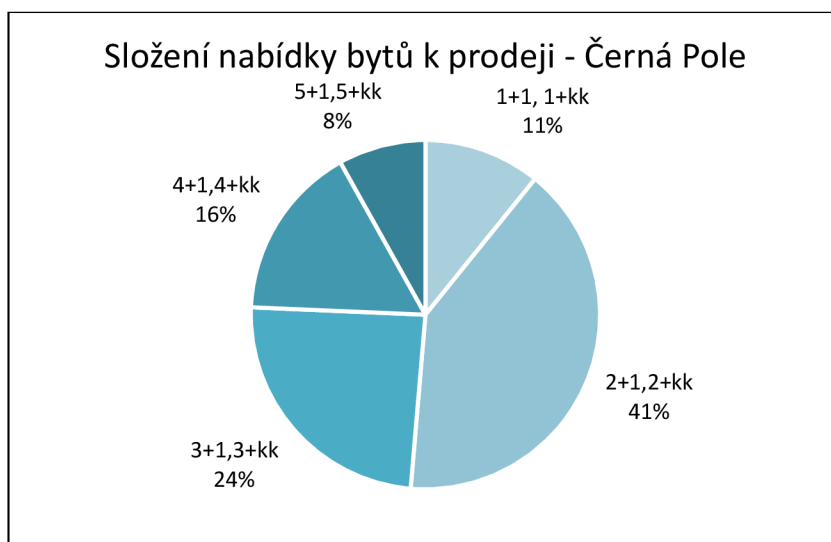
V Černých Polích převažuje taktéž prodej bytů. Z grafu č. 10 lze vyčíst, že tvoří celkem 86 %. Dále se zde objevují komerční nemovitosti a rodinné domy. Tyto dvě skupiny ale zastupují pouze malou výšeč z celkové nabídky. Pozemky nejsou nabízeny vůbec.

Komerce lze dále členit na jednotlivé druhy dle účelu. Nabídky těchto druhů nemovitostí jsou v území spíše raritou, proto jsou zastoupeny řádově v jednotkách. Příkladem komerčních nemovitostí dostupných na trhu jsou restaurace, sklady a kanceláře. V tomto případě je nutné přihlížet k malému vzorku nemovitostí, proto nemůžeme procentuální hodnoty brát jako všeobecně platné nebo závazné.



Graf č. 10 – Nemovitosti nabízené k prodeji v lokalitě Černá Pole (vlastní zpracování)

Další graf se blíže věnuje bytovým jednotkám a jejich dispozicím. Byty, které zde dominují, mají nejčastěji dispozici 2+1 a 2+kk. Poměrně časté jsou i byty 3+1 a 3+kk, které představují zhruba čtvrtinu nabídky. Mezi početně zastoupené lze zařadit i byty s dispozicí 4+1 a 4+kk s 16 %. Nejméně je bytů s dispozicí 5+1 a 5+kk.



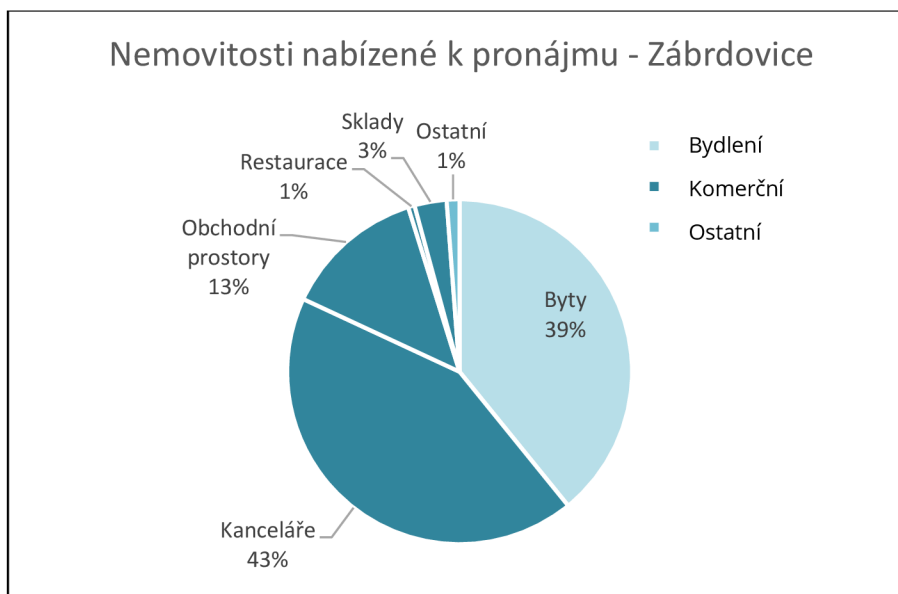
Graf č. 11 – Složení nabídky bytů k pronájmu v lokalitě Černá Pole (vlastní zpracování)

7.2.3 Pronájem

Zábrdovice

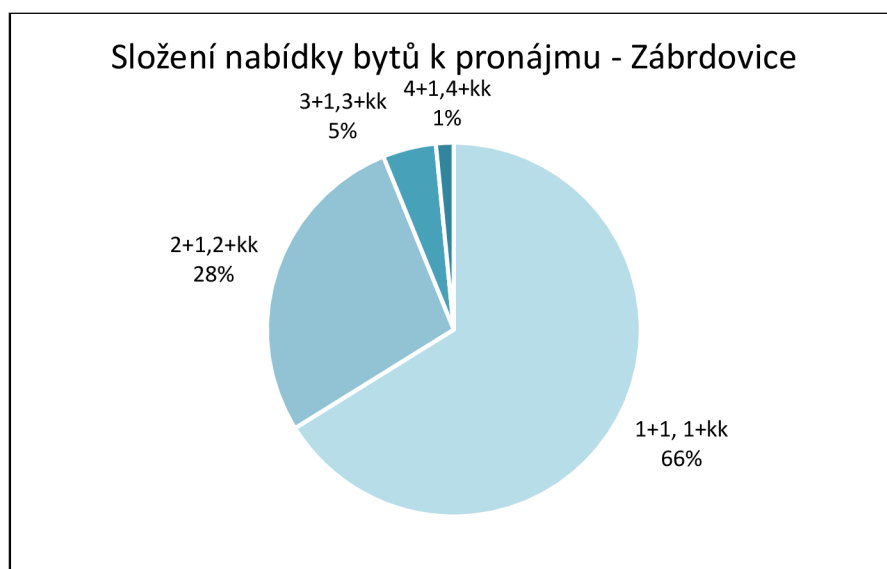
V Zábrdovicích jsou k pronájmu nabízeny převážně komerční prostory, které tvoří takřka dvě třetiny nabídky. Následují byty s 38 %. Podrobný graf zobrazující nemovitosti nabízené k pronájmu zobrazuje graf na následující straně.

Komerční prostory jsou zřejmě mnohem častěji pronajímány než prodávány. Vůbec nejčastější jsou pak pronájmy kancelářských prostor, které tvoří dokonce větší množinu dat než všechny byty v území dohromady. Z komerce jsou významné též prostory obchodní. V oblasti nalzáme i několik skladů a výrobních prostor. Vzorek restauračních prostor je natolik malý, že ho nelze považovat za dostatečný či závazný ve smyslu charakteristiky území.



Graf č. 12 – Nemovitosti nabízené k pronájmu v lokalitě Zábrdovice (vlastní zpracování)

Když se zaměříme na bytové jednotky nabízené k pronájmu, můžeme vidět ještě větší převahu bytů s dispozicí 1+kk a 1+1, které tvoří více než dvě třetiny nabídky. Byty o dispozici 2+1 a 2+kk se vyskytují méně často, přesto zastupují více než čtvrtinu získaných dat. Pouhých 6 % tvoří větší dispozice.

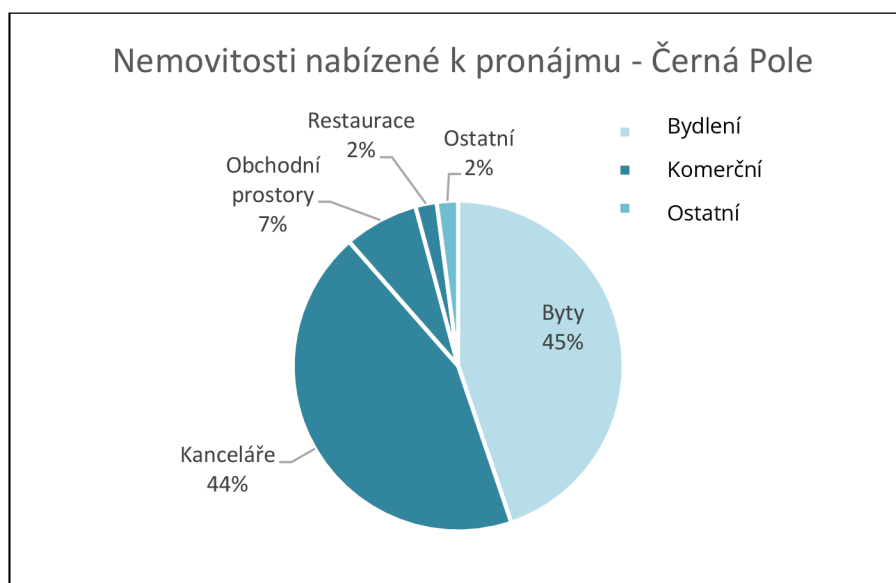


Graf č. 13 – Složení nabídky bytů k pronájmu v lokalitě Zábrdovice (vlastní zpracování)

Černá Pole

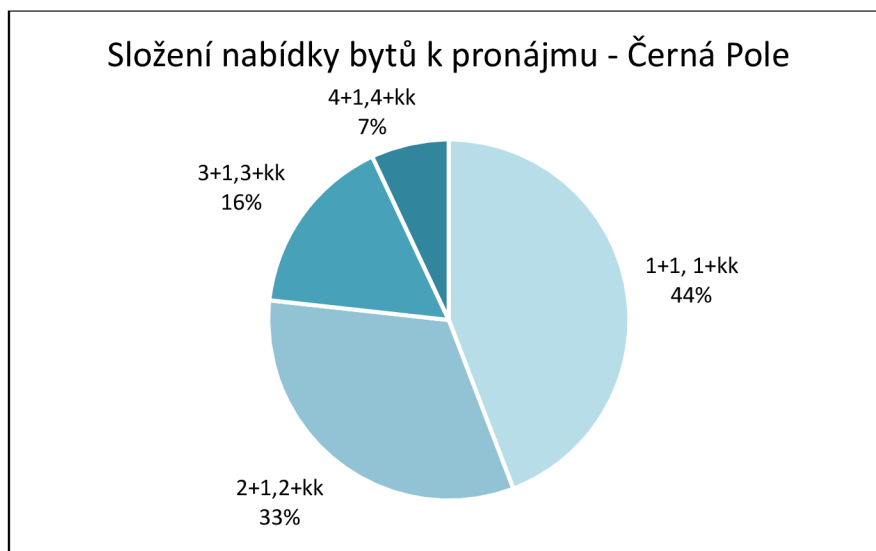
Největší podíl nemovitostí nabízených k pronájmu náleží komerčním prostorám, kterým se přibližuje s pouze nabídka bytů, viz graf níže. Jiné nemovitosti k pronájmu v Černých Polích téměř nenacházíme.

V nabídce drtivě převažují zejména kancelářské prostory, které pokrývají téměř celou složku komerce. Zdejší trh zahrnuje i menší nabídkou obchodních prostor a dále zde v řádu jednotek nacházíme restaurační prostory.



Graf č. 14 – Nemovitosti nabízené k pronájmu v lokalitě Černá Pole (vlastní zpracování)

Nabídka bydlení je v Černých Polích poměrně rozmanitá. Situaci přibližuje graf na následující straně. Prostory určené k bydlení zastupují převážně byty o dispozici 1+1 a 1+kk s 44 % a byty 2+1 a 2+kk, kterých je zhruba třetina. Zbylou čtvrtinu nabídky tvoří byty 3+1,3+kk, 4+1 a 4+kk.



Graf č. 15 – Složení nabídky bytů k pronájmu v lokalitě Černá Pole (vlastní zpracování)

7.3 DATABÁZE NABÍDKOVÝCH CEN

Hodnocení současné situace na realitním trhu bude provedeno na základě vytvořené databáze. Pro tento účel byly zaznamenány především nabídkové, ale i realizované ceny bytů v lokalitě Zábrdovic a Černých Polí.

Data o současných nabídkových cenách byla získána z archivu databáze realitní kanceláře Century21. Jedná se o informace o ceně inzerované těsně před prodejem nemovitosti, proto předpokládáme, že se tyto nabídkové ceny přibližují cenám realizovaným. Data jsou z období čtvrtého kvartálu 2020.

7.3.1 Zábrdovice

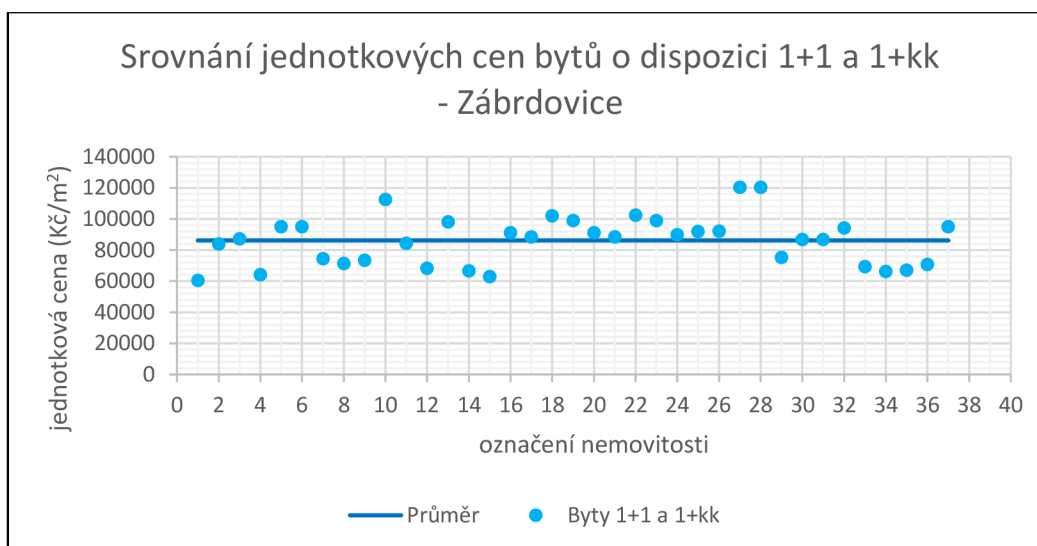
Byty 1+1 a 1+kk

Trh Zábrdovic obsahuje velké množství malometrážních bytů. Nejčastěji odpovídají dispozici 1+1 a 1+kk. V rámci databáze bylo shromážděno celkem 37 vzorků těchto bytů, jejichž podrobný soupis nalezneme v tabulce č. 4 na další straně. Tyto byty mají průměrnou výměru 36m².

Tab. č. 4 – Databáze bytů o dispozici 1+1 a 1+kk – Zábrdovice (vlastní zpracování)

Zábrdovice 1+1 a 1+kk (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav.		Cena (Kč)	jc (Kč/m ²)
1	Cejl	1+1	42	3	Z	2 540 000	60 476
2	Cejl	1+1	25	2	Z	2 100 000	84 000
3	Francouzská	1+1	32	2	S	2 790 000	87 188
4	Hvězdová	1+1	66	1	S	4 241 900	64 271
5	Hvězdová	1+1	42	1	S	3 995 000	95 119
6	Hvězdová	1+1	42	1	S	3 995 000	95 119
7	Jugoslávská	1+1	47	2	Z	3 500 000	74 468
8	Spolková	1+1	35	2	Z	2 500 000	71 429
9	Spolková	1+1	34	2	Z	2 500 000	73 529
10	Spolková	1+1	31	1	Z	3 490 000	112 581
11	Cejl	1+kk	35	2	Z	2 950 000	84 286
12	Cejl	1+kk	29	3	Z	1 980 000	68 276
13	Cejl	1+kk	27	2	Z	2 650 000	98 148
14	Cejl	1+kk	35	3	Z	2 333 100	66 660
15	Hvězdová	1+kk	48	2	S	3 022 000	62 958
16	Hvězdová	1+kk	32	1	S	2 919 000	91 219
17	Hvězdová	1+kk	33	1	S	2 919 000	88 455
18	Hvězdová	1+kk	29	1	S	2 960 000	102 069
19	Hvězdová	1+kk	30	1	S	2 971 000	99 033
20	Hvězdová	1+kk	32	1	S	2 919 000	91 219
21	Hvězdová	1+kk	33	1	S	2 919 000	88 455
22	Hvězdová	1+kk	29	1	S	2 971 000	102 448
23	Hvězdová	1+kk	30	1	S	2 971 000	99 033
24	Hvězdová	1+kk	33	1	S	2 971 000	90 030
25	Koliště	1+kk	31	3	Z	2 854 000	92 065
26	Koliště	1+kk	32	3	Z	2 953 000	92 281
27	Ponávka	1+kk	27	1	S	3 250 000	120 370
28	Ponávka	1+kk	27	1	S	3 250 000	120 370
29	Příční	1+kk	45	2	Z	3 390 000	75 333
30	Příkop	1+kk	27	2	Z	2 345 000	86 852
31	Příkop	1+kk	27	2	Z	2 345 000	86 852
32	Příkop	1+kk	35	2	Z	3 300 000	94 286
33	Spolková	1+kk	49	2	Z	3 400 000	69 388
34	Spolková	1+kk	52	2	Z	3 450 000	66 346
35	Spolková	1+kk	50	2	Z	3 350 000	67 000
36	Spolková	1+kk	45	2	Z	3 190 000	70 889
37	Vranovská	1+kk	45	1	S	4 276 000	95 022
		Průměr	36,3			3 039 459	86 149
		Nejnižší	25			1 980 000	60 476
		Nejvyšší	66			4 276 000	120 370

Jednotková cena těchto bytů se pohybuje v rozmezí od 60 476 Kč do 120 370 Kč. Průměrně je za prodej 1 m² plochy bytu v současnosti požadováno 86 149 Kč. Nezvykle vysoká cena u vyznačených nemovitostí v ulicích Hvězdová, Ponávka a Spolková souvisí s charakterem a technickým stavem nabízených prostor. Jedná se o novou developerskou výstavbu rezidence Hvězdová, Ponávka Tower a Lido (ulice Spolková), které jsem zmínila již v analytické části.



Graf č. 16 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 1+1 a 1+kk – Zábrdovice
(vlastní zpracování)

Byty 2+1 a 2+kk

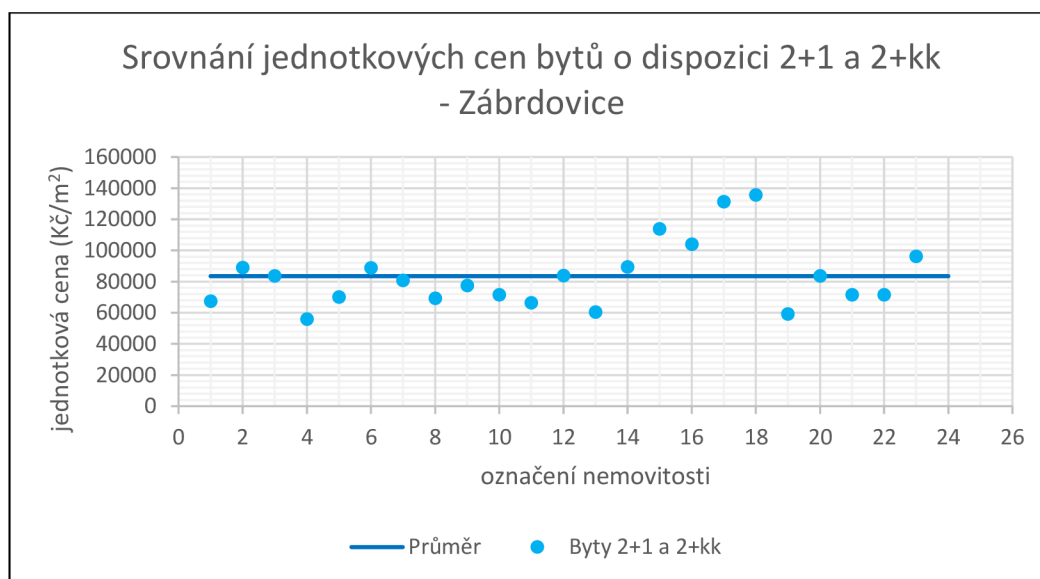
Poměrně časté jsou i byty o dispozici 2+1 a 2+kk. Bytové jednotky mají průměrně zhruba 59 m². Bylo shromážděno celkem 23 vzorků, které popisuje následující tabulka.

