

Vplyv verejného priestoru a zelene na ceny nehnuteľnosti

Barbora Brestovská¹

¹ Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, Bratislava, barbora.brestovska@stuba.sk

Abstract

Public space as a place for joint meetings has functioned in the past centuries, and if history had even more accurate records, they must have met at some particular time in prehistoric times. Today, public spaces are becoming a mantra of housing quality. The attractive environment highly influences real estate prices. Real estate in an attractive environment has much added value compared to similar, less favorably located houses. The examples show that green surroundings, pleasant views or open spaces can significantly increase the price of real estate. The aim of the article was to point out the importance of greenery near real estate, which subsequently affects their price.

Key words

Public space, real estate prices, greenery

Abstrakt

Verejný priestor ako miesto pre spoločné stretnutia fungoval už v minulých storočiach, a ak by dejiny mali ešte presnejšie záznamy, určite už v čase praveku sa na nejakom konkrétnom čase stretávali. Dnes sa z verejných priestranstiev stáva mantra kvality bývania. Atraktívne prostredie vysoko ovplyvňuje ceny nehnuteľností. Nehnuteľnosti v atraktívnom prostredí majú oveľa vyššiu pridanú hodnotu oproti podobným, menej priaznivo umiestneným domom. V uvádzaných príkladoch sa ukazuje, že okolie zelene, príjemný výhľad alebo otvorený priestor dokáže výrazne zvýšiť cenu nehnuteľnosti. Cieľom článku bolo poukávanie na dôležitosť zelene v blízkosti nehnuteľností, ktoré následne ovplyvňujú aj ich cenu.

Kľúčové slová

Verejný priestor, zeleň, ceny nehnuteľností

1. Úvod

V antike, ktorá priniesla, napríklad, rímske fórum, plnil verejný priestor obchodnú a spoločenskú funkciu, definoval aj miesto pre verejnú diskusiu, či pre miestnu demokraciu. V rôznych častiach sveta sa nachádzajú niektoré slávnejšie a najslávnejšie verejné priestory. Okrem hlavného bodu tvorby obydli - vody sa cez viaceré storočia menili hlavné dominanty spoločných verejných priestorov. Začínalo to studňami, tvorbou trhov alebo neskôr označovanými námestiami. Menšie verejné priestory si potom budovali obyvatelia priamo zveľaďovaním svojho okolia [1]. V každom, po toľké stáročia, sa ale spája jeden spoločný menovateľ – odraz kultúry žijúcich obyvateľov v okolí. V Londýnskom Hyde Parku existuje od polovice 19. storočia tzv. Speakers' Corner, ktorý - umožňuje diskusiu na verejnosti- slúži demokracii [2].

Blízkosť zelene sa odráža v cenách nehnuteľností, najmä tých na bývanie. Viacerí autori sa zhodujú [3, 4, 5], že nárast cien nehnuteľností je spôsobený environmentálnymi faktormi od 2 % až do 62 %. Okolie nehnuteľnosti pôsobí a má významný vplyv na rozhodnutia účastníkov trhu. Štúdie uskutočnené v posledných rokoch v krajinách západnej Európy vykazujú silný vzťah medzi okolím

nehnutelností so zelenými plochami a úmerne aj rast cien. Najlepším príkladom sú aktuálne developerské projekty. Väčšina developerov sa snaží tvoriť svoje stavby do prostredia zelene, a jej funkciu sa snažia v čo najväčšej možnej miere zachovať. Zelené plochy výrazne zvyšujú kvalitu životného prostredia v mieste bydliska a estetiku lokality. Treba však pripomenúť, že blízkosť mestskej zelene je len jeden z mnohých faktorov určujúcich atraktivitu lokality a jej cenu [6].