Tab. č. 5 – Databáze bytů o dispozici 2+1 a 2+kk – Zábrdovice (vlastní zpracování)

Zábrdovice 2+1 a 2+kk (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	Jc (Kč/m ²)
1	Bratislavská	2+1	59	2	Z	3 976 875	67 405
2	Hvězdová	2+1	46	1	S	4 097 000	89 065
3	Hvězdová	2+1	46	1	S	3 850 000	83 696
4	Koliště	2+1	86	3	Z	4 800 000	55 814
5	Příční	2+1	57	2	Z	3 990 000	70 000
6	Příkop	2+1	63	2	Z	5 600 000	88 889
7	Stará	2+1	65	2	Z	5 249 000	80 754
8	Stará	2+1	72	3	Z	4 990 000	69 306
9	Bratislavská	2+kk	49	2	Z	3 800 000	77 551

Zábrdovice 2+1 a 2+kk (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	Jc (Kč/m ²)
10	Bratislavská	2+kk	49	2	Z	3 500 000	71 429
11	Cejl	2+kk	55	2	Z	3 650 000	66 364
12	Francouzská	2+kk	44	1	Z	3 690 000	83 864
13	Francouzská	2+kk	58	2	Z	3 500 000	60 345
14	Hvězdová	2+kk	59	1	S	5 275 000	89 407
16	Ponávka	2+kk	65	1	S	7 400 000	113 846
17	Ponávka	2+kk	63	1	S	6 550 000	103 968
18	Ponávka	2+kk	56	1	S	7 350 000	131 250
19	Ponávka	2+kk	56	1	S	7 600 000	135 714
20	Spolková	2+kk	69	2	Z	4 079 295	59 120
21	Spolková	2+kk	67	1	S	5 600 000	83 582
22	Stará	2+kk	63	2	Z	4 500 000	71 429
23	Vranovská	2+kk	49	1	S	4 715 000	96 224
Průměr			59,1			4 880 964	83 498
Nejnižší			44			3 500 000	55 814
Nejvyšší			86			7 600 000	135 714

Cenově se aktuální nabídky pohybují mezi 55 814 Kč/m² a 135 714 Kč/m². Průměrná jednotková cena je 83 498 Kč/m². Nejvíce nákladné jsou opět jednotky v novostavbách na ulici Hvězdová, Vranovská, Spolková a Ponávka. Na poslední zmíněný projekt je třeba zejména upozornit. Atypické moderní byty totiž značně zvyšují průměrnou jednotkovou cenu.



Graf č. 17 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 2+1 a 2+kk – Zábrdovice
(vlastní zpracování)

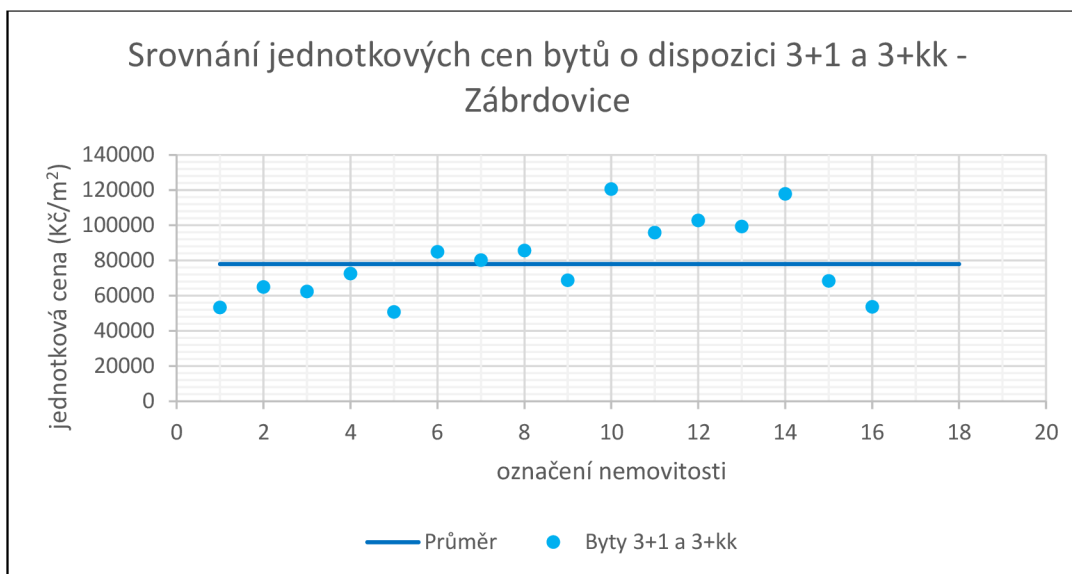
Byty 3+1 a 3+kk

Méně časté, ale nikoli raritní jsou bytové jednotky s dispozicí 3+1 a 3+kk. Za zkoumané období jich bylo nashromážděno dohromady 16. Byty v této kategorii mají v průměru přibližně 87 m² a podrobněji je popisuje tabulka č. 6 níže.

Tab. č. 6 – Databáze bytů o dispozici 3+1 a 3+kk – Zábrdovice (vlastní zpracování)

Zábrdovice 3+1 a 3+kk (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	Jc (Kč/m ²)
1	Soudní	3+1	105	2	Z	5 590 000	53 238
2	Stará	3+1	90	2	Z	5 850 000	65 000
3	Stará	3+1	88	2	Z	5 500 000	62 500
4	Špitálka	3+1	77	2	Z	5 590 000	72 597
5	Francouzská	3+kk	130	2	Z	6 600 000	50 769
6	Francouzská	3+kk	100	1	Z	8 500 000	85 000
7	Francouzská	3+kk	106	1	Z	8 500 000	80 189
8	Hvězdová	3+kk	87	1	S	7 450 000	85 632
9	Körnerova	3+kk	90	2	Z	6 190 000	68 778
10	Ponávka	3+kk	73	1	S	8 800 000	120 548
11	Ponávka	3+kk	73	1	S	7 000 000	95 890
12	Ponávka	3+kk	73	1	S	7 500 000	102 740
13	Ponávka	3+kk	73	1	S	7 250 000	99 315
14	Ponávka	3+kk	73	1	S	8 600 000	117 808
15	Tkalcovská	3+kk	51	2	Z	3 490 000	68 431
16	Vlhká	3+kk	95	2	Z	5 100 000	53 684
Průměr			87,2			6 600 000	78 032
Nejnižší			51			3 490 000	50 769
Nejvyšší			130			8 800 000	120 548

Stejně jako u předchozích kategorií si můžeme všimnout značného rozdílu v jednotkových cenách. Bytové jednotky s dispozicí 3+1 a 3+kk nalézáme v cenovém rozmezí 50 769 Kč/m² až 120 548 Kč/m². Vyšší hodnoty jsou typicky u nových developerských projektů (viz označené jednotky). Nejnížší ceny v lokalitě Soudní pravděpodobně souvisí s větší metráží bytu, horším stavem, lokací poblíž herny v kontaktu s bývalou káznicí. Průměrná jednotková cena činí 78 032 Kč/m².



*Graf č. 18 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 3+1 a 3+kk – Zábrdovice
(vlastní zpracování)*

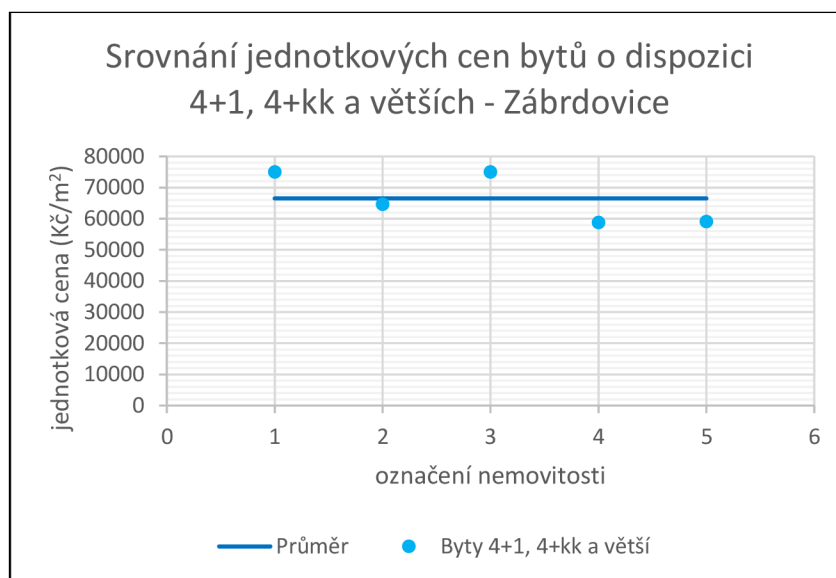
Byty 4+1, 4+kk a větší

Byty 4+1, 4+kk a větší jsou v oblasti Zábrdovic nabízené k prodeji jen zřídka. Jak můžeme vidět v tabulce č. 7, ve zkoumaném období se na území vyskytlo pouze 5 takových jednotek. Převažují mezi nimi byty 4+kk, které jsou však výměrou blíže 3+1 a 3+kk. Průměrná výměra je 84,6 m².

Tab. č. 7 – Databáze bytů o dispozici 4+1, 4+kk a větších – Zábrdovice (vlastní zpracování)

Zábrdovice 4+1, 4+kk a větší (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	Jc (Kč/m ²)
1	Cejl	4+1	56	2	Z	4 200 000	75 000
2	Stará	4+kk	88	2	Z	5 690 000	64 659
3	Körnerova	4+kk	106	2	Z	7 950 000	75 000
4	Tklacovská	4+kk	85	2	Z	5 000 000	58 824
5	Cejl	4+kk	88	2	Z	5 200 000	59 091
Průměr			84,6			5 608 000	66 515
Nejnižší			56			4 200 000	58 824
Nejvyšší			106			7 950 000	75 000

Z hlediska ceny se tyto nemovitosti pohybují mezi 58 824 Kč/m² a 75 000 Kč/m². Rozptyl je podstatně menší, protože zde nejsou zahrnuty žádné jednotky nové výstavby. Z výše uvedených hodnot dostáváme průměr 66 515 Kč/m². Průměrná jednotková cena může být mírně zkreslená vzhledem k malému množství nabízených bytů v inzerci.



Graf č. 19 – Srovnání jednotkových cen bytů 4+1, 4+kk a větších – Zábrdovice (vlastní zpracování)

7.3.2 Černá Pole

Byty 1+1 a 1+kk

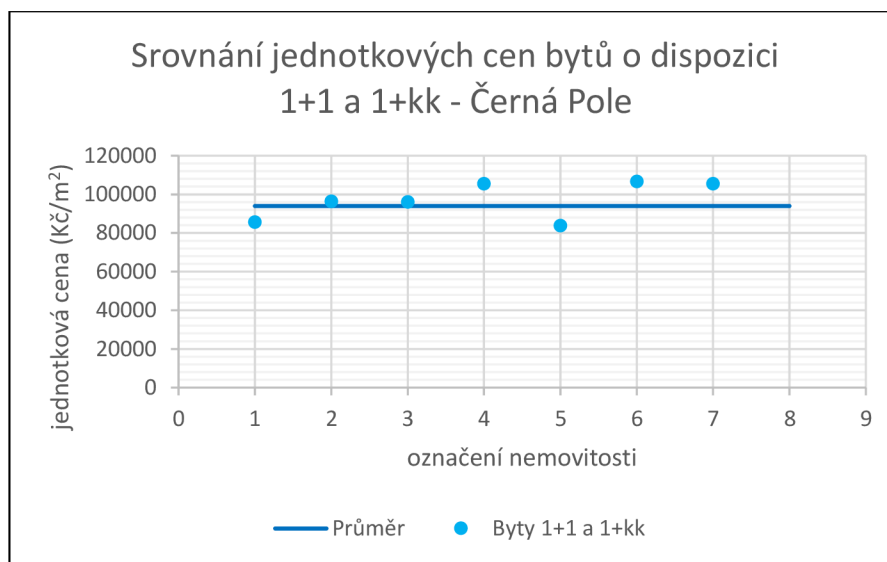
Byty o menších dispozicích 1+1 a 1+kk nenacházíme na trhu v Černých Polích příliš často. Databáze obsahuje 7 vzorků, z nichž většinu charakterizuje dispozice 1+kk. Průměrný byt má zde pouhých 30 m².

Tab. č.8 – Databáze bytů o dispozici 1+1 a 1+kk – Černá Pole (vlastní zpracování)

Černá Pole 1+1 a 1+kk (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	jc (Kč/m ²)
1	náměstí SNP	1+1	32	2	P	2 740 000	85 625
2	Drobného	1+kk	29	2	Z	2 799 000	96 517
3	Erbenova	1+kk	38	2	Z	3 650 000	96 053
4	Hoblíková	1+kk	27	2	Z	2 850 000	105 556
5	Merhautova	1+kk	28	2	Z	2 350 000	83 929
6	třída Generála Píky	1+kk	30	1	S	3 200 000	106 667

Černá Pole 1+1 a 1+kk (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	jc (Kč/m ²)
7	Zemědělská	1+kk	27	2	Z	2 850 000	105 556
		Průměr	30,0			2 919 857	97 129
		Nejnižší	27			2 350 000	83 929
		Nejvyšší	38			3 650 000	106 667

Cenové rozpětí za prodej 1 m² plochy bytu o dispozicích 1+1 a 1+kk se v Černých Polích pohybuje mezi 83 929 Kč a 106 667 Kč. Průměrná jednotková cena 97 500 Kč/m². Tato cena může být zkreslená vzhledem k malému množství nabízených bytů v inzerci.



Graf č. 20 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 1+1 a 1+kk – Černá Pole
(vlastní zpracování)

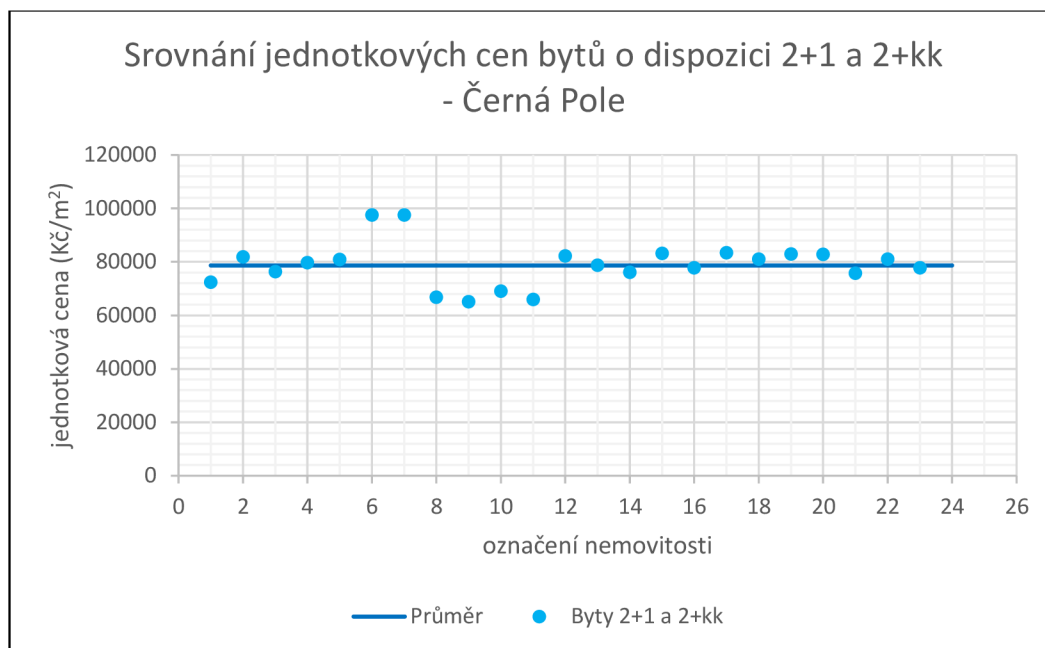
Byty 2+1 a 2+kk

Kategorie bytů 2+1 a 2+kk zahrnuje celkem 23 vzorků nemovitostí s průměrnou výměrou 55,5 m². Prodeje takových bytů jsou poměrně časté. Byty 2+1 a 2+kk tvoří spolu s byty 3+1 a 3+kk dominantní část trhu Černých Polí.

Tab. č. 9 – Databáze bytů o dispozici 2+1 a 2+kk – Černá Pole

Černá Pole 2+1 a 2+kk (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	Jc (Kč/m ²)
1	Bieblova	2+1	58	2	P	4 200 000	72 414
2	Fišova	2+1	78	2	Z	6 380 000	81 795
3	Merhautova	2+1	55	2	Z	4 200 000	76 364
4	Merhautova	2+1	59	2	Z	4 700 000	79 661
5	Merhautova	2+1	58	2	Z	4 690 000	80 862
6	Merhautova	2+1	45	2	Z	4 390 000	97 556
7	Merhautova	2+1	45	2	Z	4 390 000	97 556
8	náměstí SNP	2+1	55	2	P	3 670 000	66 727
9	Provazníkova	2+1	63	2	P	4 100 000	65 079
10	Hoblíkova	2+kk	65	2	Z	4 490 000	69 077
11	Krkošková	2+kk	91	2	Z	6 000 000	65 934
12	Merhautova	2+kk	51	1	Z	4 190 000	82 157
13	Merhautova	2+kk	47	2	Z	3 700 000	78 723
14	Merhautova	2+kk	59	2	Z	4 490 000	76 102
15	Merhautova	2+kk	48	2	Z	3 990 000	83 125
16	Merhautova	2+kk	50	2	Z	3 890 000	77 800
17	Merhautova	2+kk	55	1	Z	4 590 000	83 455
18	Merhautova	2+kk	48	2	Z	3 890 000	81 042
19	Merhautova	2+kk	59	2	Z	4 890 000	82 881
20	Merhautova	2+kk	53	2	Z	4 390 000	82 830
21	Merhautova	2+kk	50	2	Z	3 790 000	75 800
22	Merhautova	2+kk	48	2	Z	3 890 000	81 042
23	tř. Generála Píky	2+kk	45	2	P	3 500 000	77 778
Průměr			55,8			4 350 000	78 674
Nejnižší			45			3 500 000	65 079
Nejvyšší			91			6 380 000	97 556

Bytové jednotky s dispozicí 2+1 a 2+kk mají jednotkovou cenu mezi 65 079 Kč/m² a 97 556 Kč/m². Průměrně se tedy pohybují kolem 78 674 Kč/m². Většina inzerovaných nemovitostí se nachází při ulici Merhautova, která zároveň tvoří východní hranici území. Na této ulici



Graf č. 21 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 2+1 a 2+kk – Černá Pole (vlastní zpracování)

Byty 3+1 a 3+kk

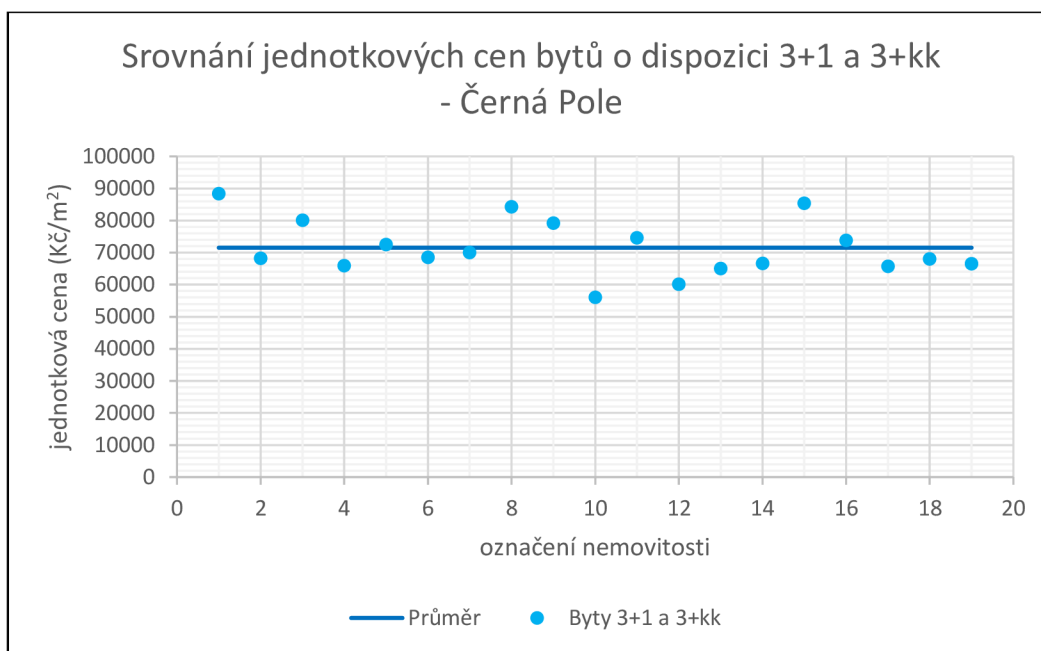
V oblasti Černých Polí bylo zaznamenáno celkem 19 inzercí bytů s dispozicí 3+1 a 3+kk s průměrnou výměrou 82,2 m². Podrobně je zobrazuje níže uvedená tabulka č. 10.

Tab. č. 10 – Databáze bytů o dispozici 3+1 a 3+kk – Černá Pole (vlastní zpracování)

Černá Pole 3+1 a 3+kk (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	Jc (Kč/m ²)
1	Alešova	3+1	60	2	Z	5 300 000	88 333
2	Durdáková	3+1	85	2	Z	5 800 000	68 235
3	Fišova	3+1	81	2	Z	6 490 000	80 123
4	Lidická	3+1	88	3	Z	5 800 000	65 909
5	Lidická	3+1	80	2	Z	5 800 000	72 500
6	Merhautova	3+1	73	2	Z	4 999 000	68 479
7	Merhautova	3+1	70	2	Z	4 899 000	69 986
8	náměstí SNP	3+1	73	2	Z	6 150 000	84 247
9	Provazníková	3+1	72	2	Z	5 700 000	79 167
10	Provazníková	3+1	75	2	Z	4 200 000	56 000
11	Fišova	3+kk	79	2	Z	5 890 000	74 557
12	Jugoslávská	3+kk	108	2	Z	6 500 000	60 185
13	Jugoslávská	3+kk	100	2	Z	6 500 000	65 000
14	Jugoslávská	3+kk	105	2	Z	7 000 000	66 667
15	Mathonova	3+kk	76	2	Z	6 490 000	85 395

Černá Pole 3+1 a 3+kk (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	Jc (Kč/m ²)
16	Milady Horákové	3+kk	107	2	Z	7 900 000	73 832
17	Ryšánkova	3+kk	73	2	Z	4 800 000	65 753
18	Ryšánkova	3+kk	72	2	Z	4 900 000	68 056
19	Zdráhalova	3+kk	84	2	Z	5 590 000	66 548
Průměr			82,2			5 826 737	71 525
Nejnižší			60			4 200 000	56 000
Nejvyšší			108			7 900 000	88 333

Pro byty v této oblasti je typická jednotková cena mezi 56 000 Kč/m² a 88 333 Kč/m², průměrně 71 525 Kč/m². Nejlevnější byt se nachází v dopravně rušné ulici Provazníkova a nejdražší v ulici Alešova, kde se vyskytuje spíše klidné rodinné bydlení.



Graf č. 22 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 3+1 a 3+kk – Černá Pole
(vlastní zpracování)

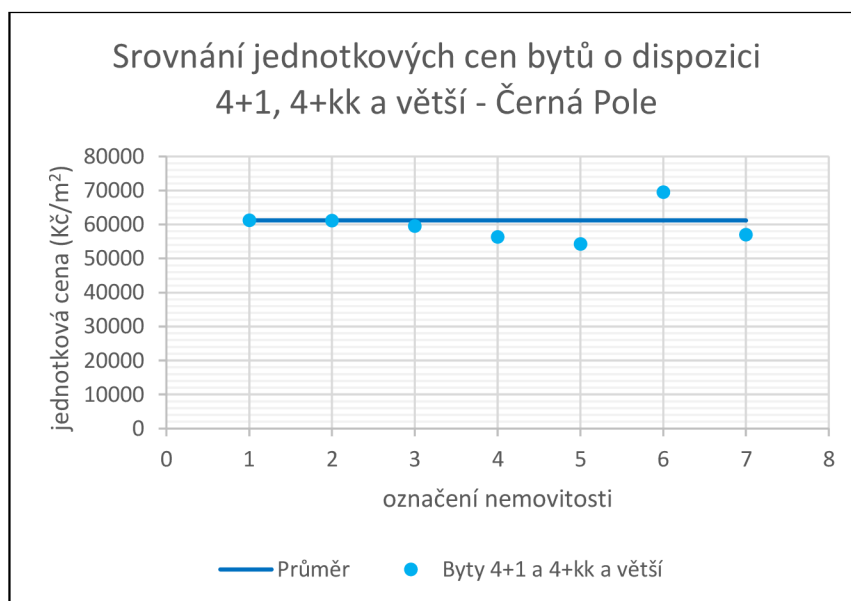
Byty 4+kk a větší

V inzerci byly zastoupeny v počtu celkem 7 jednotek i byty s dispozicí 4+1, 4+kk a 5+kk. Tyto byty jsou podstatně větší než obdobné bydlení v Zábrdovicích. Průměrně mají 161 m².

Tab. č. 11 – Databáze bytů o dispozici 4+1, 4+kk a větších – Černá Pole (vlastní zpracování)

Černá Pole 4+1, 4+kk a větší (Q4/2020)							
Ozn.	Ulice	Dispozice	Výměra (m ²)	Tech. stav		Cena (Kč)	Jc (Kč/m ²)
1	Jeřábkova	5+kk	161	2	Z	9 850 000	61 180
2	Erbenova	4+1	162	2	Z	9 900 000	61 111
3	Provazníkova	4+1	141	2	Z	8 400 000	59 574
4	Trávníky	4+1	140	3	Z	7 890 000	56 357
6	Krkoškova	4+kk	138	3	Z	7 490 000	54 275
5	Kudelova	4+kk	171	2	Z	11 890 000	69 532
7	třída Generála Píky	4+kk	114	2	Z	6 500 000	57 018
Průměr			161,0			9 850 000	61 180
Nejnižší			114			6 500 000	54 275
Nejvyšší			171			11 890 000	69 532

Jednotkové ceny těchto bytů se pohybují mezi 54 275 Kč/m² a 69 532 Kč/m². Průměrná je vzhledem k velké výměře a zákonu klesajícího mezního užitku v porovnání s byty v Zábřovicích pochopitelně menší. V závislosti na menším vzorku mohou být informace o průměrné jednotkové ceně mírně zkreslené.

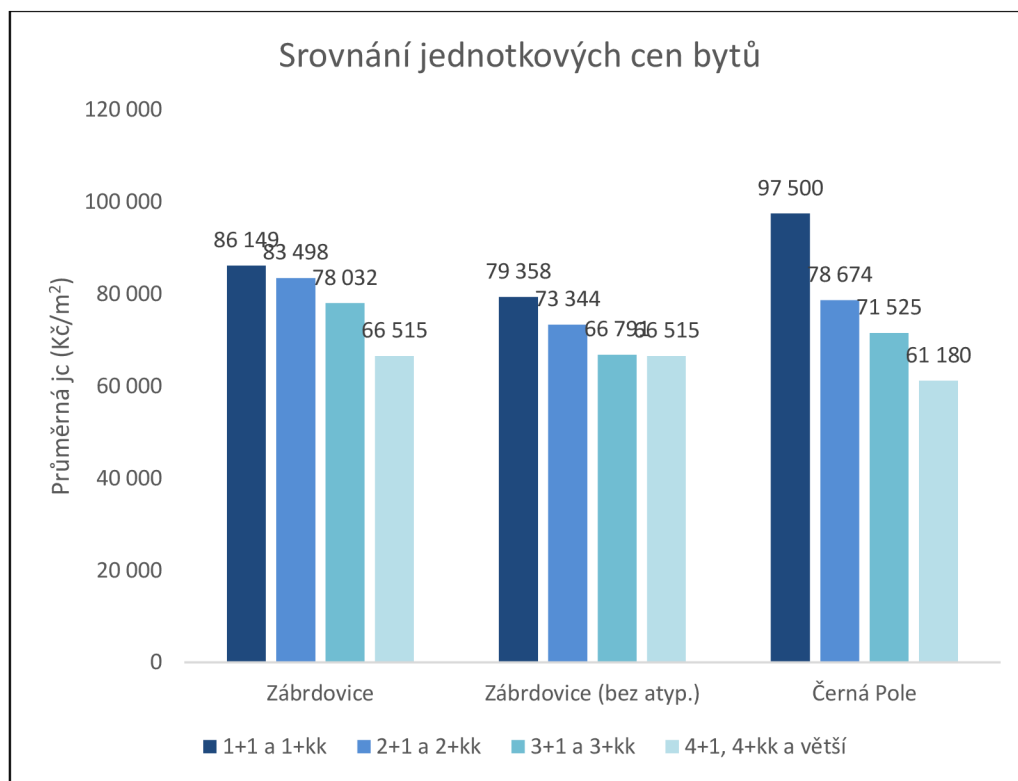


Graf č. 23 – Srovnání jednotkových cen bytů 4+1, 4+kk a větších – Černá Pole (vlastní zpracování)

7.3.3 Srovnání nabídkových cen

Pokud srovnáme průměrné nabídkové ceny bytů v Zábrdovicích a Černých Polích, vidíme značné rozdíly ve výši i vzájemných vztazích mezi nimi. Ceny v Černých Polích jsou od sebe více vzdálené. Byty o dispozici 1+1 a 1+kk dosahují vysokých cen. Ceny bytů v Zábrdovicích jsou oproti tomu mnohem méně závislé na dispozici a jsou si blíže. V tomto ohledu hrají roli i půdorysné rozměry bytů. Výměra jednotek se v Černých Polích pohybuje mezi 27 m² a 171 m². V oblasti Zábrdovic je to 25 m² až 130 m². Kvůli menšímu užitku nadbytečných metrů dochází k poklesu jednotkové ceny.

V Zábrdovicích se navíc objevuje nezanedbatelné množství novostaveb, které v Černých Polích vůbec nenacházíme. Pro lepší srovnání jsou proto v níže uvedeném grafu zobrazeny i průměrné ceny bez těchto bytových jednotek.



Graf č. 24 – Srovnání jednotkových cen bytů dle dispozice (vlastní zpracování)

7.4 TRŽNÍ CENY

Pro lepší uchopení změn v území a v čase byly zajištěny a shromážděny ceny skutečně realizované. Současné údaje o cenách byly čerpány z cenové mapy, která sdružuje údaje o cenách z katastru nemovitostí.

Na základě získaných podkladů byla vyhotovena následující souhrnná tabulka, která ukazuje realizované jednotkové ceny v různých územních segmentech.

Tab. č. 12 – Realizované ceny v Zábrdovicích a Černých Polích (vlastní zpracování z [84])

Oblast	září 2020 - 2021	
	Počet bytů	jc (Kč/m ²)
Zábrdovice – střed (Horní a Dolní Cejl)	117	71 727
Zábrdovice – východ (Kuldova, Šámalova)	8	69 951
Zábrdovice – západ (Ponávka, Příční)	12	105 767
Zábrdovice	137	74 605
Černá Pole – sever (náměstí SNP)	28	81 317
Černá Pole – střed (Erbenova-Merhautova)	43	76 505
Černá Pole – jih (tř. Kap. Jaroše)	15	79 505
Černá Pole – východ (Jugoslávská, Hoblíkova)	19	76 503
Černá Pole	105	78 216

Pro srovnání využívám starší cenové údaje o tržních cenách bytů z roku 2012, které byly poskytnuty z databáze paní Ing. Aleny Superatové Ph.D. Na základě těchto a předchozích údajů o tržní ceně byla zpracována tabulka č.13, která data srovnává.

Z údajů je patrný značný nárůst realizovaných cen v obou lokalitách. Srovnáme-li tyto údaje, lze dále usuzovat, že ceny nemovitostí v Zábrdovicích vykazují mnohem větší tempo růstu než v Černých Polích.

Tab. č. 13 – Srovnání tržních cen v r. 2012 a 2020/2021 (vlastní zpracování z [84] [85])

	Zábrdovice	Černá Pole
	jednotková cena Kč/m ²	
2012	26 809	33 491
2020-2021	74 605	78 216
rozdíl	+ 47 796	+ 44 725
přírůstek	+178 %	+134 %

8 ANALÝZA ZÁVISLOSTI

Na základě analýzy trhu byl určen základní soubor dat, který dále používám při určení významu jednotlivých parametrů. Databáze nemovitostí opatřená dalšími charakteristikami (viz metodika) je součástí přílohy této práce.

8.1 STATISTICKÉ VYJÁDRĚNÍ ZÁVISLOSTI

8.1.1 Vyšetření závislosti získaných dat

Nejdříve byla podrobena analýze všechna získaná data. Na základě vyšetření vztahu pomocí korelační matice byla zjištěna lineární závislost, kterou určuje korelační koeficient. Ten v našem případě nabývá kladných i záporných hodnot. Záleží na tom, jestli se jedná o přímou či nepřímou závislost.

Výslednou matici zobrazuje následující obrázek.

Korelační koeficienty, za použití pozorování 1 - 128			
5% kritická hodnota (oboustranná) = 0,1736 pro n = 128			
jc	vymera	techstav	odcentra
1,0000	-0,5082	-0,6846	-0,2388
	1,0000	0,2475	0,0594
		1,0000	0,2203
			1,0000
typzastavby	stavzastavby	typkomunikace	velikostbudov
0,1853	0,0664	0,0332	0,2156
-0,2748	-0,2147	-0,1113	-0,3352
-0,3528	-0,2886	0,2223	-0,0759
-0,6754	-0,5060	-0,0436	-0,3906
1,0000	0,8154	0,0248	0,4617
	1,0000	0,0347	0,2927
		1,0000	0,5514
			1,0000
hustotaobyv	nezamestnanost	kriminalita	
-0,1510	0,0346	0,3575	jc
-0,2362	-0,2479	-0,1609	vymera
-0,0895	-0,2142	-0,2299	techstav
0,0629	-0,6655	-0,8043	odcentra
0,2826	0,8441	0,6464	typzastavby
0,2982	0,7071	0,5454	stavzastavby
-0,2691	-0,1471	0,2058	typkomunikace
0,1057	0,2395	0,4597	velikostbudov
1,0000	0,3844	-0,2415	hustotaobyv
	1,0000	0,5622	nezamestnanost
		1,0000	kriminalita

Obr. č. 54 - Vyšetření závislosti 1 - korelační matice (software gretl)

V analýze se zaměříme na poslední sloupec označený „kriminalita“. V tomto případě nemá význam zabývat se jednotkovou cenou. Matice ukazuje méně významnou přímou závislost. Koeficient zkresluje nejen velké množství dražších novostaveb v oblastech silně postižených sociální patologií, ale především konkrétní developerský projekt atypického bydlení Ponávka Tower při okraji území. V databázi se nachází přesně 10 bytů z tohoto objektu a všechny vykazují abnormálně vysokou jednotkovou cenu, která zřejmě souvisí i s malou výměrou a charakterem bytů. Významnost prvního parametru tudíž neuvažujeme.

Nejvýznamnější závislost vidíme v případě vzdálenosti od centra. Zřetelná je silná antikorelace (-0,8043). Lze tedy konstatovat, že s větší vzdáleností od středu města kriminalita klesá.

Když se zaměříme na další fyzické faktory, konkrétně typ zástavby (0,6464), stav zástavby (0,5454) a velikost objektů (0,4597), je prokázána mírná pozitivní závislost. Kriminalita zřejmě roste s hustotou zástavby a velikostí objektů. Současně přibývá i s horším stavem objektů.

Co se týče samotné nemovitosti, méně významná se zdá být nepřímá závislost s výměrou (-0,1609) a technickým stavem bytu (-0,242). S menší výměrou tedy teoreticky může vzrůst patologie v místě a s lepším technickým stavem bytu pro změnu klesá. Ta těchto hodnotách se ovšem podepisuje fakt, že databáze Zábrdovic je typická velkým zastoupením cenově dostupných malometrážních bytů a novostaveb. Zábrdovice v současnosti prochází revitalizací bytového fondu.

Další nepříliš významné faktory jsou typ komunikace (0,2058) a hustota obyvatelstva (-0,2415). U rušnějších a frekventovanějších komunikací lze pozorovat vyšší množství kriminality. Vyšší množství kriminality je současně přítomné v oblastech s menší hustotou obyvatelstva.

Průkaznou závislost detekuje korelační koeficient u nezaměstnanosti (0,5622). Se zvyšujícím se podílem nezaměstnaných v místní populaci do značné míry stoupá množství spáchaných deliktů na plochu území.

8.1.2 Vyšetření závislosti vybraných dat

V dalším kroku byla analogickému zkoumání podrobena vybraná data. Výběr dat zdůvodňuji v metodice a částečně je nastíněn i na předchozí straně. Hlavní motivací výběru bylo získání kvazi-homogenních dat o jednotkových cenách.

S použitím principu korelace byla získána následující matice.

Korelační koeficienty, za použití pozorování 1 - 66
5% kritická hodnota (oboustranná) = 0,2423 pro n = 66

jc	vymera	techstav	odcentra
1,0000	-0,4130	-0,2180	0,3461
	1,0000	0,1657	-0,1650
		1,0000	-0,2618
			1,0000
typzastavby	stavzastavby	typkomunikace	velikostbudov
-0,3840	-0,4096	0,1654	-0,0250
-0,1645	-0,1432	-0,1904	-0,3676
0,0346	0,0237	0,1986	0,0171
-0,6855	-0,5513	0,0547	-0,2920
1,0000	0,8341	-0,0323	0,4588
	1,0000	-0,0258	0,3135
		1,0000	0,5912
			1,0000
hustotaobyv	nezamestnanost	kriminalita	
-0,0405	-0,4112	-0,4046	jc
-0,2962	0,0142	0,0195	vymera
-0,1514	0,0920	0,1889	techstav
-0,0461	-0,7631	-0,7847	odcentra
0,3154	0,8693	0,7412	typzastavby
0,3094	0,7078	0,6544	stavzastavby
-0,0236	-0,2032	0,0382	typkomunikace
0,3598	0,2371	0,3273	velikostbudov
1,0000	0,2653	-0,0461	hustotaobyv
	1,0000	0,8183	nezamestnanost
		1,0000	kriminalita

Obr. č. 55 – Vyšetření závislosti 2 - korelační matice (software gretl)

Na základě nově vygenerovaných korelačních koeficientů na obrázku výše, získáváme přesnější pohled na souvislost kriminality a ceny bytových jednotek. Je mezi nimi patrná nepřímá závislost (-0,4046). Je tedy prokázáno, že cena v oblastech s vyšší kriminalitou bývá mnohdy mnohem nižší než v méně exponovaných lokalitách.

Tato statistická analýza potvrzuje významnost vzdálenosti od centra, typu zástavby a stavu zástavby. Navíc naznačuje ještě větší význam vzájemného vztahu kriminality a nezaměstnanosti (0,8183) než předchozí analýza. S větší nezaměstnaností v území se pojí větší výskyt kriminality.

Parametry typu komunikace, výměry a hustoty obyvatelstva se staly nezávislými. Z databáze totiž byly vyřazeny menší byty a novostavby, které se shodou okolností nachází v územích s vysokou koncentrací obyvatel. Oproti tomu nemovitosti v oblastech s menší hustotou osídlení v souboru dat zůstaly. Totéž platí o výměře, nicméně v tomto případě byla změna zapříčiněna výběrem vzorku, který vylučoval poddimenzované a naddimenzované byty.

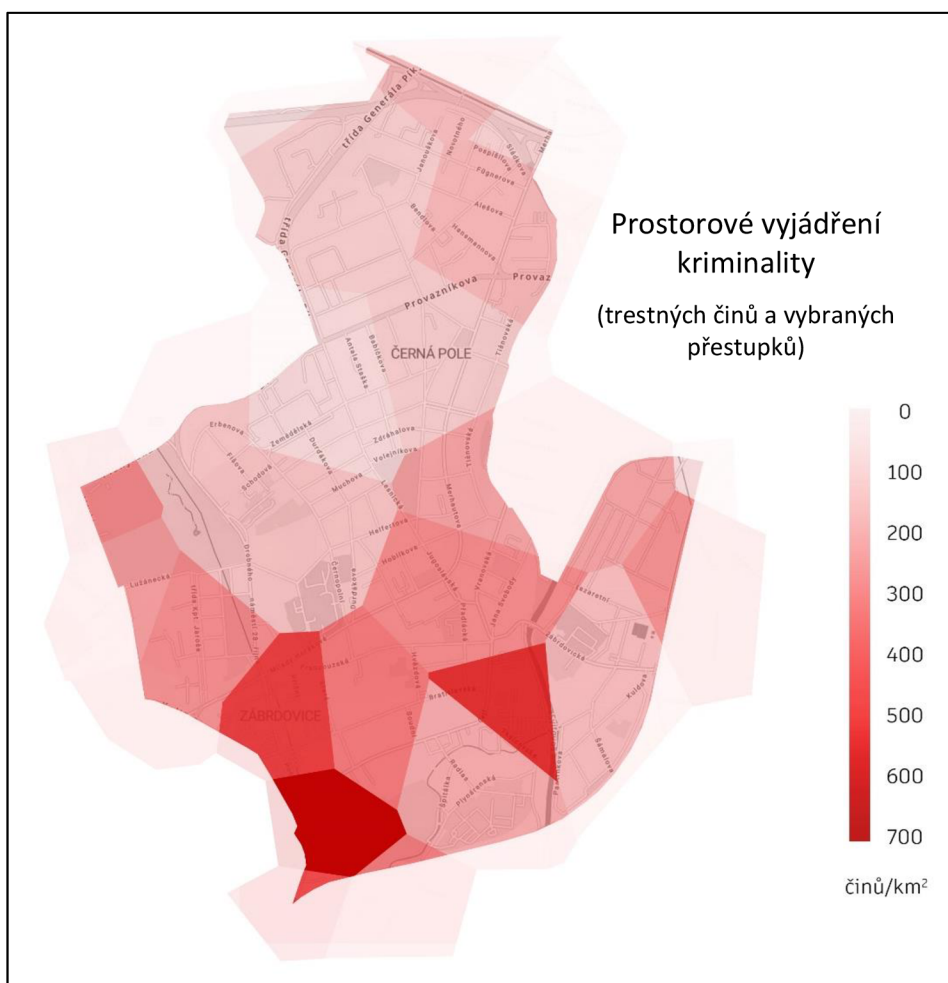
8.2 PROSTOROVÉ VYJÁDRĚNÍ ZÁVISLOSTI

V následující části se podrobně věnuji srovnání tržních cen nemovitostí a sociální patologie. První obrázek vyjadřuje hustotu kriminálních činů na km² ve zkoumaném území.