Podľa výsledkov prieskumov verejnej mienky z roku 1995 je vzdialenosť k prírodným otvoreným plochám jedným z 3 kľúčových faktorov pri kúpe nehnuteľností [7]. Parky a zelené plochy vo všeobecnosti zvyšujú trhovú cenu nehnuteľností; v mnohých prípadoch zvýšené príjmy z dane z nehnuteľností sú schopné pokryť investície spojené so zakladaním a udržiavaním parkov a ostatných zelených verejných priestranstiev. Podľa údajov "National Association of Home Builders" sú ceny stavebných pozemkov v blízkosti parkov a rekreačných mestských zón v priemere o 15-20 % vyššie ako ceny ostatných pozemkov. 50 % respondentov v prieskume uskutočnenom "National Association of Realtors" uviedlo, že by bolo ochotných zaplatiť v priemere až o 10 % viac za nehnuteľnosť situovanú v blízkosti parku alebo inej chránenej otvorenej plochy. 57 % uviedlo, že by pri kúpe novej nehnuteľnosti uprednostnilo časť mesta s vyšším zastúpením zelených plôch [8].

2. Verejné priestory

Verejné priestranstvá sú priestranstvá prístupné všetkým občanom nezávisle od ich pohlavia, rasy, etnicity, veku alebo socioekonomickej úrovne. Verejné priestory bývajú spravidla na verejnom pozemku a slúžia verejnosti tým, že umožňujú ľuďom stretávanie sa. Účasť na verejnom živote, trávenie voľného času slobodným spôsobom v spoločnosti iných ľudí, stimulujú získavanie podnetov, komunikáciu a vytváranie sociálnych väzieb, posilňujú sociálnu inklúziu i našu schopnosť vyrovnáť sa s rôznorodosťou. Priestory, ktoré sú v našom okolí, prepájajú viaceré časti mesta alebo obce. Pod verejnými priestormi rozumieme také priestory v existujúcej urbanistickej štruktúre akýchkoľvek sídiel, ktoré sú nezastavané, otvorené a prístupné všetkým občanom. V tom najbežnejšom slova zmysle pod verejnými priestormi často rozumieme najmä námestia, ulice, parky, verejné záhrady, cintoríny, galérie pod voľným nebom, nábrežia a promenády, trhoviská, či ihriská a vstupné „pred-priestory“ areálov a budov, ktoré z pohľadu architektúry rozlišujú územní plánovači [9].



Obrázok č. 1: Príklad verejného priestoru – Park Jama v Bratislave
Zdroj: Miro Pochyba, 2017

2.1 Funkcie verejných priestorov

Na rôzne funkcie týchto miest sa dá pozeráť z rôznych hľadísk. Od sociologického, urbánneho, cez architektonické až po psychologické. Správu verejných priestorov, ich vzťah, stav a funkčnosť má na starosti samospráva. Sú ale aj verejné priestory, ktoré sú súkromné a ich pravidlá sa môžu líšiť. Napríklad obchodné domy, nákupné pasáže, reštaurácie a pod. [6].

Aj napriek tomu, že ľudia to nevnímajú ako verejný priestor, aj priestory verejných inštitúcií a vstupné „pred-priestory“ areálov a budov sú verejným priestranstvom. „Psychológovia aj sociológovia sa zhodujú na vysokom stupni dôležitosti týchto priestorov a okrem socializácie vplývajú na ľudskú psychiku. Ak sa pozrieme dnes na okolie svojho bývania, uvedomujeme si, že práve dostatok zelene spôsobuje väčší pokoj našim očiam, ktoré si oddýchnu po celom dni. Alebo tam uvidíme ihrisko, na ktorom majú možnosť sa hrať naše deti. Mladí študenti hľadajú vo svojom okolí a verejnom priestore pri internátoch skôr dostupnosť MHD k univerzite alebo bohatý večerný život.“ [9]

2.2 Udržateľnosť verejného priestoru

Pod pojmom *trvalá udržateľnosť verejného priestoru* rozumieme návrh aktuálneho verejného priestoru tak, aby budúce generácie neboli verejným priestorom a jeho údržbou príliš zaťažené. Mnohé z týchto verejných priestorov sú aj miestami stretávania sa mocenských, ideologických a významotvorných procesov. Obsahom verejných priestorov je posilňovanie genia loci, čím vytvárajú prvý dojem z mesta alebo obce a ovplyvňujú aj ekonomickú prosperitu. Domáci obyvatelia ako aj návštevníci tieto priestory vnímajú, respektíve sa s nimi stotožňujú [10].

3. Metodológia

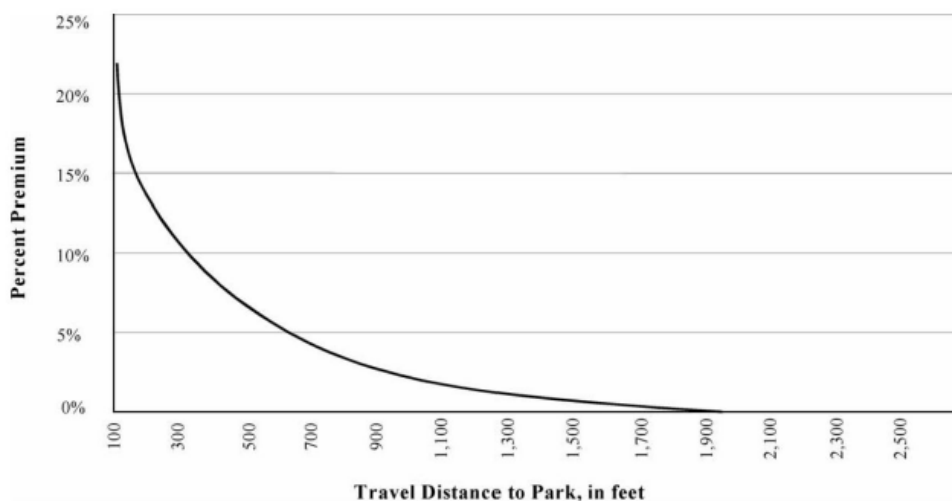
Článok je zameraný na analýzu a syntézu poznatkov autorov zaoberajúcich sa verejným priestorom, jeho významom a dôsledkami, ktoré vplývajú na cenu rezidenčných nehnuteľností. Predmetom detailnej analýzy boli práce autorov Walmsley (1995), Freeman (2003), Maas et al., (2006), Crompton (2005), Ichihara, K., & Cohen (2010), Szczepańska et al. (2016) apod. V článku boli prezentované aj poznatky z prípadových štúdií, zameraných na mestá v Spojených štátoch amerických - Colorado, New York a Philadelphia a z Poľska – Olsztyn. Dôležitým zdrojom údajov boli odborné materiály National Association of Home Builders a National Association of Realtors.

4. Vybrané príklady zo zahraničia

4.1 USA

V Spojených štátoch sme vybrali mestá, kde bolo v rámci analýz preukázané, že zelené plochy zvyšujú ceny nehnuteľností. Ako príklady uvádzame mestá Colorado, New York a Philadelphia.

Colorado. Crompton [7] vo svojej štúdií uvádza, že parky v Coloradu zvyšujú cenu nehnuteľností, v závislosti od pešej dostupnosti. V grafe č. 1 sú zobrazené pešie vzdialenosti a cenové efekty v porovnaní s hodnotami domov vo vzdialenosti približne od 300 do 600 metrov od parkov. Domy susediace s parkami mali približnú cenovú prírážku vo výške 22 % v porovnaní s nehnuteľnosťami vo väčšej vzdialenosti od parkov. Vzdialenosť 300 metrov je približne dve až tri minúty chôdze a vymedzila hlavné oblasti vplyvu parkov. Cenové vplyvy parkov boli bezvýznamné vo vzdialenosti viac ako 500 metrov čo je bežný odhad 5 minút chôdze [10].