Na první pohled je patrné vyšší množství trestných činů a vybraných přestupků v okolí centra, tj. v jižním cípu území. Jedná se o přirozený jev spojený s větším výskytem osob a anonymitou městského prostředí. Mírný nárůst kriminality lze pozorovat i v oblasti kolem Lidické.

Významný by se mohl zdát i trojúhelníkový polygon v oblasti kontaktu ulic Cejl, Tkalcovská a Bratislavská. Zde se kriminalita koncentruje zřejmě z důvodu přítomnosti hypermarketu. Hlášené krádeže z tohoto objektu automaticky zvyšují hustotu kriminality v místě.

Zvýšený výskyt deliktů pozorujeme v souvislém pásu podél ulice Milady Horákové a Merhautova. Jedná se o hranici mezi územím Zábřovic a Černých Polí.

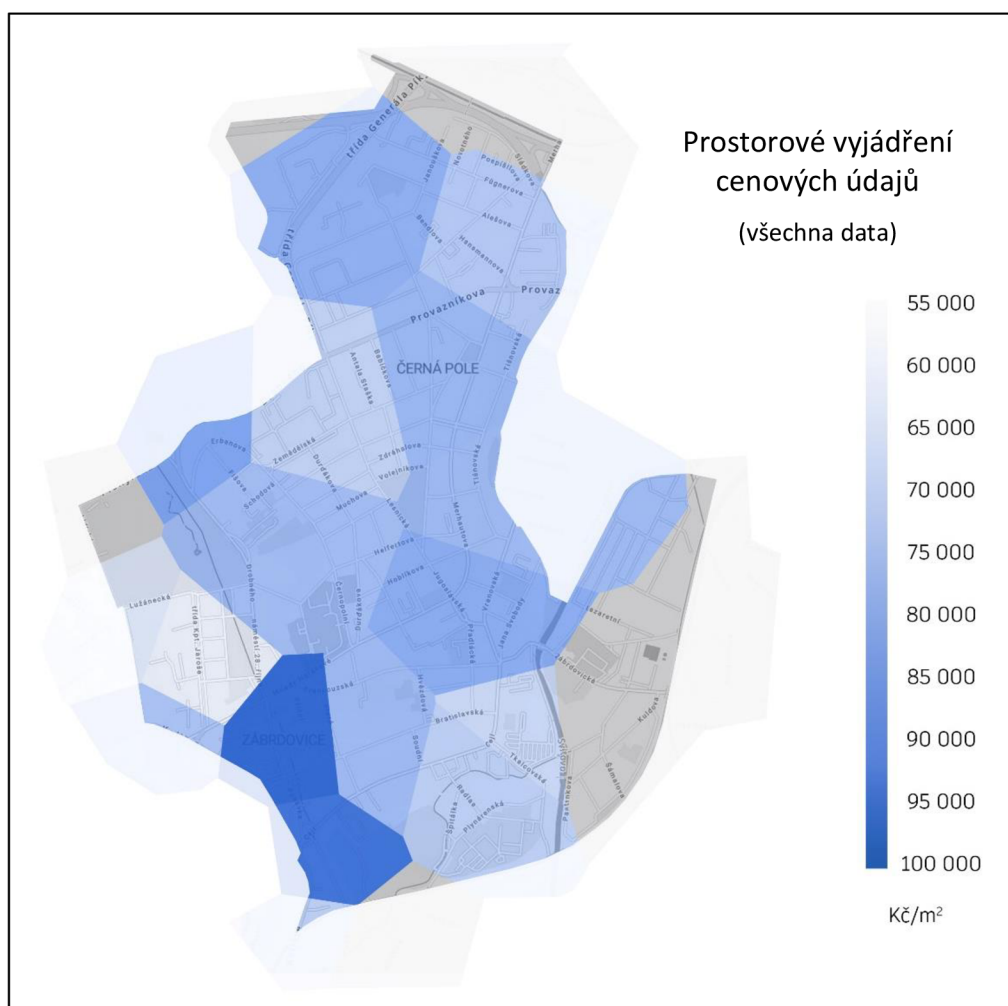


Obr. č. 56 – Prostorové vyjádření kriminality (vlastní zpracování)

Na základě souboru údajů o cenách vznikla následující cenová mapa. Intenzita barvy zobrazuje průměrnou jednotkovou cenu v území.

Nejvyšší ceny pozorujeme v oblasti ulice Ponávka. Průměrná jednotková cena je zde 94 454 Kč/m². To je způsobeno již mnohokrát zmiňovaným projektem novostavby Ponávka Tower, který nabízí nákladné byty s malou výměrou kolem 30 m².

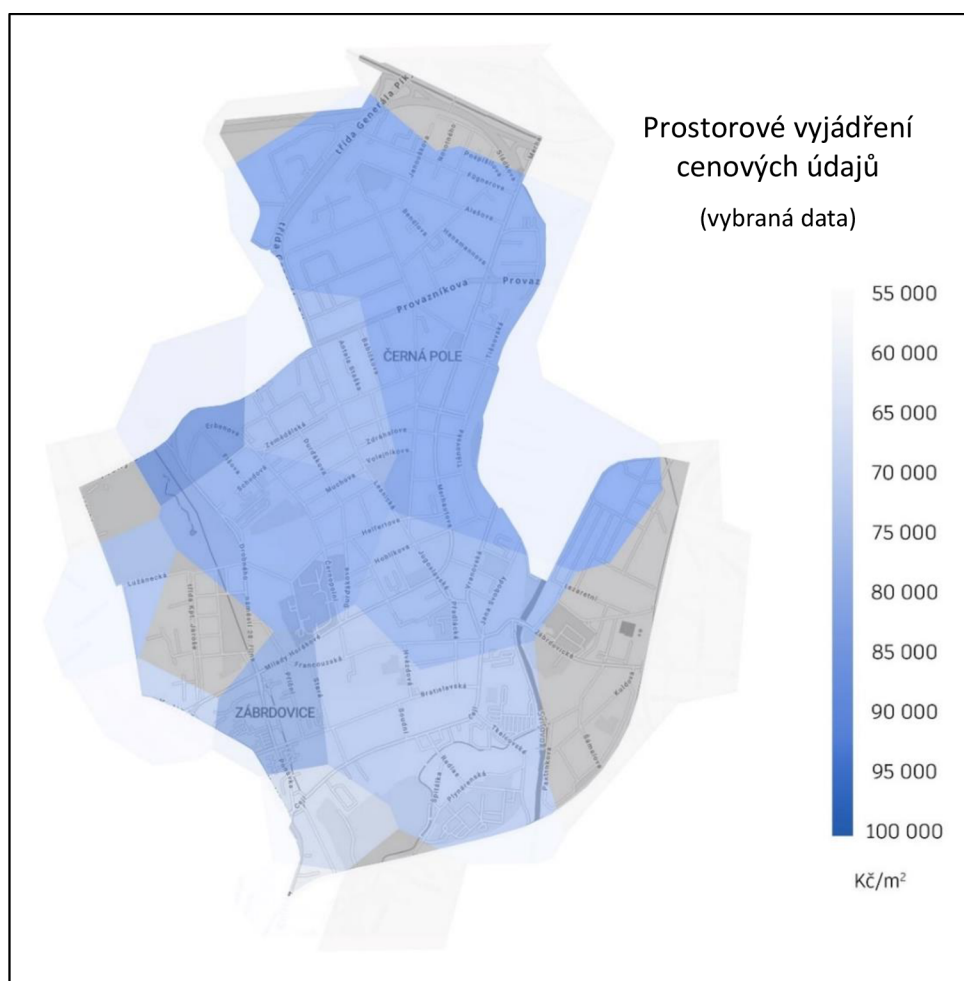
Tato mapa současně velmi dobře demonstruje, proč bylo nutné přistoupit k redukci vzorku dat. Hned vedle nejvýraznějšího polygonu se nachází oblast kolem třídy Kapitána Jaroše s průměrnou jednotkovou cenou 69 356 Kč/m². V oblasti se nachází pouze dva byty, u kterých byl zaznamenán údaj o ceně a oba mají přes 160 m². Jednotkové ceny jsou tudíž absolutně nesrovnatelné.



Obr. č. 57 – Prostorové vyjádření kompletních cenových údajů (vlastní zpracování)

Na tvorbu poslední mapy byla využita redukováná databáze cen. Tato mapa do jisté míry inverzně koresponduje s mapou kriminality. Jižní cíp území v okolí ulic Vlhká a Koliště obsahuje po zanedbání objektu Ponávka Tower paradoxně nejnížší jednotkové ceny. Průměrně se jedná o 54 749 Kč/m². Naopak nejdražší byty nacházíme v oblasti ulic Erbenova, Fišova a Drobného v blízkosti parku Lužánky. Jednotkové ceny zde v průměru dosahují 83 132 Kč/m².

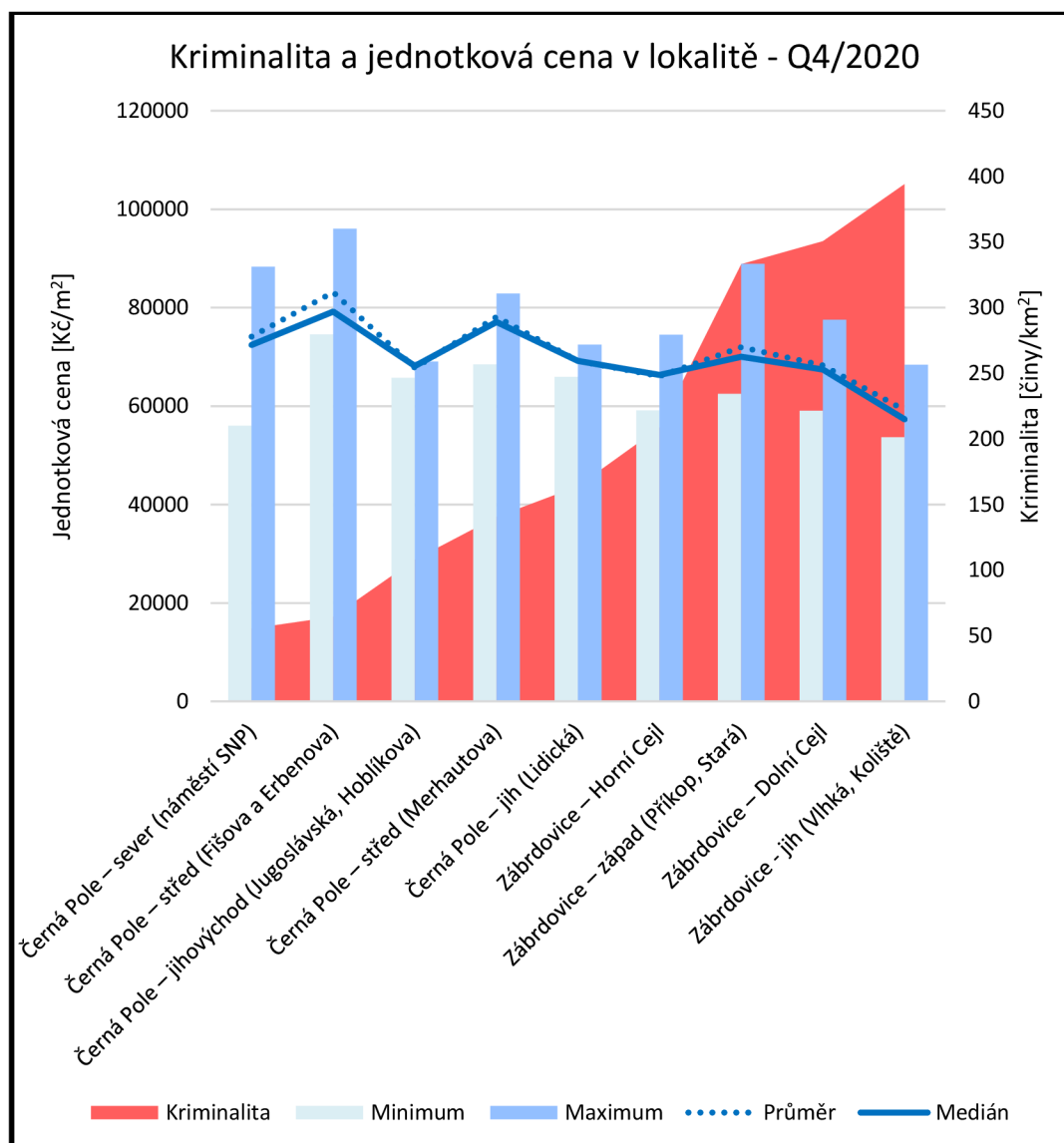
Obecně lze tvrdit, že severní polygony jsou typické spíše vyšší jednotkovou cenou, zatímco směrem k jihu tato cena značně klesá. Polygony v blízkosti centra a jižních brownfieldů jsou charakteristické nižší cenou s výjimkou polygonu v oblasti Příkopu. Tento jev si vysvětlují obchodním charakterem dříve zmíněné ulice. Zdejší bytové jednotky mohou mít zřejmě i komerční potenciál. Současně musím zmínit, že segment sousedí s již zmiňovanou třídou Kapitána Jaroše. Pro potřeby této mapy nebyly získány potřebné vzorky, které by oblast vystihly, nicméně srovnáme-li cenové údaje zdejších bytů s cenami obdobných bytů v jiných lokalitách, lze si odvodit, že ceny bytů v této lokalitě budou poměrně vysoké.



Obr. č. 58 – Prostorové vyjádření vybraných cenových údajů (vlastní zpracování)

Na základě souboru vybraných dat byl zpracován následující graf, který zobrazuje klesací trend cen v lokalitách v závislosti na zvyšující se kriminalitě.

Sestupný trend narušuje v podstatě pouze vyšší cena v lokalitě Merhautova, která souvisí s nabídkou několika bytů v nově rekonstruovaném bytovém domě, a vyšší jednotková cena v ulici Příkop, která je zřejmě odrazem možného komerčního využití bytové jednotky. Ceny v oblasti kolem náměstí SNP mohou být do jisté míry ovlivněny konstrukčním systémem budov. V místě totiž dominuje panelová zástavba. Naopak lokalitu Fišova a Erbenova charakterizuje rozmanitost zástavby (především zděné). Nachází se zde bytové i rodinné domy a lokalita se nachází v těsné blízkosti parku Lužánky.



Graf č. 25 – Kriminalita a jednotková cena v lokalitě (vlastní zpracování)

9 VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ

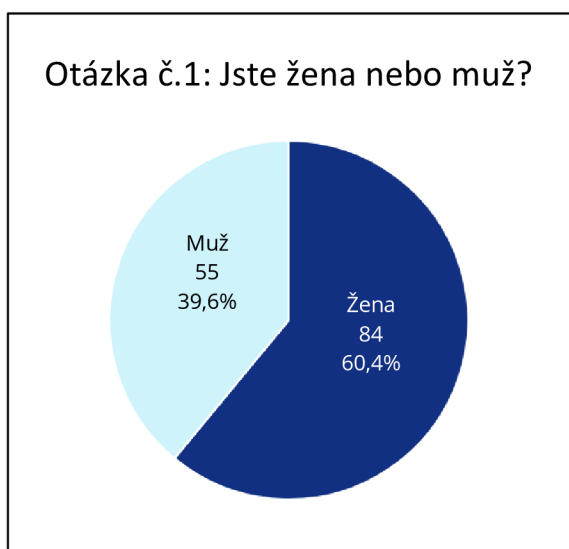
Pro účely dotazníkového šetření byly získány odpovědi celkem od 139 respondentů. V následující části práce se zabývám komplexním vyhodnocením tohoto šetření.

9.1 SLOŽENÍ RESPONDENTŮ

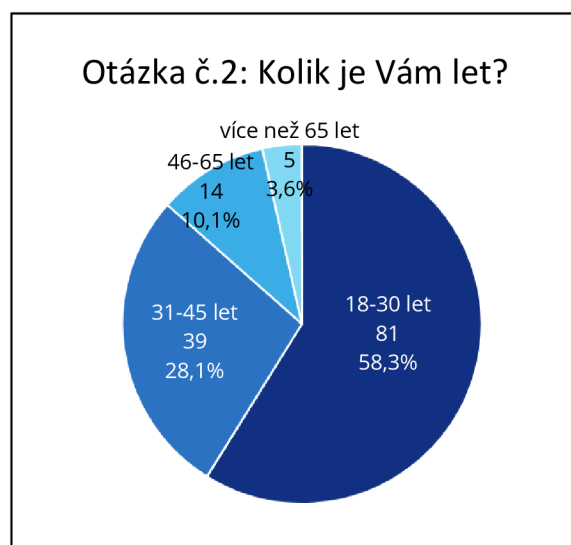
První otázky cílily na identifikaci respondentů. První dvě konkrétně na jejich pohlaví a věk.

Téměř dvě třetiny respondentů dle zjištění tvoří ženy. Velkou část tvoří navíc mladí lidé ve věku 18-30 let, kterých je více než polovina. Věková kategorie 31-45 tvoří zároveň necelých 30 % respondentů. Uvedené vztahy prezentují grafy pod textem.

Množství dotazníků vyplněných mladších generací je zřejmě následkem zveřejnění na stránkách s inzercí bydlení a pronájmů. Mladší generace zjevně mnohem častěji bydlení hledá. Oproti tomu osoby vyššího věku mají patrně zařízené vlastnické bydlení nebo stabilní pronájem.

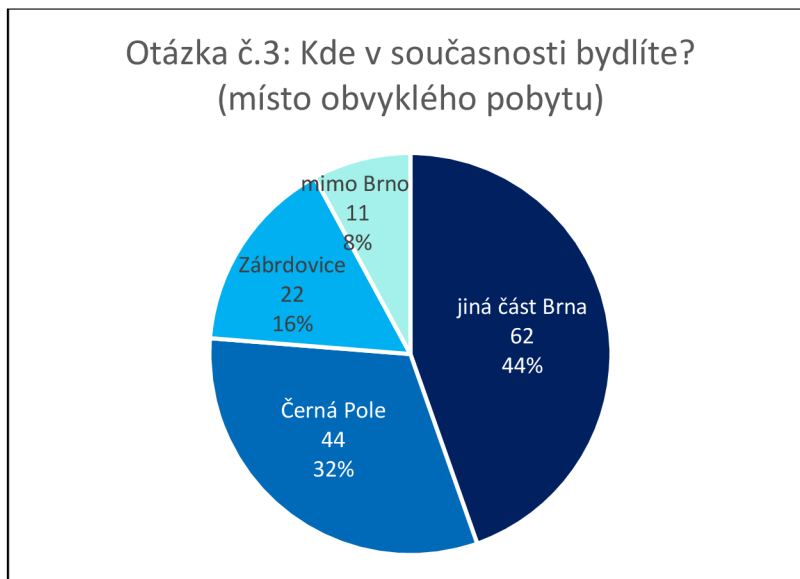


Graf č. 26 – Složení respondentů z hlediska pohlaví (vlastní zpracování)



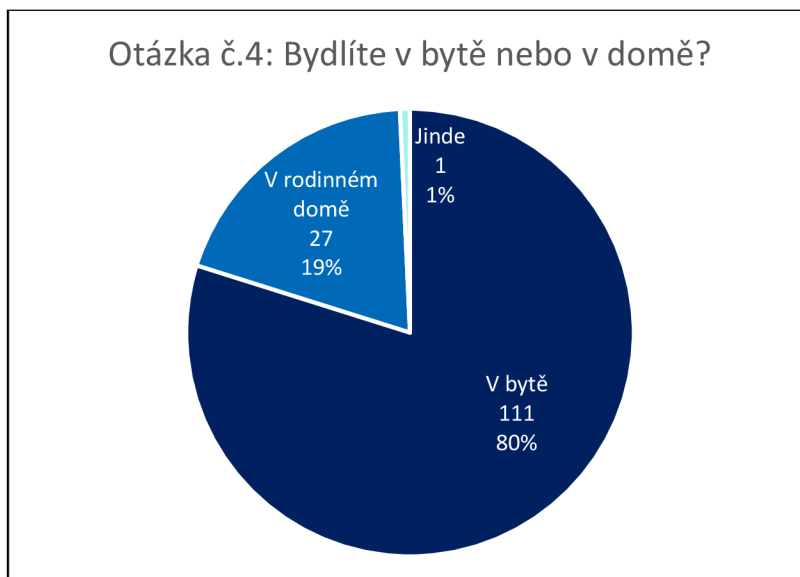
Graf č. 27 – Složení respondentů z hlediska věku (vlastní zpracování)

Graf na následující straně se zabývá místem obvyklého pobytu. Respondenti jsou očividně převážně z Brna a blízkého okolí. Téměř polovinu zkoumaného vzorku tvoří obyvatelé Zábřovic a Černých Polí. Zbytek zastupuje ostatní části Brna a přilehlého okolí. Všichni respondenti se ve městě běžně pohybují a jsou seznámeni s územím i charakterem jednotlivých jeho částí.