Graf č. 1: Vplyv blízkosti zelene na výšku ceny nehnuteľností, Colorado

Zdroj: Crompton J., 2015

Tabuľka č. 1 ukazuje ceny domov v závislosti od vzdialenosti zelene k nehnuteľnostiam. V tabuľke je vidieť, že domy vo vzdialenosti 10 m majú najvyššiu cenu, a to 54 379 \$. Údaje o cenách sú z roku 1978 [10].

<i>Pešia vzdialenosť (metre)</i>	<i>Priemerná cena domu (\$)</i>
10	54 379
300	50 348
400	49 172
600	46 192
1000	41 206

Tabuľka č. 1: Ceny nehnuteľností v závislosti od pešej dostupnosti zelene, Colorado

Zdroj: Corell M. R., 1978

New York. Výsledkom štúdie z New Yorku je, že zelené plochy majú priamy vplyv aj na ceny prenájmov kancelárskych a obchodných priestorov. Dva roky po revitalizácii Bryant parku v NY bol zaznamenaný až 60 % nárast záujmu o prenájom kancelárskych priestorov v jeho tesnej blízkosti [11]. Ceny prenájmov v období rokov 1990-2000 v okolí parku stúpili o 115-225 %, zatiaľ čo ceny prenájmov za porovnateľné priestory v iných častiach NY stúpili v priemere len o 41-73 %. Podľa výsledkov štúdie z roku 2004 uskutočnenej tímom výskumných pracovníkov z Wharton School existuje priama pozitívna závislosť medzi zazeleňovaním verejných priestranstiev a priemernou cenou nehnuteľností (nárast o takmer 9 %) [12].



Obrázok č. 2: Bryant Park, New York

Zdroj: Bryant park, 2021

V tabuľke č. 2 je porovnanie predaných nehnuteľností v jednotlivých mestských častiach a percento predajov v závislosti od pešej dostupnosti zelených verejných priestorov. Zelené plochy majú jednoznačne vyššie percento predaných nehnuteľností

	PERCENTO VŠETKÝCH PREDANÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ	PERCENTO PREDAJOV V PEŠEJ DOSTUPNOSTI OD ZELENÝCH VEREJNÝCH PRIESTOROV
MANHATTAN	8 %	17,2 %
BRONX	12 %	14,3 %
BROOKLYN	37,2 %	53,3 %
QUEENS	37,4 %	14,6 %
STATEN ISLAND	5,4 %	0,7 %

Tabuľka č. 2: Predaj nehnuteľností v závislosti od pešej dostupnosti zelene

Zdroj: Cohen, J. P., 2010

Philadelphia. Podľa štúdie University of Pennsylvania stromy zvyšujú celkovú hodnotu nehnuteľností v priemere o 9 % (3400 US \$). Pri štúdiu, v ktorej sa použili údaje z predaja viac ako 3 000 miestnych nehnuteľností, sa ukázalo, že ceny vzrástli až o 30 % v prípadoch, keď boli rodinné domy situované v blízkosti voľných plôch, ktoré boli vyčistené a následne zazelenané. Výskumy zaoberajúce sa porovnávaním cien bytových priestorov potvrdili ochotu záujemcov zaplatiť v priemere 3-7 % viac za nehnuteľnosti obklopené stromovou zeleňou v porovnaní s tými, kde stromy buď úplne chýbajú alebo sa vyskytujú len zriedkavo. Z výsledkov detailnej Freemanovej štúdie [13] o vzťahu medzi cenami obytných priestorov a výskytom stromov vyplýva, že analýza cien nehnuteľností v nemenovanom konkrétnom meste jednoznačne preukázala závislosť medzi cenou konkrétnej nehnuteľnosti a počtom mohutných stromov situovaných pred ňou. Stromy, ktoré sú vysadené v okruhu nehnuteľnosti vo vzdialenosti približne 17 metrov, podľa predmetnej štúdie, zvyšujú trhovú hodnotu nehnuteľnosti cca o 1 % .



Obrázok č. 3: Philadelphia, zeleň v blízkosti obytnej zóny
Zdroj: Kennedy R., 2019

4.2 Európa

Štúdie realizované v posledných rokoch v krajinách západnej Európy poukazujú na silný vzťah medzi okolím nehnuteľností so zeleňou a ich cenami. Príkladom sú najmä nehnuteľnosti s obytnou funkciou; ich obyvatelia poukazujú na veľký význam kvality miesta bydliska. Pozemky pre rezidenčný development sú preto developermi najviac vyhľadávané v oblastiach nachádzajúcich sa v „zelených“ obytných štvrtiach. Atraktívnu polohu nehnuteľnosti charakterizuje blízkosť zelených plôch, ktoré výrazne zvyšujú kvalitu prostredia v mieste bydliska a estetiku lokality. Treba pripomenúť, že blízkosť mestskej zelene je len jedným z mnohých faktorov určujúcich atraktivitu lokality a jej cenu. Je potrebné zdôrazniť, že prítomnosť zelených plôch by sa mala považovať za vlastnosť, ktorej prestíž a spoločenský rešpekt ponúka merateľné ekonomické výhody [14].

Štúdia v Poľskom Olsztynie, ukazuje že až 20 % opýtaných potvrdilo, že zelené plochy považuje za preferované okolie priestorov, ktoré si chcú kúpiť bývanie. Vzhľadom na to, že široká definícia zelených plôch zahŕňa lesy, nezastavané plochy, ihriská a rekreačné plochy, možno povedať, že takmer 80 % potenciálnych klientov hľadá bydlisko v blízkosti takýchto plôch [15].

Ďalšia analyzovaná štúdia poukazuje, že potenciálni kupci v Londýne sú ochotní zaplatiť vysoké sumy za domy v blízkosti mesta, verejných priestorov alebo zelené plochy akejkoľvek veľkosti, malé alebo veľké, ako napríklad Central Park. Je pôsobivé, že vzdialenosť 400 metrov alebo vzdialenosť dvoch až troch blokov od parku, môže zvýšiť trhovú hodnotu nehnuteľností o 10 %. Taktiež rozlišujú sa druhy parkov a ich vplyv na cenu. Vo vzdialenosti 150 metrov mestský park zvyšuje trhovú hodnotu až do 2 %, prírodný park až 19 % a park pre špeciálne použitie dosahuje 15,4 % [16].

Záver

Sledovaním modelových príkladov sme dospeli k záveru, že prítomnosť zelených plôch určuje úroveň kvality života a estetiky daného miesta. Množstvo pozitívnych vplyvov a obmedzený počet takýchto oblastí vedú k tomu, že sa stali nehnuteľnosťami v blízkosti zelených plôch veľmi atraktívnymi. Táto skutočnosť v kombinácii s rastúcim environmentálnym povedomím spoločnosti robí z prítomnosti zelených plôch dôležitý aspekt, ktorý musia ľudia zvážiť pri výbere lokality na bývanie, čo sa odráža v preferenciách potenciálnych kupcov nehnuteľností na bývanie. To zase ovplyvňuje trhovú hodnotu nehnuteľnosti. Možno konštatovať, že tieto plochy zvyšujú trhovú hodnotu nehnuteľností minimálne o 20 %. Význam zelených plôch a pozitív ich existencie na trhovách hodnotách nehnuteľností je evidentná. Kombinácia dobre navrhnutého využitia objektov a rozumného zachovania zelených plôch v ich okolí s kompletným urbanistickým riešením môžu poskytnúť zlepšenia v oblasti ekologickej a ekonomickej, ale aj sociálnej funkcie mesta. Kvalitný verejný priestor a zelené plochy neovplyvňujú len ceny rezidenčných nehnuteľností, ale aj administratívne štrvte.

Acknowledgements

This article was supported by 1. Slovak Research and Development Agency under the grants VEGA No. 1/0604/18 „Economic Aspects of Sustainable Construction within Intelligent Urban Structures“, 2. Technology Agency of the Czech Republic under grants No. 01000143 „Sustainable and affordable housing in strategic plans of cities and regions“.