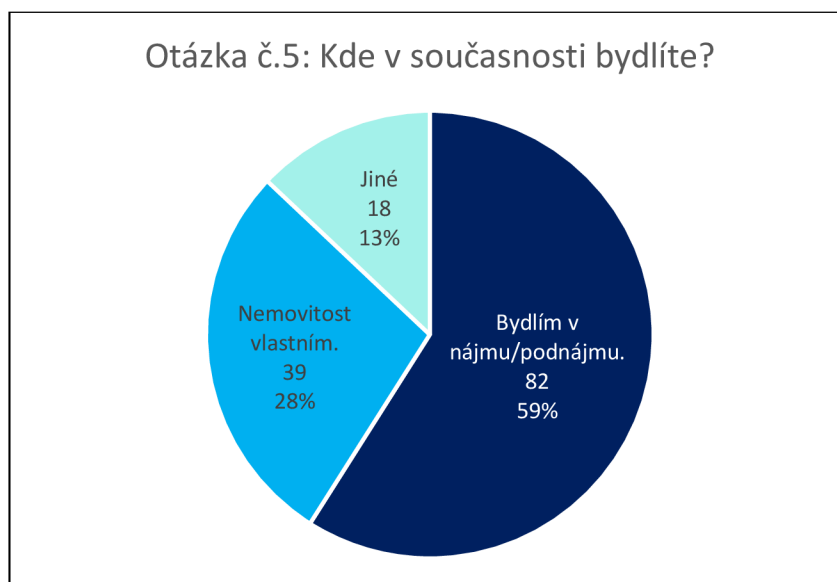
Graf č. 28 – Složení respondentů z hlediska lokality bydliště (vlastní zpracování)

Graf č. 29 zobrazuje typ bydlení respondentů. Čtyři pětiny dotazovaných osob bydlí v bytě, zbytek v rodinném domě. Jediný respondent uvádí jinou formu bydlení, a to cituji „byt v rodinném domě“. Toho respondenta jsem se proto rozhodla zahrnout mezi osoby, které žijí v rodinném domě.



Graf č. 29 – Složení respondentů z hlediska formy bydlení (vlastní zpracování)

Dotazovaní měli dále uvést svůj vztah k výše uvedené nemovitosti. Bezmála 60 % odpovědělo, že ji obývají na základě nájmu či podnájmu. Více než čtvrtina respondentů bydlí ve vlastní nemovitosti. Zbylí respondenti uvedli, že bydlí u svých rodičů, partnera, rodičů partnera, či jiného rodinného příslušníka. Poměrové zastoupení odpovědí blíže zobrazuje graf č. 30.

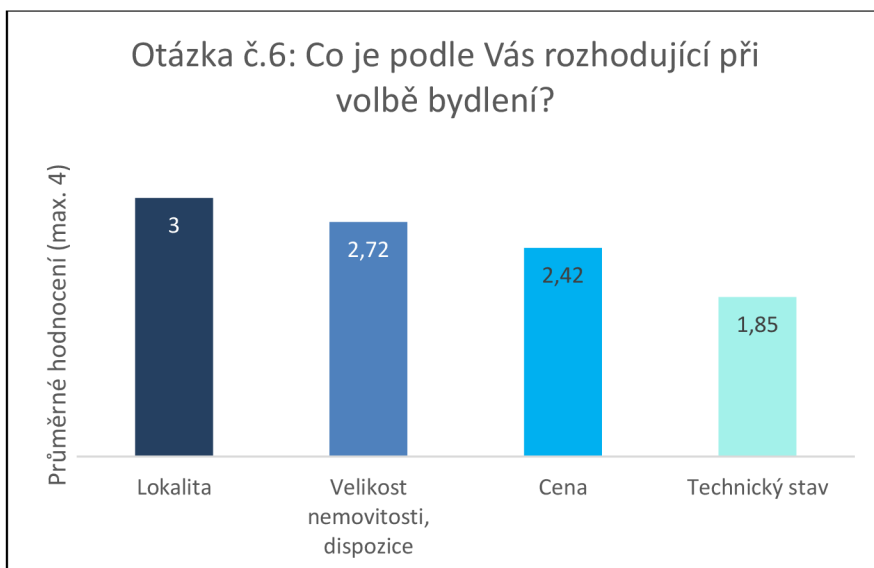


Graf č. 30 – Složení respondentů z hlediska vztahu k nemovitosti (vlastní zpracování)

9.2 PREFERENCE RESPONDENTŮ

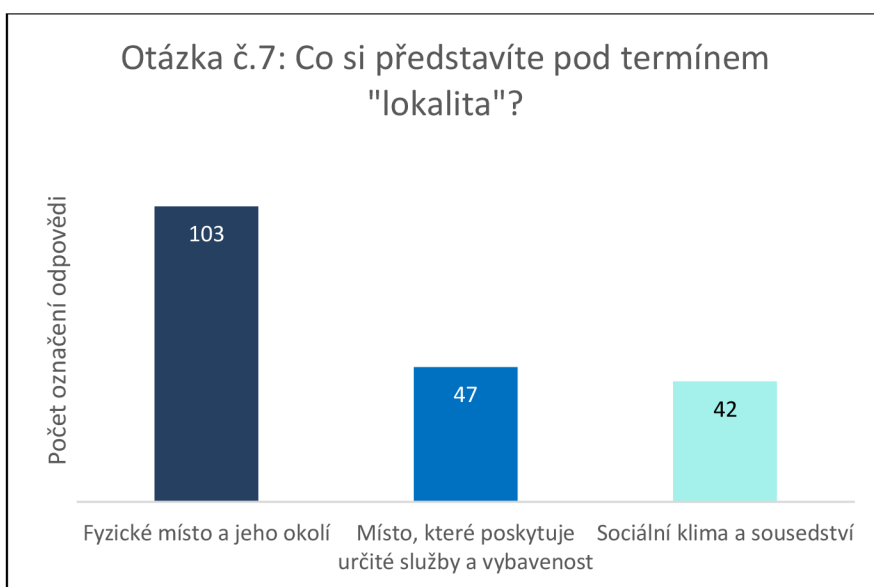
Druhá část dotazníku se zaměřuje na určení preferencí respondentů z hlediska bydlení. Využíváno bylo škálových a řadících otázek, které pomohly lépe vyjádřit priority jednotlivých osob.

Jak můžeme vidět na následujícím grafu, na základě souhrnu odpovědí respondentů lze konstatovat, že lokalita tvoří velice podstatný faktor, který rozhoduje o volbě nemovitosti. V průzkumu byla právě „lokalita“ velice často řazena na nejvyšší příčky. Následuje velikost a dispozice nemovitosti. Na třetím místě je uvedena cena a jako poslední technický stav. Toto zjištění samozřejmě neznamená, že je technický stav bezvýznamný, ale pouze to, že hraje při rozhodování respondentů menší roli než např. výše zmíněná lokalita.



Graf č. 31 – Aspekty rozhodující o volbě nemovitosti (vlastní zpracování)

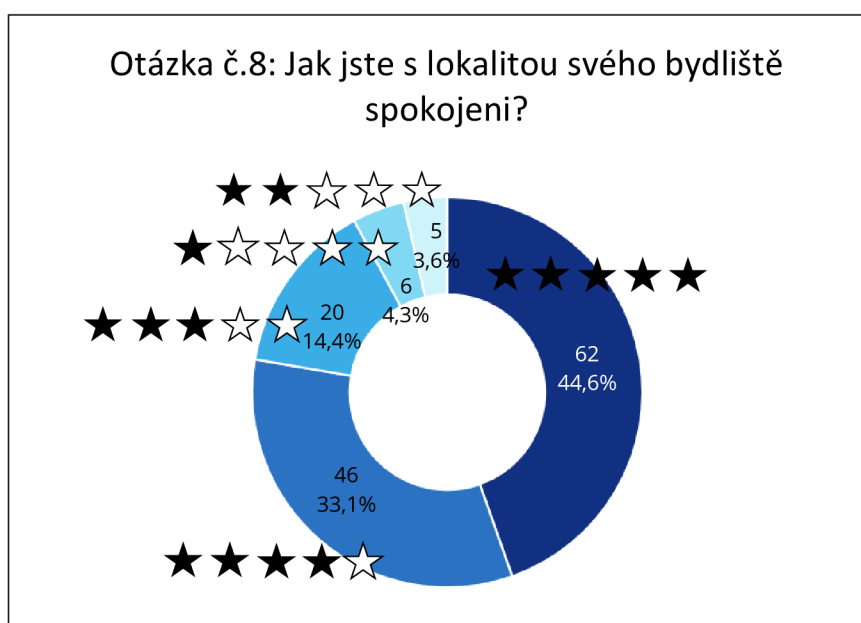
Respondenti měli dále uvést, co pro ně termín „lokalita“ znamená. V této otázce měli příležitost označit více správných odpovědí. Většina této možnosti nevyužila. Ze 139 dotazovaných celkem 70 respondentů (zhruba polovina) odpovědělo pouze „Fyzické místo a jeho okolí“, 18 osob „Sociální klima a sousedství“ a 16 osob „Místo, které poskytuje určité služby a vybavenost“. Všechny tři možnosti označilo celkem 16 osob. Převahu lokality, jako fyzického místa, naznačuje i fakt, že každý, kdo uvedl více než jednu správnou odpověď, vybral i tuto variantu. Celkový počet označení příslušné odpovědi je zaznamenán v následujícím grafu.



Graf č. 32 – Chápání termínu „lokalita“ obyvateli (vlastní zpracování)

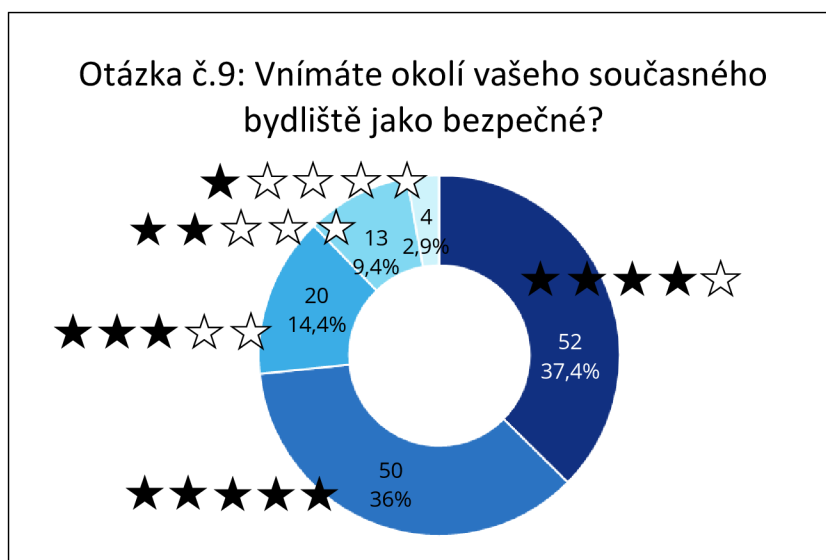
Respondenti měli následně obodovat spokojenost se současným místem bydliště. Jak můžeme vidět na následujícím grafu, velká skupina osob je spokojená s místem, kde bydlí. Plným počtem hvězdiček spokojenost vyjádřilo zhruba 45 % osob, čtyřmi hvězdičkami téměř třetina. Nižší spokojenost (3 hvězdičky a méně) uvedlo celkem cca 22 % z respondentů.

Z odpovědí dále zjišťujeme, že s lokalitou nejsou spokojení stejnou měrou ženy i muži. Tři a méně hvězdiček označilo 21,4 % žen a 23,6 % mužů. Poměrně velké množství z nich přitom bydlí v Zábrdovicích. Celkově lze poznatky shrnout do obecného tvrzení, že respondenti jsou s lokalitou bydliště spíše spokojeni.



Graf č. 33 – Spokojenost obyvatel se současným bydlištěm (vlastní zpracování)

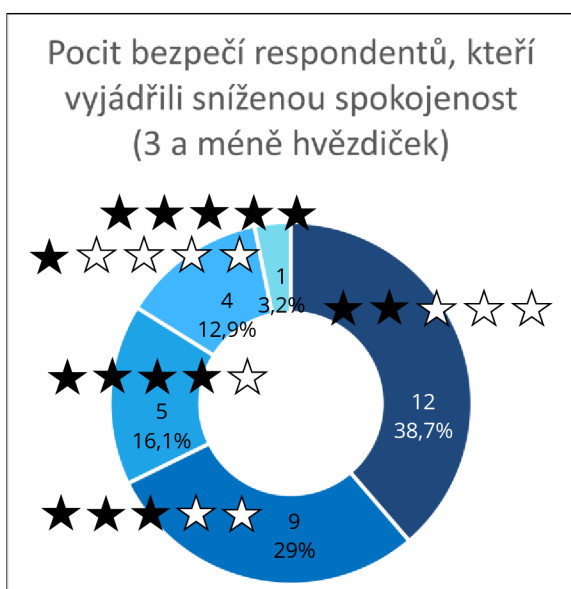
Na následující straně se nachází graf č. 34, který demonstruje pocit bezpečí v místě současného bydliště. Z nashromážděných dat je patrné, že u obyvatel převládá pocit bezpečí a většina považuje okolí lokality za velmi bezpečné. Přesto celkem 26,2 % žen a 25,5 % mužů přiřklo lokalitě v tomto smyslu pouze jednu, dvě nebo tři hvězdičky.



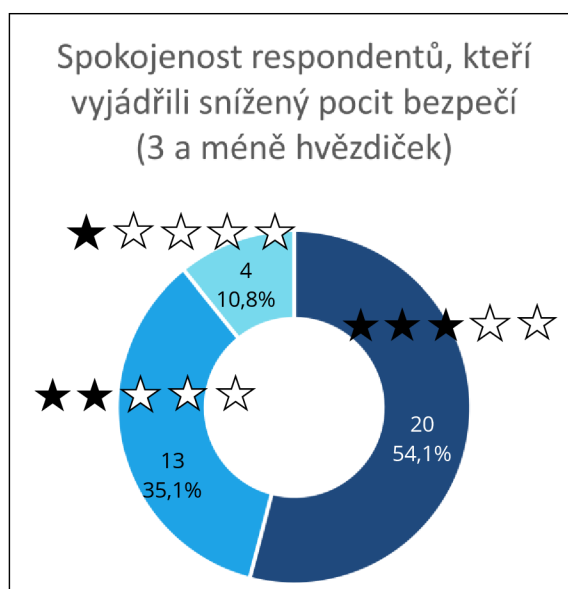
Graf č. 34 – Pocit bezpečí v místě současného bydliště (vlastní zpracování)

V zájmu pochopení souvislostí mezi pocitem bezpečí a spokojeností obyvatel byly zpracovány další dva grafy, které obsahují informace o spokojenosti respondentů a pocitu bezpečí. Z obou je patrné, že pocit bezpečí a spokojenosti spolu úzce souvisí.

Na základě šetření můžeme tvrdit, že důvodem k nespokojenosti nebyl vždy jen snížený pocit bezpečí. Jeden respondent se cítil zcela bezpečně, a přesto byl s lokalitou nespokojen. Dalších 5 navíc vyjádřilo pocit bezpečí čtyřmi hvězdičkami. Co ale lze s jistotou říci je, že každý respondent, který pociťuje snížený pocit bezpečí, automaticky vyjadřuje i pocit nespokojenosti s bydlením.



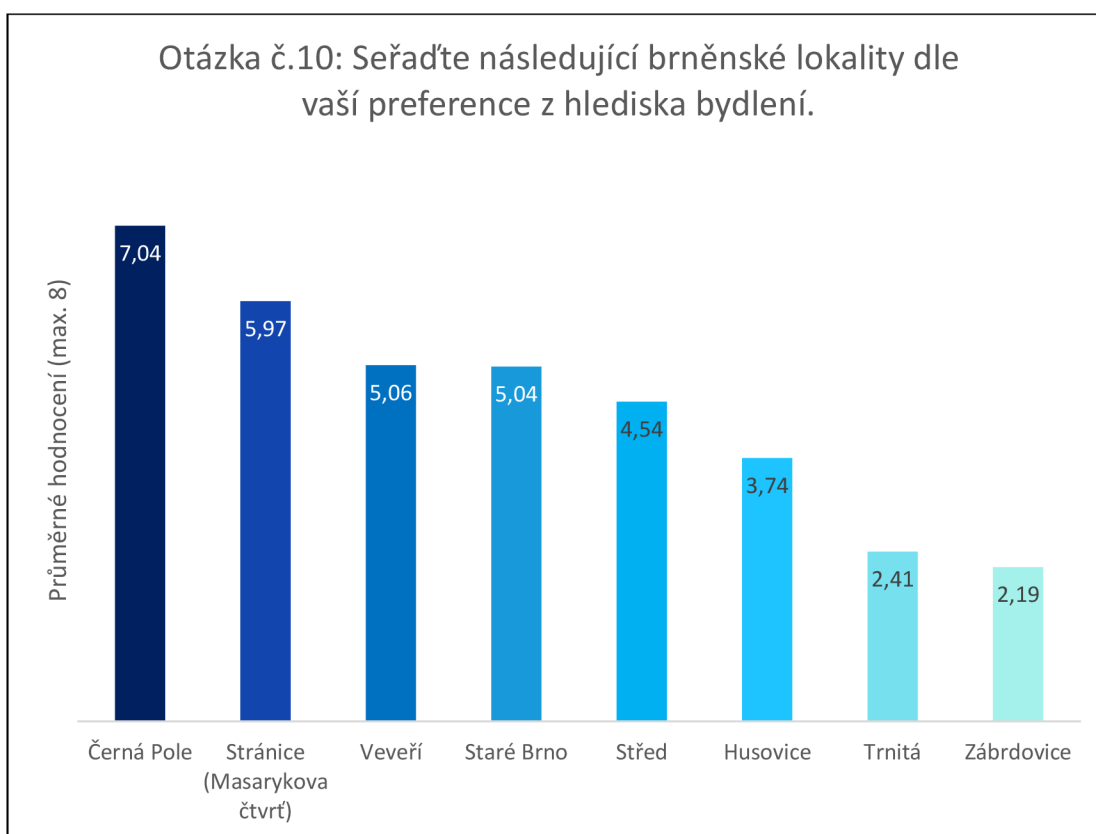
Graf č. 35 – Pociť bezpečí vybraných respondentů (vlastní zpracování)



Graf č. 36 – Spokojenost vybraných respondentů (vlastní zpracování)

Nižší spokojenost a snížený pocit bezpečí vyjádřilo více než tři čtvrtě obyvatel Zábřovic, čtvrtina obyvatel historického centra města, necelá čtvrtina obyvatel Černých Polí a 20 % obyvatel zbytku města.

Vzhledem k tomu, že respondenti jsou seznámeni s územím města Brna, byli požádáni o seřazení vybraných lokalit širšího centra. Komplexní výsledky šetření jsou zaznamenány v následujícím grafu.

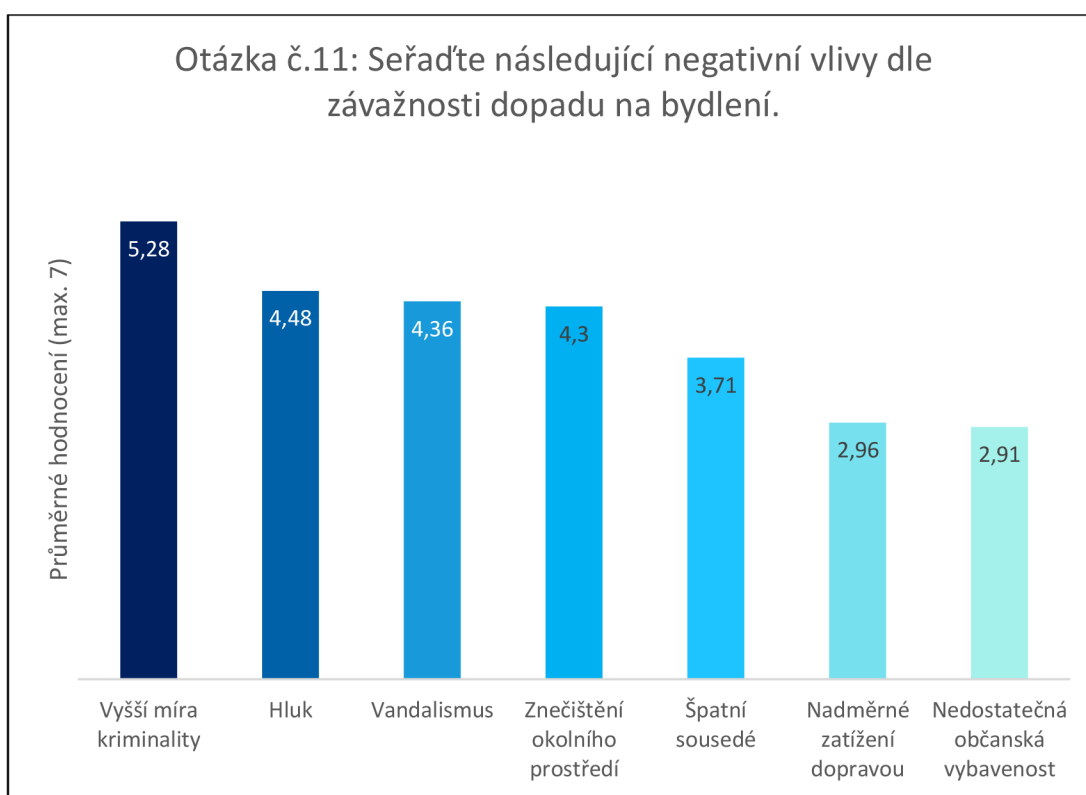


Graf č. 37 – Preference lokalit širšího centra (vlastní zpracování)

Velké zastoupení obyvatel Černých Polí má za následek drobné zkreslení výsledků. Mnoho těchto lidí je spokojeno s lokalitou, kde žije, proto Černá Pole umísťují téměř vždy na první příčku. Pouze malé množství spatřuje jako atraktivnější čtvrť Stránice. I když nebudeme brát v potaz odpovědi respondentů z Černých Polí, pořadí zůstane stejné. Jen rozdíl mezi prvními dvěma lokalitami nebude natolik markantní.

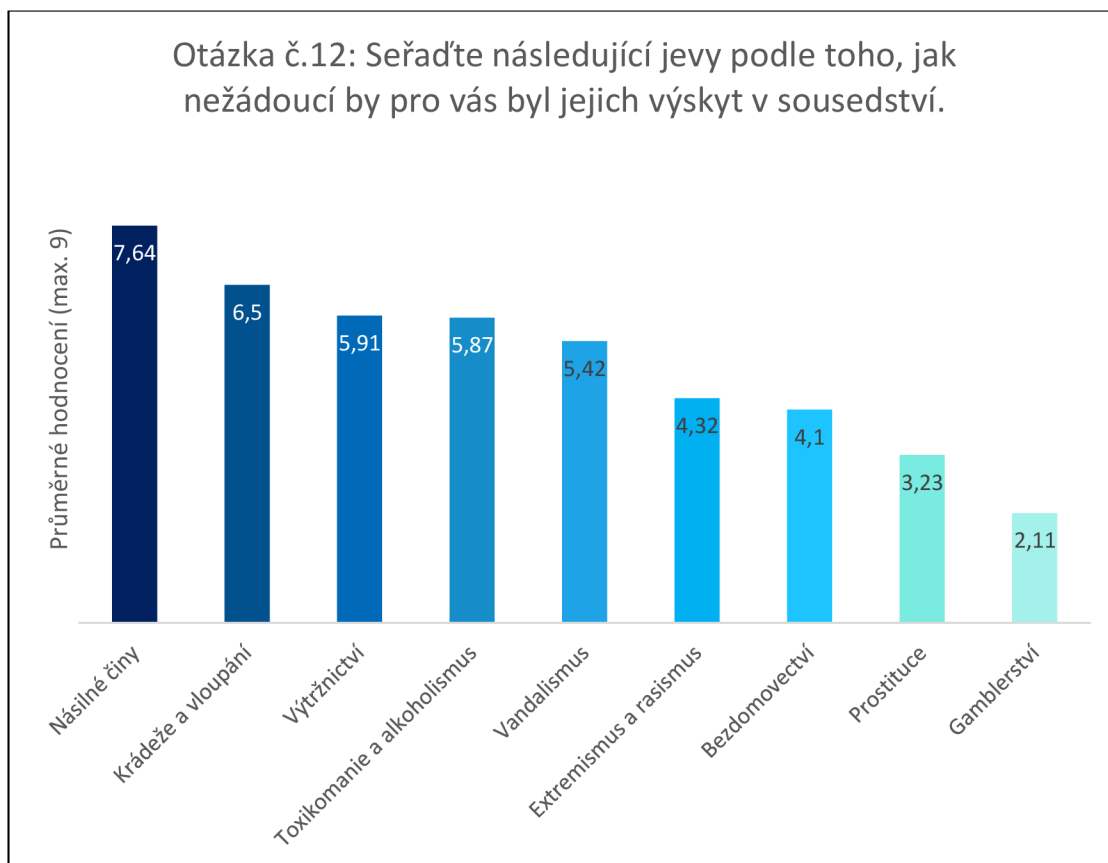
Rozmanitější odpovědi získáváme od obyvatel Zábrdovic, kteří svoji lokalitu za atraktivní nepovažují. I tady se na prvním místě objevují Černá Pole. Následují v těsném závěsu Stránice, Střed a Veveří. Nejméně atraktivní je podle zdejších obyvatel Trnitá.

Následující graf se zabývá konkrétními problémy, které mohou mít negativní vliv na bydlení. Z dat vyplývá, že nejvíce závažná je pro obyvatele vyšší míra kriminality. Následující tři kategorie (tzn. hluk, vandalismus a znečištěné prostředí) souvisí s fyzickými predispozicemi místa, které mohou bydlení ovlivnit přímo. Nejméně by respondentům vadila nedostatečná občanská vybavenost a zatížení dopravou.



Graf č. 38 – Závažnost výskytu různých negativních vlivů v místě bydliště (vlastní zpracování)

Poslední otázka se věnuje jednotlivým jevům, které můžeme zahrnout pod kategorii kriminalita. Jak můžeme vidět v následujícím grafu, nejvíce nežádoucí jsou podle respondentů jednoznačně násilné činy. Následují krádeže a vloupání, výtržnictví, toxikomanie a alkoholismus a vandalismus. S odstupem jsou na dalších místech extremismus a rasismus, bezdomovectví a prostituce. Jako nejméně nežádoucí bylo nejčastěji označeno gamblersství.

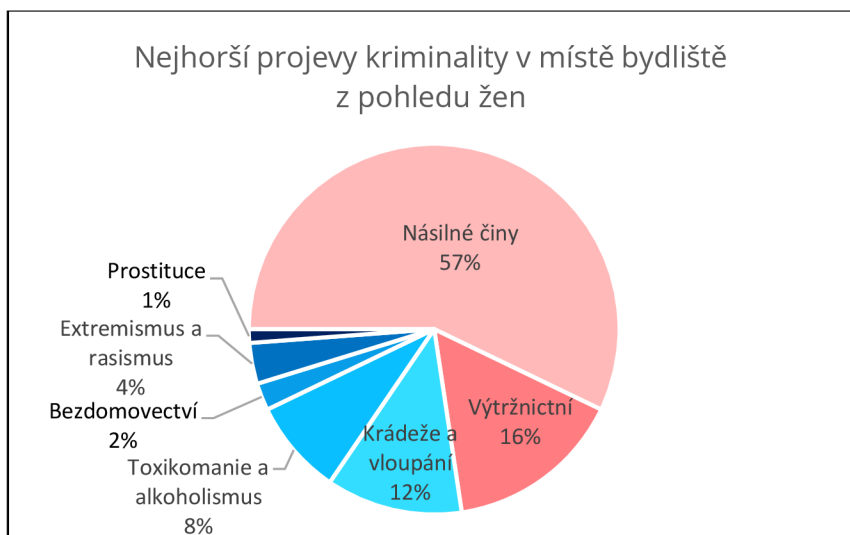


*Graf č. 39 – Závažnost výskytu různých sociálně patologických jevů v místě bydliště
(vlastní zpracování)*

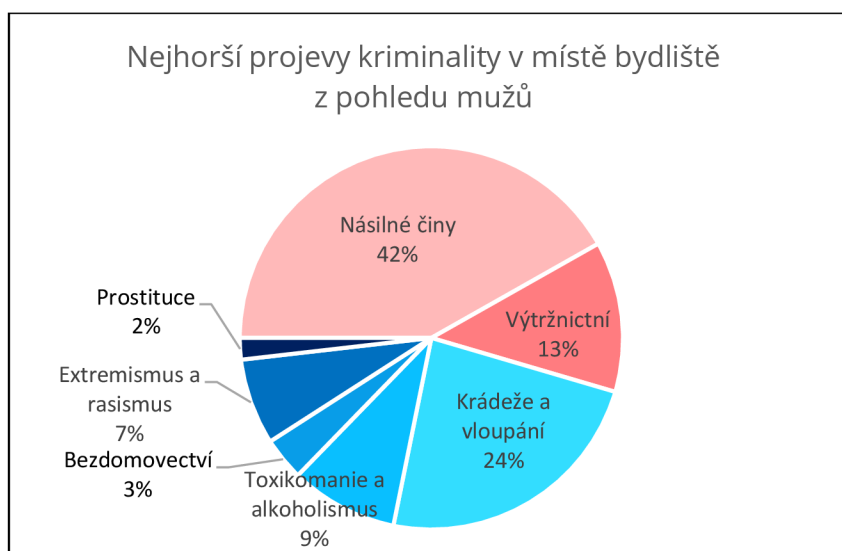
Pokud se podíváme na data z jiné perspektivy a budeme brát v potaz pouze činy, které respondenti považují za nejzávažnější, potvrdíme dominanci násilných činů. Následující grafy rozdělují tato data dle pohlaví a bydliště respondenta.

Na grafech č. 40-41 vidíme, že se na prvním místě vyskytovaly převážně násilné činy. Z výzkumu vyplývá, že tyto projevy kriminality více vadí ženám (57 %) než mužům (42 %). Obecně lze tvrdit, že ženy uváděly mnohem častěji na prvních místech činy naznačující agresi. Násilné činy a výtržnictví jsou barevně odlišeny pro lepší srovnání. Dohromady uvedlo čin agrese na první místě 73 % žen. Tato preference zřejmě pramení z pocitu bezbrannosti a ohrožení těmito delikty.

Muži uváděli jako nejhorší možnou formu kriminality také nejčastěji násilné činy. Výtržnictví jim ovšem vadilo podstatně méně než krádeže a vloupání. Oproti ženám vyjádřili větší obavu o ztrátu majetku. Téměř čtvrtina mužů upřednostnila jako nejvíce nežádoucí jev krádeže a vloupání.



Graf č. 40 – Nejhorší projevy kriminality v místě bydliště z pohledu žen
(vlastní zpracování)



Graf č. 41 – Nejhorší projevy kriminality v místě bydliště z pohledu mužů
(vlastní zpracování)

10 VYHODNOCENÍ HYPOTÉZ

Rozdíl ve skladbě a ceně nemovitostí určených k bydlení v Černých Polích a Zábrdovicích je zřejmý. Stejně tak preference obyvatel, které zajímá bydlení v Brně. V následující části diplomové práce se proto podrobně věnuji dříve stanoveným hypotézám, které se pokusím potvrdit či vyvrátit.

10.1 ZMĚNY V KONTEXTU MÍSTA

Hypotéza 1: Nižší kriminalita v lokalitě je doprovázena vyššími cenami nemovitostí určených k bydlení. Pro vztah proměnných platí nepřímá úměra.

Důležitým úkolem práce bylo srovnání kriminality s cenou v území. Tímto úkolem se zabývám v rámci analýzy závislostí.

Na základě statistické analýzy byla zjištěna nepřímá závislost mezi intenzitou kriminality a výší ceny. Z analýzy závislostí v kapitole 8 tedy vyplývá, že vyšší hustota kriminality bývá doprovázena nižší jednotkovou cenou srovnatelných nemovitostí.

Hypotézu lze považovat za potvrzenou.

10.2 ZMĚNY V KONTEXTU ČASU

Hypotéza 2: Zábrdovice a Černá Pole mají tendenci se k sobě přibližovat cenově i množstvím trestných činů a přestupků.

Zábrdovice a Černá Pole, stejně jako většina ostatních území, vykazují růst tržních cen nemovitostí. Navzdory tomu však nedochází k jejich vzdalování, naopak se k sobě přibližují, jak ukazují údaje o tržních cenách v závěru analýzy trhu. Před devíti lety byl rozdíl mezi čtvrtěmi zhruba 6 682 Kč/m², dnes je téměř poloviční.

Z analýzy území v kapitole 6 bylo zjištěno, že se situace vyrovnává i z pohledu kriminality, která na území Zábrdovic i celého Brna dlouhodobě klesá. Území Zábrdovic navíc vykazuje oproti méně exponovaným lokalitám mnohem strmější pokles indexu kriminality. Křivka MČ Brno-sever, do které patří převážná část Černých Polí, naznačuje méně prudký pokles. Dochází tedy nejen ke snižování výskytu kriminality v území, ale i redukci rozdílu mezi lokalitami.

Tato hypotéza je tedy potvrzena.

10.3 VLIV SOCIÁLNÍ PATOLOGIE NA PREFERENCE BYDLENÍ

Atraktivita místa a jeho zatížení kriminalitou

Hypotéza 3: Preference lokalit je zpravidla závislá na množství kriminality v oblasti. Čím větší je preference místa, tím menší je v místě kriminalita.

Preference lokalit byla prověřena v dotazníkovém šetření.

Respondenti nezařadili v preferencích z hlediska bydlení střed města na poslední místo. Ve skutečnosti se tato lokalita ocitla na 5. místě před Husovicemi, Zábrdovicemi a Trnitou. A to navzdory tomu, že má oproti zbytku území zdrcující náskok ve smyslu počtu deliktů i indexu kriminality. Preference lokality tudíž zcela nekoresponduje s množstvím kriminality v inkriminované oblasti.

Tuto hypotézu lze tedy vyvrátit.

Pocit bezpečí a spokojenost obyvatel

Hypotéza 4: Pocit bezpečí koresponduje se spokojeností obyvatel v místě bydliště.

Všichni respondenti, kteří uvedli v dotazníkovém šetření nižší pocit bezpečí, nejsou s místem bydliště zcela spokojeni. Současně téměř všichni obyvatelé, kteří v dotazníkovém šetření vyjádřili snížený pocit bezpečí, uvádějí i menší spokojenost se svým bydlištěm.

Hypotézu můžeme potvrdit.

Nežádoucí formy kriminality

Hypotéza 5: Jako nejvíce nežádoucí jsou v souvislosti s bydlením vnímány trestné činy související s poškozením či zcizením majetku.

Tato hypotéza byla vyvrácena na základě informací získaných v dotazníkovém šetření v kapitole 9. Napříč kategoriemi prvenství jednoznačně získaly násilné činy.

Hypotéza je proto vyvrácena.

Nedostatečnost území

Hypotéza 6: Problém s hromaděním deviantních jevů v daném území souvisí s ekonomickými, fyzickými i sociálními faktory.

V rámci statistické analýzy v kapitole 8 byla prokázána značná závislost mezi množstvím kriminality a vzdáleností od centra, typem zástavby, stavem zástavby a nezaměstnaností. Tyto

parametry lze zařadit mezi fyzické, společenské i ekonomické faktory, které mají vliv na výskyt sociální patologie v území. Hypotézu lze tedy jednoznačně považovat za potvrzenou.

11 DISKUSE

Zkoumaná lokalita Zábrdovic je velice specifická. Ze sociodemografické perspektivy ji charakterizuje především etnické složení, větší zastoupení mladé generace, vyšší nezaměstnanost a nízká úroveň vzdělání obyvatel. V oblasti se v minulosti zdržovali především obyvatelé s nižším společenským statutem a segregované skupiny. Tento status čtvrti do jisté míry přetrvává.

Zástavba je zde často stísněná, přirozeně roslá s množstvím pavlačových dvorů, což se podepisuje i na vyšší hustotě osídlení. Vzhledem k umístění čtvrti v rámci širšího centra, pozorujeme zřetelný nárůst kriminality v kontaktu s centrem.

V zájmu lepšího posouzení problému byla shromážděna i data ze sousedních Černých Polí. Toto území vykazuje v průřezu nejen různé zatížení kriminalitou. Objevují se zde také různé typy zástavby a objekty rozdílné z hlediska velikosti i prostorového uspořádání. Odlišnosti jsou patrné i v sociodemografickém složení populace. Zahrnutí tohoto území poskytlo větší spektrum proměnných, které lze analyzovat.

Na základě analýzy trhu byly zjištěny společné rysy obou lokalit, ale i jejich odlišnosti. Dominantní zastoupení bytových jednotek, větší zastoupení kancelářských prostor k pronájmu, stejný poměr mezi prodejem a pronájmem - to vše můžeme zahrnout do společných charakteristik.

Poměrně problematické se jeví odlišnosti. Byty v Černých Polích byly často výrazně větší než v sousedních Zábrdovicích, a to nejen dispozicí, ale i výměrou. Databáze Zábrdovic navíc obsahovala malometrážní byty v novostavbách, které v sousedním území nenacházíme. Jednotkové ceny se jeví jako obtížně srovnatelné. V důsledku toho bylo nutné omezit výběr nemovitostí.

Korelační analýze byla podrobena původní množina dat, a následně i nový výběr. Nový soubor dat eliminoval extrémny a přinesl uspokojivější výsledky, které zároveň více korespondovaly s vlastnostmi území a cen. Na základě korelační matice byla v obou případech zjištěna silná nepřímá závislost mezi kriminalitou a vzdáleností od centra. Současně byla prokázána pozitivní korelace mezi kriminalitou a stavem zástavby, typem zástavby a nezaměstnaností. Pomocí druhé korelační matice byla stanovena střední nepřímá závislost kriminality a ceny.

Kriminalita se intenzivně vyskytuje v oblastech v blízkosti centra, v přirozeně rostlé zástavbě, která jeví známky opotřebení, degradace a vandalismu. V oblastech s vyšší kriminalitou nacházíme častěji nemovitosti s nižší cenou a naopak.

Účelem analýzy bylo pochopit poměry v území a jejich spojitost s výskytem kriminality, nikoli vyšetřit jejich kauzalitu.

K tomu mi dopomohlo i dotazníkové šetření, které primárně řešilo preference obyvatel. Výsledky jsou interpretovány v kapitole 9. Z této části výzkumu je patrný silně negativní postoj k sociálně patologickým jevům, zejména kriminality. Respondenti tyto jevy v souvislosti s bydlením vnímali hůře než negativní fyzické vlastnosti okolí a hluk. Odmítavě se stavěli zejména k násilí a každý, kdo vyjádřil snížený pocit bezpečí, současně označil i sníženou spokojenost s lokalitou.

Získané závěry nelze zobecnit, neboť vypovídají o konkrétním místě a jsou hodnoceny v určitém místním a časovém kontextu.

Cena vždy zcela nekoresponduje s aktuálním množstvím kriminality. Narážíme na aspekty, které mají zřejmě na cenu větší vliv, například výměra, poloha nebo stav nemovitosti. Abychom zjistili přesnou souvislost, musíme tyto faktory blíže identifikovat.

V oblasti Zábřovic lze jako příklad uvést území kolem ulic Ponávka, Příční a Vlhká. Nový projekt Ponávka Tower láká investory na vysoké ceny navzdory faktu, že oblast dlouhodobě vykazuje vysokou míru kriminality.

Podobná situace nastává i v okolí třídy Kapitána Jaroše. Z analýzy trhu vyplývá, že ceny zdejších bytů jsou relativně vysoké, přihlédneme-li k jejich výměře. Oblast je přitom zatížena kriminalitou podstatně více než jiné. Hustota kriminality je srovnatelná s některými oblastmi Zábřovic. Klidná lokace zřejmě těží z výhodné polohy vůči centru, blízkosti parku Lužánky a náměstí 28. října.

Nelze s jistotou tvrdit, do jaké míry byl výzkum ovlivněn aktuální situací na trhu či jinými vnějšími a vnitřními podmínkami. Je možné, že v jiném případě a za použití jiných metod by se výsledky značně lišily.

Mnohé výzkumy zahraničních autorů zkoumají vztah sociální patologie a ceny s využitím ekonometrie a metody hedonické ceny. Tato metoda je založena na spotřebitelské teorii a zkoumá významnost souboru vlastností, tzv. diferencovaných statků. Spotřebitel projevuje určitou míru motivace platit za konkrétní rysy nemovitosti. Využití principu je aplikováno především v automatických oceňovacích modelech (AVM).

Ekonometrický model byl v tomto případě shledán nestabilním, a proto nebyl použit. Důvodem nestability je především nedostatečný rozsah informací o nemovitostech a méně rozsáhlá databáze, která přispívá ke snadnému ovlivnění výsledku v důsledku chyby, či abnormality vzorku.

Prostředí velkoměst zřejmě nabízí lepší možnosti využití této metody. Oblasti postižené sociální patologií jsou zde podstatně rozsáhlejší, kriminalita koncentrovanější a v důsledku dynamiky trhu je možné získat mnohonásobně větší soubor dat (tržních cen), který také přispívá ke stabilitě zkoumaného modelu. Za těchto podmínek by bylo možné určit, kolik jsou lidé ochotni zaplatit za změnu environmentální vlastnosti statku.