Literatúra

1. Miková, K., Paulíková, M., Pauliniová, Z., (2010): Verejné priestory. Ako tvoriť priestory s príbehom, pre ľudí a s ľuďmi. Banská Bystrica: s.15., 135 s. ISBN 978-80-89505-00-5
2. The royal park. (2021) <https://www.royalparks.org.uk/parks/hyde-park/things-to-see-and-do/speakers-corner>
3. Walmsley A., 1995. Greenways and the Making of Urban Form. *Landscape and Urban Planning*, Vol. 33, No. 1, pp. 81-127.
4. Maas J., Verheij R. A., Groenewegen P. P., De Vries S., Spreeuwenberg P., 2006. Green Space, Urbanity, and Health: How Strong is the Relation?. *Journal of Epidemiology and Community Health*, Vol. 60, No. 7, pp. 587-592.
5. Markevych I., Tiesler C. M., Fuertes E., Romanos M., Dadvand P., Nieuwenhuijsen M. J., Berdel D., Koletzko S., Heinrich J., 2014, Access to Urban Green Spaces and Behavioural Problems in Children: Results from the GINIplus and LISAPLUS Studies, *Environment International*, Vol. 71, pp. 29-35
6. Rudawa d., 2006, Projektowanie nie „zazielenianie“ (Designing vs. “Covering with Greenery”), *Facility Manager*, Vol. 2, No. 19, pp. 50-53.
7. Crompton, J. L. (2005). *The impact of parks on property values: empirical evidence from the past two decades in the United States. Managing Leisure*, 10(4), 203–218. doi:10.1080/13606710500348060
8. Schilling, J., & Logan, J. (2008). Greening the Rust Belt: A Green Infrastructure Model for Right Sizing America's Shrinking Cities. *Journal of the American Planning Association*, 74(4), 451–466. doi:10.1080/01944360802354956
9. Paulínová, Z. Miková, K. Paulíková, M. (2010) .Verejné priestory. Ako tvoriť verejné priestory. *Urban Space*. ISBN 978-80-89505-00-5
10. Voicu, I., & Been, V. (2008). The Effect of Community Gardens on Neighboring Property Values. *Real Estate Economics*, 36(2), 241–283. doi:10.1111/j.1540-6229.2008.00213.x

11. Ernst & Young and New Yorkers for Parks (2003) Analysis of secondary economic impacts of New York City parks, New York.
12. Ichihara, K., & Cohen, J. P. (2010). New York City property values: what is the impact of green roofs on rental pricing? *Letters in Spatial and Resource Sciences*, 4(1), 21–30. doi:10.1007/s12076-010-0046-4
13. Freeman, M. (2003).: *The Measurements of Environmental and Resource Values: Theory and Methods*. Resources for the Future Press, Washington
14. Bodnar, J. (2015). Reclaiming public space. *Urban Studies*, 52(12), 2090–2104. doi:10.1177/0042098015583626
15. Szczepańska A., Krzywnicka I., Lemański L., 2016, Urban Greenery as a Component of Real Estate Value, *Real Estate Management and Valuation*, vol. 24, no. 4, pp. 79-87.
16. Lange E., Bishop D.I., (2005, *Visualization in landscape and environmental planning: technology and applications*, (London: Taylor& Francis publications)
17. Pochyba M. (2017). ASB. Park Jama. <https://www.asb.sk/architektura/urbanizmus/park-jama>
18. Correll, M. R. (1978) The effect of greenbelts on residential property values: Some findings on political economy of open space. *Land Economics*, 54 (2), 207-217
19. Kennedy R.. (2019). Mario Lanza Park. Visit Philadelphia. <https://www.visitphilly.com/areas/philadelphia-neighborhoods/queen-village/>
20. Brynat Park. (2021), <https://bryantpark.org/>