Metodu hedonické ceny využil i Ing. Filip Šenfeld ve své závěrečné práci, kde analyzoval ceny celkem 302 pražských bytů. Pro účely posouzení vlivu kriminality na cenu nemovitostí sestavil několik regresních modelů, které daný vliv kvantitativně odhadují. Dospěl k závěru, že index kriminality zvyšuje, ceteris paribus, ceny nemovitostí v průměru o 0,15 % při zvýšení indexu kriminality o 1 %. Paradoxní výsledek připisuje nedostatku pozorovaných dat a zkreslení cen a jiných dat získaných z inzerce. [86]

K podobným výsledkům dospěli při své analýze i Ceccato a Wilhelmsson. [87]

Snaha o kvantifikaci významu kriminality v rámci ceny může být problematická. Zmiňované jevy jsou přirozeně přítomny v centrech měst, kde může ceny nemovitostí ovlivňovat potenciál jejich využití.

Přínos tohoto výzkumu tkví v posouzení jednotlivých parametrů, které s kriminalitou souvisí. Tato práce se nezabývá určením významnosti parametru kriminality. Neřeší, co kriminalitu způsobuje a nesnaží se přesně kvantifikovat vliv kriminality na cenu. Místo toho ukazuje, jaké parametry s problémem místně souvisí a navrhuje intervence, změny, které by mohli pomoci snížit vliv kriminality, a tím zmírnit její dopad na cenu nemovitostí a kvalitu bydlení území.

12 NÁVRH ŘEŠENÍ

Jak již bylo řečeno, společenské prostředí do značné míry souvisí s prostředím fyzickým. Negativní deviace se přirozeně koncentruje v odosobněných zanedbaných oblastech s vysokou mírou urbanizace.

Cílem této kapitoly je navrhnout takové řešení, které sebou nepřinese negativní jevy spojené s gentrifikací, tzn. vytlačování původních obyvatel a zdražení života v lokalitě.

Řešení problému představuje v tomto případě snahu o redukci rizika výskytu negativních sociálně patologických jevů, konkrétně kriminality.

12.1 OBLAST BRATISLAVSKÁ-ZÁPAD

Jako oblast Bratislavská-západ je označen prostor v okolí této ulice poblíž bývalého hradebního okruhu. Paradoxně se zdají být problematické kolmé ulice Příční, Příkop a Stará. V tomto prostoru se nachází řada uličních proluk, samozvaných parkovišť, otevřených vnitrobloků, dvorů a slepých míst. Vzhledem k blízkosti centra, anonymitě a zanedbanému prostředí, je zde více než kde jinde problém s toxikomanií, tzn. drogovou intoxikací. Na seznamu prohřešků figuruje i nedovolená výroba, držení a prodej omamných látek a jedů. Dále je zde zvýšené množství násilných činů.

Okamžité řešení problému může být zabezpečení proluk, kultivace uličního prostoru, umístění kamer či hlídané parkoviště. Dlouhodobým cílem by měla být redukce nebezpečných zákoutí a statické dopravy ve veřejném prostoru, optimálně vybudováním nové uliční zástavby. Vozidla z parkovišť by se měla postupně přesunout do parkovacích domů. Těmito kroky je možné do značné míry snížit riziko spáchání deliktu.

Problém s anonymitou oblasti při kontaktu s centrem by mohl být řešen uvolněním a zapojením vnitrobloků, kde lze vybudovat hřiště a polosoukromý prostor pro zdejší obyvatele. Z prostoru, který je dnes vnímán jako „území nikoho“ by se mohl stát alespoň částečně „prostor někoho“. Současně se tím vyřeší problém s hustotou zástavby, kterou jsme dříve identifikovali jako jeden z parametrů, který v území doprovází vyšší koncentraci kriminality.

12.2 OBLAST BRATISLAVSKÁ-STŘED

Střed Bratislavské postihl podobný osud. I v tomto místě se koncentruje množství deviace, zejména násilí. Nachází se zde velký podíl pavlačových domů. Vnitrobloky jsou zde stísněné, častokrát zcela zastavěné, nepravidelné.

V tomto případě by vysoká kriminalita mohla být spojená částečně i s hustotou osídlení, respektive stísněností zástavby. Z analýzy místa je patrné, že v této partii čtvrti se současně vyskytuje nejvyšší hustota obyvatelstva. Situaci nepřispívá ani neuspokojivá socioekonomická situace obyvatel a prostorovým diskomfortem.

Skutečné odůvodnění výskytu problému nacházíme nejspíš ve využití uličního parteru. Simona Wachsbergerová z Romského střediska tvrdí, že násilí souvisí s dlouhodobou náladou v území a projevy násilí jsou mnohdy spojeny s konzumací alkoholu či drog. Jako problém vnímá výskyt heren v území, které zdejší obyvatele finančně vysávají, přitahují závislé a přispívají k jejich frustraci. V této oblasti se shodou okolností nachází jediné dvě herny v Zábrdovicích.

Nejnázším řešením by bylo odsunutí těchto zařízení z území. Odpovědí by mohl být punitivní urbanismus. Město Brno využívá v tomto smyslu jako nástroj restrikce obecně závaznou vyhlášku, která vymezuje místa, kde mohou být tyto aktivity provozovány. Pokud by byl za pomoci tohoto prostředku hazard z území vytlačen, pravděpodobně by došlo i k úbytku násilných činů, možná i toxikomanie.

Řada nemovitostí je zde navíc v majetku města. Ke zvážení se jeví změna dispozic bytů a uvolnění prostoru vnitrobloků nebo změna funkce objektů, aby se snížila koncentrace obyvatel v této části území. Tato změna by navíc mohla být zdrojem nových pracovních příležitostí pro zdejší obyvatele, čímž by se redukoval problém s nezaměstnaností.

12.3 OBLAST BRATISLAVSKÁ-VÝCHOD

Východní část Bratislavské soustředěná kolem styku s ulicí Cejl a Vranovská je typická vyšším počtem krádeží, jmenovitě krádeží věcí v objektech (bez vloupání) a krádeží na osobách. Oblast lemují rušná komunikace. Nepravidelné malé vnitrobloky utváří složitější strukturu krátkých ulic.

Výskyt podtypu krádeží na osobách typicky souvisí s městským prostředím. Nejpočetněji se vyskytuje v centru a v okolí frekventovaných dopravních spojů. Krádeže věcí v objektech (bez vloupání) budou pravděpodobně souviset s objektem hypermarketu.

Tyto jevy jsou v městských oblastech jen těžko řešitelné. Přesto existují atributy prostoru, které dokážou případného pachatele odradit. K problému přistupujeme dvěma způsoby - buď prostor naprosto otevřeme, nebo ho uzavřeme a uděláme nepřístupným. V tomto případě bych ve veřejném prostoru zvolila první variantu.

Je dokázáno že možnost „být viděn“ při páchání deliktu snižuje riziko jeho vzniku. Nenajde-li delikvent vhodnou příležitost, čin nespáchá. Prostor by proto měl být co nejpřehlednější. Doporučuje se umístění kamer a redukce slepých míst.

12.4 DLOUHODOBÉ CÍLE

Dlouhodobým cílem by měla být převážně renovace a obnova bytového fondu. Nová výstavba by měla i nadále nabízet mimo jiných i cenově dostupné malometrážní bytové jednotky. Měla by být podpořena rozmanitost nové polyfunkční výstavby v prolukách, které by mohly být nástrojem ke znovuoživení oblasti. Nové objekty by přitom měly mít menší měřítko. V kapitole 8 bylo prokázáno, že přítomnost menších staveb často souvisí s nižší kriminalitou v území. Tuto teorii podporuje i literární rešerše, podle které má menší měřítko budov pozitivní dopad na výskyt patologie v objektu a přilehlém okolí.

Poněkud ambiciózní myšlenkou je otevření společnosti Romů. Některé skupiny jsou velice separované a je těžké zasahovat do jejich struktur či ovlivňovat jejich jednání. V tomto ohledu hrají roli spolky a organizace působící v území.

13 ZÁVĚR

Zanedbávání oblasti, přítomnost sociálně vyloučených skupin a sociálně patologických jevů se nevalně podepisuje nejen na atraktivitě území, ale i ceně zdejších nemovitostí. Ochota lidí obývat místa se zvýšeným výskytem kriminality a sociální deviace je malá, což se projevuje nejen v tržním prostředí, ale i v sociodemografickém složení obyvatel.

Ve své práci se mi podařilo identifikovat problémy zkoumaného území a jevy, které je doprovází. Shromážděná data o nemovitostech naznačila nejen souvislost mezi výší kriminality a výší ceny, ale i dalšími parametry. Byla zjištěna přítomnost různých faktorů, které lze uvést do prostorové souvislosti s deviací. Tím myslím fyzické, společenské a ekonomických faktory, jmenovitě stav zástavby, typ zástavby, velikost budov, nezaměstnanost a vzdálenost od centra. Pro zlepšení situace je zapotřebí počítat se všemi těmito činiteli a území pozvolna revitalizovat nejen ve smyslu bytové výstavby, ale i integrace.

Dotazníkové šetření mi pomohlo lépe pochopit význam kriminality z pohledu respondentů, převážně mladých lidí, které zajímá bydlení v Brně. Zkoumány byly především informace o jejich spokojenosti, pocitu bezpečí a preferencích z hlediska bydlení. Na základě výsledků šetření lze konstatovat, že pocit bezpečí významně ovlivňuje spokojenost obyvatel, že respondenti nevnímají lokalitu pouze jako fyzické místo a že je pro ně přítomnost deliktů v prostředí bydliště nežádoucí mnohem více než třeba hluk, nadměrná dopravní zátěž nebo nevhledné znečištěné prostředí.

Organismus města podléhá neustálým změnám. V současnosti můžeme pozorovat pozvolný pokles kriminality na celém území Brna. Změna přichází i s realizací nových projektů. Nesmíme ovšem zapomínat, že veškeré prostředí kolem nás nepřetržitě podléhá degradaci, ztrátě životnosti a opotřebení.

Již dnes lze konstatovat, že se Zábřovice mění. Po letech strádání jsou vnímané jako místo pro nové příležitosti, a to z hlediska investic i realizace projektů. Bezsporně mají velký potenciál stát se atraktivnější čtvrtí s řadou pracovních příležitostí a kapacit bydlení.

Odborníci v architektuře hovoří o tom, že bydlení je záležitostí tvorby komunity. Diverzita zajišťuje rozmanitost a pochopení jeden druhého. Naopak separace skupin vede k neporozumění a prohlubování rozdílů mezi nimi a tím i rozvoji patologie. Uzavřené skupiny si pak často žijí svým životem a vymezují se vůči ostatním.

Tuto pospolitost vidíme i v oblasti Zábřovic. Paní Simona Wachsbergerová při našem rozhovoru prohlásila, že Zábřovice jsou „vesnice ve městě“ a rozhodně nemají problém s anonymitou sousedství. Anonymita se projevuje na okraji čtvrti, kde se současně kumulují

i vybrané projevy sociálně patologického chování. Problémy uvnitř území pramení spíše z nízkého sociálního a ekonomického statusu obyvatel.

Rozvíjející se výstavba, zejména v oblasti Nové Zbrojovky by proto neměla zapříčinit, aby se z místa stal „ostrov pro bohaté“. Razantní přestavba největšího zdejšího brownfieldu byla bezesporu potřebná. Území Zábrdovic by se mělo měnit postupně a prostřednictvím malých lokálních změn, což může napomoci nejen pověsti místa, ale i snížení deviantního chování a postupnému otevření dnes ostrých hranic mezi romskou společností a zbytkem obyvatelstva Brna.

Závěrem bych chtěla říci, že tato diplomová práce mi především pomohla lépe pochopit území. Jako zajímavou příležitost do budoucna vnímám možnost zkoumat fenomén kriminality a vývoj této oblasti v kontextu času. Tato diplomová práce by mohla být podnětem a „základním kamenem“ k dalšímu výzkumu. Současné snahy o integraci romského obyvatelstva a revitalizaci prostřednictvím developerských projektů pravděpodobně povedou ke značným změnám poměrů v území. Mapování vývoje cen, změn ve společnosti a kriminality v následujících letech by tak mohlo přinést zajímavé výsledky se sociologickým přesahem.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] MÜHLPACHR, Pavel. *Sociální patologie*. Brno: Masarykova univerzita, 2001. ISBN 80-210-251.
- [2] BÁRTLOVÁ, Sylva. *Sociální patologie*. Brno: Institut pro další vzdělávání pracovníků ve zdravotnictví, 1998. ISBN 80-7013-259-0.
- [3] MÜHLPACHR, Pavel. *Sociální patologie a sociální deviace: Distanční studijní text*. Opava: Fakulta veřejných politik v Opavě, 2019. Dostupné také z: https://is.slu.cz/publication/36884/Socialni_patologie_a_socialni_deviace.pdf
- [4] BĚLÍK, Václav, Stanislava SVOBODA HOFERKOVÁ a Blahoslav KRAUS. *Slovník sociální patologie*. Praha: Grada, 2017. Pedagogika (Grada). ISBN 978-80-271-0599-1
- [5] VÁLKOVÁ, Helena a Josef KUČHTA. *Základy kriminologie a trestní politiky*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012. Beckovy mezioborové učebnice. ISBN 978-80-7400-429-2.
- [6] GŘIVNA, Tomáš, Miroslav SCHEINOST a Ivana ZOUBKOVÁ. *Kriminologie*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-614-3.
- [7] BOGUSZAK, Jiří, Aleš GERLOCH a Jiří ČAPEK. *Teorie práva*. Praha: Eurolex Bohemia, 2001. ISBN 80-86432-13-0.
- [8] MATES, Pavel. *Základy správního práva trestního*. 6. vyd. Praha: C.H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-567-1.
- [9] VETEŠNÍK, Pavel. Nové přestupkové právo: zkušenosti z praxe. *Právní prostor* [online]. 20.1.2020 [cit. 2021-7-7]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/nove-prestupkove-pravo-zkusenosti-z-praxe>
- [10] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník: v aktuálním znění k 1.7. 2021. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2009, ročník 2009, částka 11, číslo 40. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-40>

- [11] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon: ve znění k 31.12.2009. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1961, ročník 1961, částka 65, číslo 140. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1961-140>
- [12] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 250/2016 Sb., zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich: v aktuálním znění k 22.7. 2020. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2016, ročník 2016, částka 98, číslo 250. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-250>
- [13] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vyd. 2. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. ISBN 978-80-214-5040-0.
- [14] KLEDUS, Robert a Pavel KLIKA. *Teorie oceňování nemovitých věcí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. ISBN 978-80-214-5743-0.
- [15] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [16] Glossary. *International Valuation Standards* [online]. London: International Valuation Standards Council, 2020 [cit. 2021-7-16]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/standards/glossary>
- [17] Komentář k určování obvyklé ceny: ocenění majetku a služeb. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 25. 9. 2014 [cit. 2021-8-3]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [18] Cena obvyklá, tržní, nabídková, prodejní! *Řeším nemovitost* [online]. 8. 9. 2019 [cit. 2021-6-7]. Dostupné z: <https://www.resimnemovitost.cz/cena-obvykla-trzni-nabidkova-prodejni/>
- [19] KORYTÁROVÁ, Jana, Jindřich SÁDLÍK a Ludmila SCHUSTEROVÁ. *Základy ekonomie*. Brno: CERM, 1995. ISBN 80-214-0607-0.
- [20] HOLMAN, Robert. *Ekonomie*. 5. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-006-5.

- [21] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902-1090-2.
- [22] LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1.
- [23] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: v aktuálním znění k 1.7. 2021. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, ročník 2012, částka 33, číslo 89. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [24] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník: ve znění k 1. 1. 2013. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1964, ročník 1964, částka 19, číslo 40. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-40>
- [25] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon): v aktuálním znění k 1.1. 2021. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, ročník 2013, částka 99, číslo 256. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [26] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon): v aktuálním znění k 1.1. 2021. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, ročník 2006, částka 63, číslo 183. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [27] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č.501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, ročník 2006, částka 163, číslo 501. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>
- [28] ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. Praha: Český normalizační institut, 2004. Dostupné také z: <https://www.unmz.cz/files/Stavebn%C3%AD%20normy%20-%20archiv/73%204301.pdf>
- [29] GEHL, Jan. *Život mezi budovami: užívání veřejných prostranství*. Brno: Nadace Partnerství, 2000. ISBN 80-85834-79-0.

- [30] JACOBS, Jane. *Smrt a život amerických velkoměst*. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Dolní Kounice: MOX NOX, 2013. ISBN 978-80-905064-4-2.
- [31] SCHMEIDLER, Karel. *Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě*. Vyd. 2. Brno: Z. Novotný, 2001. ISBN 80-238-6582-X.
- [32] COHEN, Albert K. *Deviance and Control*. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, 1966. ISBN 978-0132083898.
- [33] GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, 2012. ISBN 978-80-260-2080-6.
- [34] NEWMAN, Oscar. *Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design*. New York: MacMillan, 1973. ISBN 978-0025889002.
- [35] CROWE, Timothy. *Crime prevention through environmental design: applications of architectural design and space management concepts*. Boston: Butterworth-Heinemann, 2000. ISBN 0-7506-7198-X.
- [36] CLARKE, Ronald V., John E. ECK a Lucie VIDMAR. *Analýza kriminality v 60 krocích*. Praha: Otevřená společnost, 2010. ISBN 978-80-87110-22-5.
- [37] SMITH, Neil. *The New Urban Frontier: gentrification and the revanchist city*. New York: Routledge, 1996. ISBN 0-203-97564-2.
- [38] KRATOCHVÍL, Petr, Petr VAŠÁT, Rostislav ŠVÁCHA, et al., KRATOCHVÍL, Petr, ed. *Veřejný prostor v ohrožení?: aktuální problémy městského veřejného prostoru z pohledu společenskovedních disciplín*. Praha: Artefactum, 2018. ISBN 978-80-88283-18-8.
- [39] MURPHY, Stacey. "Compassionate" Strategies of Managing Homelessness: Post-Revanchist Geographies in San Francisco. *Antipode*. 2009, **41**(2). Dostupné z: doi:10.1111/j.1467-8330.2009.00674.x
- [40] WHYTE, William Hollingsworth. *The social life of small urban spaces*. Santa Monica: Direct Cinema [distributor], 1988. ISBN 1-55974-687-4.

- [41] LYLE, John Tillman. *Tivoli Asan [sic] Environment for Urban Recreation* [online]. Berkeley, California, 1967 [cit. 2021-7-26]. Dostupné z: <http://lamia-apollonia.joelhamilton.xyz/read/?id=8VVKQAAMAAJ&format=pdf&server=1>. Master of Landscape Architecture. University of California, Berkeley.
- [42] PODLEŠÁK, Petr. Co má vliv na cenu nemovitostí. *RE/MAX Alfa* [online]. 2.3.2021 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>
- [43] PODLEŠÁK, Petr. Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí. *RE/MAX Alfa* [online]. 7.7.2019 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>
- [44] ZDEŇKA, Janočková. Faktory ovlivňující tržní cenu bytů. *Zdeňka Janočková* [online]. 16.2.2020 [cit. 2021-7-15]. Dostupné z: <https://janockova.cz/faktory-ovlivnujici-trzni-ceny-bytu/>
- [45] Jak si letos stojí ceny nemovitostí? *Ka reality* [online]. 22.3.2021 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://kareality.cz/novinka-jak-si-letos-stoji-ceny-nemovitosti>
- [46] TEMROVÁ, Pavla. Jaké faktory ovlivňují tržní cenu bytu. *Pavla Temrová reality* [online]. 9.3.2021 [cit. 2021-7-15]. Dostupné z: <https://www.pavlatemrova.cz/jake-faktory-ovlivnuji-trzni-cenu-bytu-audio/>
- [47] VAŇKOVÁ, Jana. Faktory, které ovlivňují cenu vaší nemovitosti. *Bydlení* [online]. 10.11.2011 [cit. 2021-7-15]. Dostupné z: <https://www.bydleni.cz/clanek/Faktory-ktere-ovlivnuji-cenu-vasi-nemovitosti/tisk/1>
- [48] Vývoj cen bytů v České republice. *FérMakléři.cz* [online]. 9.2.2020 [cit. 2021-7-15]. Dostupné z: <https://fermakleri.cz/blog/ceny-bytu-v-cr>
- [49] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.
- [50] ZHÁNĚL, Jiří, Vladimír HELLEBRANDT a Martin SEBERA. *Metodologie výzkumné práce*. Brno: Masarykova univerzita, 2014. ISBN 978-80-210-6696-0.

- [51] Gridová statistika města Brna a brněnské metropolitní oblasti: Obvykle bydlící obyvatelstvo. *Brno Urban Grid* [online]. [cit. 2021-8-8]. Dostupné z: <https://brnourbangrid.cz/mapa/obvykle-bydlici-obyvatelstvo-ke-dni-26-3-2011--e15d37/@16.62,49.20841,14>
- [52] Mapa kriminality Policie ČR. *Policie České republiky* [online]. [cit. 2021-8-7]. Dostupné z: <https://kriminalita.policie.cz/>
- [53] Zábřdovice: podrobné informace. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 2021-8-21]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:610704
- [54] Zábřdovice, katastrální území. *Kurzycz* [online]. [cit. 2021-8-2]. 610704<https://regiony.kurzycz/katastr/ku/610704/> Zábřdovice: podrobné informace
- [55] GIS Brno: Mapa města Brna. *Mapový portál města Brna* [online]. [cit. 2021-8-1]. Dostupné z: <https://gis.brno.cz/mapa/mapa-mesta/?c=-596250.9%3A-1160267&z=6&lb=osm&ly=hrkat%2Cpag&lbo=1&lyo=>
- [56] STRMISKA, Milan. *Pravěké osídlení Židenic: Od nejstarších nálezů po dobu halštatskou.* [online]. [cit. 2021-8-1]. Dostupné z: http://www.zidenice.eu/wp-content/uploads/2015/10/%C5%BDidenick%C3%BD-zpravodaj_10_2015.pdf.
- [57] Městská část Brno-Židenice: Historie. *Oficiální stránky městské části Brno-Židenice* [online]. [cit. 2021-8-19]. Dostupné z: http://www.zidenice.eu/zivot_v_mc/historie
- [58] ŠVÉDA, Jiří. *Městská část Brno-Židenice: z dějin a současnosti Židenic, Zábřdovic a Juliánova.* Brno: Šimon Ryšavý, 2001. ISBN 80-86137-51-1.
- [59] HANÁKOVÁ, Sylvie. *Radlas. Internetová encyklopedie dějin Brna* [online]. [cit. 2021-8-1]. Dostupné z: https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_ulice&load=4525
- [60] Digitalizované staré mapy Moravy a města Brna. *VilemWalter* [online]. [cit. 2021-9-1]. Dostupné z: <http://www.vilemwalter.cz/mapy/>

- [61] *Průvodní zpráva: Urbanistická studie s regulačními prvky Zábřdovice-západ*. 2003. Dostupné také z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorcky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/us-s-regulprvky-zabrdovice-zapad/>
- [62] MRKOS, Jiří a Libor ČUMA. (Nejen) tramvají do Židenic. *Tramvajklub Brno* [online]. Brno, 2001 [cit. 2021-8-24]. Dostupné z: http://tkb-git.tramvajklub.info/www/dokumenty/zidenice_2001k.pdf
- [63] Historie Zbrojovky Brno. *Zbrojovka Brno* [online]. [cit. 2021-8-20]. Dostupné z: <http://www.zbrojovka-brno.cz/cz/pages/341-historie-zbrojovky-brno.aspx>
- [64] Teplárny Brno slaví 85 let, zajímavosti z historie představují ve Vaňkovce. *IBRNO.cz* [online]. 13.10.2020 [cit. 2021-7-7]. Dostupné z: <https://www.ibrno.cz/brno/61062-teplarny-brno-slavi-85-let-zajimavosti-z-historie-predstavuji-ve-vankovce.html>
- [65] Urbanismus: Cejl. *OneManBrnoBlog* [online]. 18.8.2021 [cit. 2021-8-22]. Dostupné z: <https://www.onemanbrnoblog.cz/cejl/>
- [66] GIS Brno: Historická ortofota. *Mapový portál města Brna* [online]. [cit. 2021-8-20]. Dostupné z: <https://gis.brno.cz/mapa/historicka-ortofota/?c=-597247.85%3A-1160470.95&z=6&lb=ofakt&ly=&lbp=100>
- [67] Studie první ucelené etapy tzv. Jižní zóny projektu Nová Zbrojovka dokončena. *Nová Zbrojovka* [online]. [cit. 2021-9-4]. Dostupné z: https://novazbrojovka.cz/Studie_prvni_ucelelene_etapy_tzv._Jizni_zony_projektu_Nova_Zbrojovka_dokoncena.php
- [68] Územní plán města Brna U1: Návrh urbanistické koncepce - Urbanistický návrh. *Portál územního plánování města Brna* [online]. 14.7.2021 [cit. 2021-8-14]. Dostupné z: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/UPmB_uplne_zneni/GRAFICKA_CAST/U1.pdf
- [69] Územní plán města Brna U2: Návrh urbanistické koncepce - Plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území. *Portál územního plánování města Brna* [online]. 14.7.2021 [cit.

2021-8-14]. Dostupné z: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/UPmB_uplne_zneni/GRAFICKA_CAST/U2.pdf

- [70] MHD Brno: Síť linek. *Integrovaný dopravní systém* [online]. [cit. 2021-8-25]. Dostupné z: <http://mapy.idos.cz/brno>
- [71] NAVRÁTIL, Ondřej. *Klášter premonstrátů s kostelem sv. Kunhuty a kostelem Nanebevzetí Panny Marie* [online]. 19. září 2010 [cit. 2021-8-30]. Dostupné z: <https://www.hrady.cz/klaster-premonstratu-s-kostelem-sv-kunhuty-a-kostelem-nanebevzeti-panny-marie>
- [72] O nás: Úrazová nemocnice v Brně. *Úrazová nemocnice v Brně* [online]. [cit. 2021-7-7]. Dostupné z: <https://unbr.cz/o-nas/>
- [73] Městské lázně v Zábrdovicích. *Brněnský architektonický manuál* [online]. [cit. 2021-8-1]. Dostupné z: <https://www.bam.brno.cz/objekt/c344-mestske-lazne-v-zabrdovicich>
- [74] Ústřední seznam kulturních památek. *Památkový katalog* [online]. [cit. 2021-8-30]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam/?kraj=jihomoravsk%C3%BD+kraj&okres=Brnom%C4%9Bsto&obec=Brno&castObce=Z%C3%A1brdovice&typOchrany=NKP%3BKP%3BSD>
- [75] Úvod. *Vojenská nemocnice Brno* [online]. [cit. 2021-9-1]. Dostupné z: <http://www.vnbrno.cz/>
- [76] Kostel Nanebevzetí Panny Marie. *Krásné Česko* [online]. [cit. 2021-9-1]. Dostupné z: https://www.krasnecesko.cz/fotolok_vypis.php?id=11228&obr=1
- [77] Městské lázně. *Archiweb* [online]. [cit. 2021-8-1]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/mestske-lazne>
- [78] Bývalá káznice na Cejlu. *TIC BRNO* [online]. [cit. 2021-8-1]. Dostupné z: <https://ticbrno.cz/byvala-kaznice-na-cejlu>
- [79] Sociodemografická analýza územních částí města Brna 2013. *Datový portál města Brna* [online]. 2013 [cit. 2021-9-8]. Dostupné z: <https://data.brno.cz/documents/b099eac178794ba584e2a7cc239534c1/explore>

- [80] Mapa kriminality: projekt Otevřené společnosti. *Mapa kriminality* [online]. [cit. 2021-9-1]. Dostupné z: <https://www.mapakriminality.cz/#mapa>
- [81] BOČEK, Jan a Alžběta NEČASOVÁ. Data strážníků: Bezpečný 'Bronx' i bezdomovectví jako životní styl. *I Rozhlas* [online]. 20. čerence 2017 [cit. 2021-9-2]. Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/data-mestske-policie-bezpecny-bronx-problemovitrucatnici-i-bezdomovectvi-jako_1707210600_jab?fbclid=IwAR1thChYxj3NYH-lp_kKySsGq2qKVD8TAcOX6vhqMsYeXG5Nih3BCrF-fhM
- [82] Data. *Mapa kriminality* [online]. [cit. 2021-8-12]. Dostupné z: <https://www.mapakriminality.cz/data/>
- [83] Územní plán města Brna: Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna. *Portál územního plánování města Brna* [online]. prosinec 2020 [cit. 2021-8-4]. Dostupné z: https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2020/12/Vyhlaska_2_2004.pdf
- [84] Atlas cen: Byty. *Reas* [online]. [cit. 2021-9-17]. Dostupné z: https://www.reas.cz/atlas-cen?bounds=49.19766248299678%2C16.60989046096802%2C49.204644720878505%2C16.62868738174439&search=%7B%22text%22%3A%22%22%7D&filters=%7B%22types%22%3A%5B%22flat%22%5D%2C%22sort%22%3A%22sales_with_photos%22%2C%22date%22%3A%7B%22selectedOption%22%3A%22last_year%22%2C%22soldAfter%22%3A%222020-9-14%22%7D%7D
- [85] SUPERATOVÁ, Alena. *Porovnání tržních cen bytů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů* [online]. Brno, 2013 [cit. 2021-8-9]. Dostupné z: https://www.vut.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=69915. Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.
- [86] ŠENFELD, Filip. *Empirická analýza vlivu kriminality na ceny nemovitostí v Praze*. Praha, 2015. Dostupné také z: https://vskp.vse.cz/48001_empiricka_analyza_vlivu_kriminality_na_ceny_nemovitosti_vpraze. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická v Praze. Vedoucí práce Martin Komrsk.

- [87] CECCATO, Vânia a Mats WILHELMSSON. The impact of crime on apartment prices: evidence from stockholm, sweden. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* [online]. 2016, **93**(1), 81-103 [cit. 2021-10-8]. ISSN 0435-3684. Dostupné z: doi:10.1111/j.1468-0467.2011.00362.x

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Faktory ceny dle realitních kanceláří a serverů [44] [45] [46] [47] [48]	40
Tab. č. 2 – Faktory potenciálně související s výskytem kriminality (vlastní zpracování).....	47
Tab. č. 3 – Způsob hodnocení faktorů (vlastní zpracování)	47
Tab. č. 4 – Databáze bytů o dispozici 1+1 a 1+kk – Zábrdovice (vlastní zpracování).....	83
Tab. č. 5 – Databáze bytů o dispozici 2+1 a 2+kk – Zábrdovice (vlastní zpracování).....	84
Tab. č. 6 – Databáze bytů o dispozici 3+1 a 3+kk – Zábrdovice (vlastní zpracování).....	86
Tab. č. 7 – Databáze bytů o dispozici 4+1, 4+kk a větších – Zábrdovice (vlastní zpracování).....	87
Tab. č.8 – Databáze bytů o dispozici 1+1 a 1+kk – Černá Pole (vlastní zpracování)	88
Tab. č. 9 – Databáze bytů o dispozici 2+1 a 2+kk – Černá Pole	90
Tab. č. 10 – Databáze bytů o dispozici 3+1 a 3+kk – Černá Pole (vlastní zpracování)	91
Tab. č. 11 – Databáze bytů o dispozici 4+1, 4+kk a větších – Černá Pole (vlastní zpracování).....	93
Tab. č. 12 – Realizované ceny v Zábrdovicích a Černých Polích (vlastní zpracování z [83]).....	95
Tab. č. 13 – Srovnání tržních cen v r. 2012 a 2020/2021 (vlastní zpracování z [83] [84])	95

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Vývoj kriminality na území ČR v čase (upraveno z [78]).....	66
Graf č. 2 - Počet trestných činů spáchaných na území města Brna 2013-2020 (vlastní zpracování z [78])	67
Graf č. 3 – Kriminalita na území města Brna v roce 2020 (vlastní zpracování z [79]).....	68
Graf č. 4 – Index kriminality MČ Brno-sever, Brno-střed a Brno-Židenice (vlastní zpracování z [81])	70
Graf č. 5 – Rozdělení ploch dle katastru nemovitostí (vlastní zpracování)	74
Graf č. 6 – Rozdělení ploch dle územního plánu (vlastní zpracování)	75
Graf č. 7 – Vztah mezi pronájmem a prodejem v lokalitě Černá Pole a Zábrdovice (vlastní zpracování)	76
Graf č. 8 – Nemovitosti nabízené k prodeji v lokalitě Zábrdovice (vlastní zpracování)	77
Graf č. 9 – Složení bytů k prodeji v lokalitě Zábrdovice (vlastní zpracování)	78
Graf č. 10 – Nemovitosti nabízené k prodeji v lokalitě Černá Pole (vlastní zpracování)	78
Graf č. 11 – Složení nabídky bytů k pronájmu v lokalitě Černá Pole (vlastní zpracování).....	79
Graf č. 12 – Nemovitosti nabízené k pronájmu v lokalitě Zábrdovice (vlastní zpracování)	80
Graf č. 13 – Složení nabídky bytů k pronájmu v lokalitě Zábrdovice (vlastní zpracování)	80
Graf č. 14 – Nemovitosti nabízené k pronájmu v lokalitě Černá Pole (vlastní zpracování)	81
Graf č. 15 – Složení nabídky bytů k pronájmu v lokalitě Černá Pole (vlastní zpracování).....	82
Graf č. 16 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 1+1 a 1+kk – Zábrdovice (vlastní zpracování)	84
Graf č. 17 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 2+1 a 2+kk – Zábrdovice (vlastní zpracování)	85
Graf č. 18 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 3+1 a 3+kk – Zábrdovice (vlastní zpracování)	87
Graf č. 19 – Srovnání jednotkových cen bytů 4+1, 4+kk a větších – Zábrdovice (vlastní zpracování)	88
Graf č. 20 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 1+1 a 1+kk – Černá Pole (vlastní zpracování)	89
Graf č. 21 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 2+1 a 2+kk – Černá Pole (vlastní zpracování)	91
Graf č. 22 – Srovnání jednotkových cen bytů o dispozici 3+1 a 3+kk – Černá Pole (vlastní zpracování)	92
Graf č. 23 – Srovnání jednotkových cen bytů 4+1, 4+kk a větších – Černá Pole (vlastní zpracování)	93
Graf č. 24 – Srovnání jednotkových cen bytů dle dispozice (vlastní zpracování)	94
Graf č. 25 – Kriminalita a jednotková cena v lokalitě (vlastní zpracování)	102
Graf č. 26 – Složení respondentů z hlediska pohlaví (vlastní zpracování)	103

Graf č. 27 – Složení respondentů z hlediska věku (vlastní zpracování).....	103
Graf č. 28 – Složení respondentů z hlediska lokality bydliště (vlastní zpracování).....	104
Graf č. 29 – Složení respondentů z hlediska formy bydlení (vlastní zpracování).....	104
Graf č. 30 – Složení respondentů z hlediska vztahu k nemovitosti (vlastní zpracování)	105
Graf č. 31 – Aspekty rozhodující o volbě nemovitosti (vlastní zpracování).....	106
Graf č. 32 – Chápání termínu „lokalita“ obyvateli (vlastní zpracování).....	106
Graf č. 33 – Spokojenost obyvatel se současným bydlištěm (vlastní zpracování)	107
Graf č. 34 – Pocit bezpečí v místě současného bydliště (vlastní zpracování)	108
Graf č. 35 – Pocit bezpečí vybraných respondentů (vlastní zpracování).....	108
Graf č. 36 – Spokojenost vybraných respondentů (vlastní zpracování)	108
Graf č. 37 – Preference lokalit širšího centra (vlastní zpracování)	109
Graf č. 38 – Závažnost výskytu různých negativních vlivů v místě bydliště (vlastní zpracování) ...	110
Graf č. 39 – Závažnost výskytu různých sociálně patologických jevů v místě bydliště (vlastní zpracování).....	111
Graf č. 40 – Nejhorší projevy kriminality v místě bydliště z pohledu žen (vlastní zpracování)	112
Graf č. 41 – Nejhorší projevy kriminality v místě bydliště z pohledu mužů (vlastní zpracování)...	112

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Vztah sociální deviace a sociální patologie (vlastní zpracování).....	19
Obr. č. 2 - Vztah deliktu, trestného činu a přestupku (vlastní zpracování)	20
Obr. č. 3 - Poptávka, nabídka a dosahování tržní rovnováhy [14]	24
Obr. č. 4 - Grafické znázornění vztahů mezi kvalitou venkovních prostor a poměrným výskytem venkovních aktivit (upraveno z [29])	29
Obr. č. 5 - Faktory ovlivňující vznik sociální patologie v prostoru (vlastní zpracování)	30
Obr. č. 6 - Vlivy městského prostředí (vlastní zpracování)	30
Obr. č. 7 - Trojúhelník kriminality (vlastní zpracování z [36]).....	34
Obr. č. 8 - Schéma rizikového členění prostoru (vlastní zpracování)	36
Obr. č. 9 - Schéma bezpečného členění prostoru (vlastní zpracování)	36
Obr. č. 10 - Odhad hodnoty a ceny [15]	41
Obr. č. 11 - Schéma metodického postupu - analýza [50]	42
Obr. č. 12 - Schéma metodického postupu - syntéza [50]	43
Obr. č. 13 - Schéma metodického postupu - dedukce [50]	43
Obr. č. 14 - Schéma metodického postupu - indukce [50].....	43
Obr. č. 15 - Umístění čtvrti Zábrdovice v rámci Brna (vlastní zpracování)	50
Obr. č. 16 - Katastrální území Zábrdovic [55].....	51
Obr. č. 17 - Doležalův situační plán města Brna 1858 [60]	52
Obr. č. 18 - Zábrdovice: Doležalův situační plán města Brna 1858 [60].....	52
Obr. č. 19 - Zábrdovice: Plán města Brna 1909 [60].....	53
Obr. č. 20 - Zábrdovice: Plán velkého Brna 1925 [60].....	54
Obr. č. 21 - Zábrdovice: Ortofotomapa 1953 [66]	55
Obr. č. 22 - Zábrdovice: Ortofotomapa 2020 [66]	55
Obr. č. 23 - Vizualizace Nová Zbrojovka [67]	56
Obr. č. 24 - Nábřeží Nová Zbrojovka [67]	56
Obr. č. 25 - Výřez z územního plánu města Brna - urbanistický návrh [68]	57
Obr. č. 26 - Výřez z územního plánu města Brna - plochy stavebního rozvoje [69].....	57
Obr. č. 27 - Dopravní síť města [55]	58
Obr. č. 28 - Zábrdovice: Dopravní síť [55].....	58
Obr. č. 29 - Zábrdovice: Síť linek MHD [70]	59
Obr. č. 30 - Vojenská nemocnice [71].....	60
Obr. č. 31 - Úrazová nemocnice [72]	60
Obr. č. 32 - Fuchsovy městské lázně [73]	60
Obr. č. 33 - Areál městských lázní [73].....	60

Obr. č. 34 – Premostrátský klášter [75]	61
Obr. č. 35 – kostel Nanebevzetí Panny Marie [76]	61
Obr. č. 36 – Stará tržnice [74]	61
Obr. č. 37 – Průčelí domu ve stylu vídeňské geometrizující secese [74].....	62
Obr. č. 38 – Průčelí domu ve stylu vídeňské geometrizující secese [74].....	62
Obr. č. 39 – Secesní průčelí domů [74].....	62
Obr. č. 40 – Secesní průčelí domů [74].....	62
Obr. č. 41 – Bývalá tepelná elektrárna [74].....	63
Obr. č. 42 – Bývalá parní elektrárna [74].....	63
Obr. č. 43 – Městské lázně [77].....	63
Obr. č. 44 – Objekt bývalé káznice [78]	63
Obr. č. 45 – Hustota zalidnění 2011 [51]	64
Obr. č. 46 – Index stáří obyvatel 2011 (upraveno z [79])	65
Obr. č. 47 – Podíl nezaměstnaných z ekonomicky aktivních 2011 (upraveno z [79]).....	65
Obr. č. 48 – Index kriminality na území města Brna 2013-2020 (upraveno z [80])	66
Obr. č. 49 – Trestné činy a vybrané přestupky spáchané na území města Brna v r. 2020 (upraveno z [52])	68
Obr. č. 50 – Pořádkové přestupky v širším centru [81]	69
Obr. č. 51 – Výskyt vybraných přestupků za období 09/2014 až 09/2015 (vlastní zpracování z [52])	71
Obr. č. 52 – Výskyt vybraných přestupků za období 09/2020 až 09/2021 (vlastní zpracování z [52])	71
Obr. č. 53 – Výskyt trestných činů v území v r.2020 (upraveno z [52]).....	73
Obr. č. 54 – Vyšetření závislosti 1 - korelační matice (software gretl).....	96
Obr. č. 55 – Vyšetření závislosti 2 - korelační matice (software gretl).....	98
Obr. č. 56 – Prostorové vyjádření kriminality (vlastní zpracování z dat Policie ČR).....	99
Obr. č. 57 – Prostorové vyjádření kompletních cenových údajů (vlastní zpracování).....	100
Obr. č. 58 – Prostorové vyjádření vybraných cenových údajů (vlastní zpracování)	101

SEZNAM ZKRATEK

IVS International valuation standards

NOZ Nový občanský zákoník

OZ občanský zákoník

MČ městská část

k.ú. katastrální území

jc.....jednotková cena

max..... maximální/maximálně

apod. ... a podobně

tzn..... to znamená

tzv. takzvaný

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Dotazník

Příloha č. 2: Odpovědi respondentů

Příloha č. 3: Soubor bytů pro účely vyšetření závislosti

Příloha č. 4: Soubor vybraných bytů pro účely vyšetření závislosti