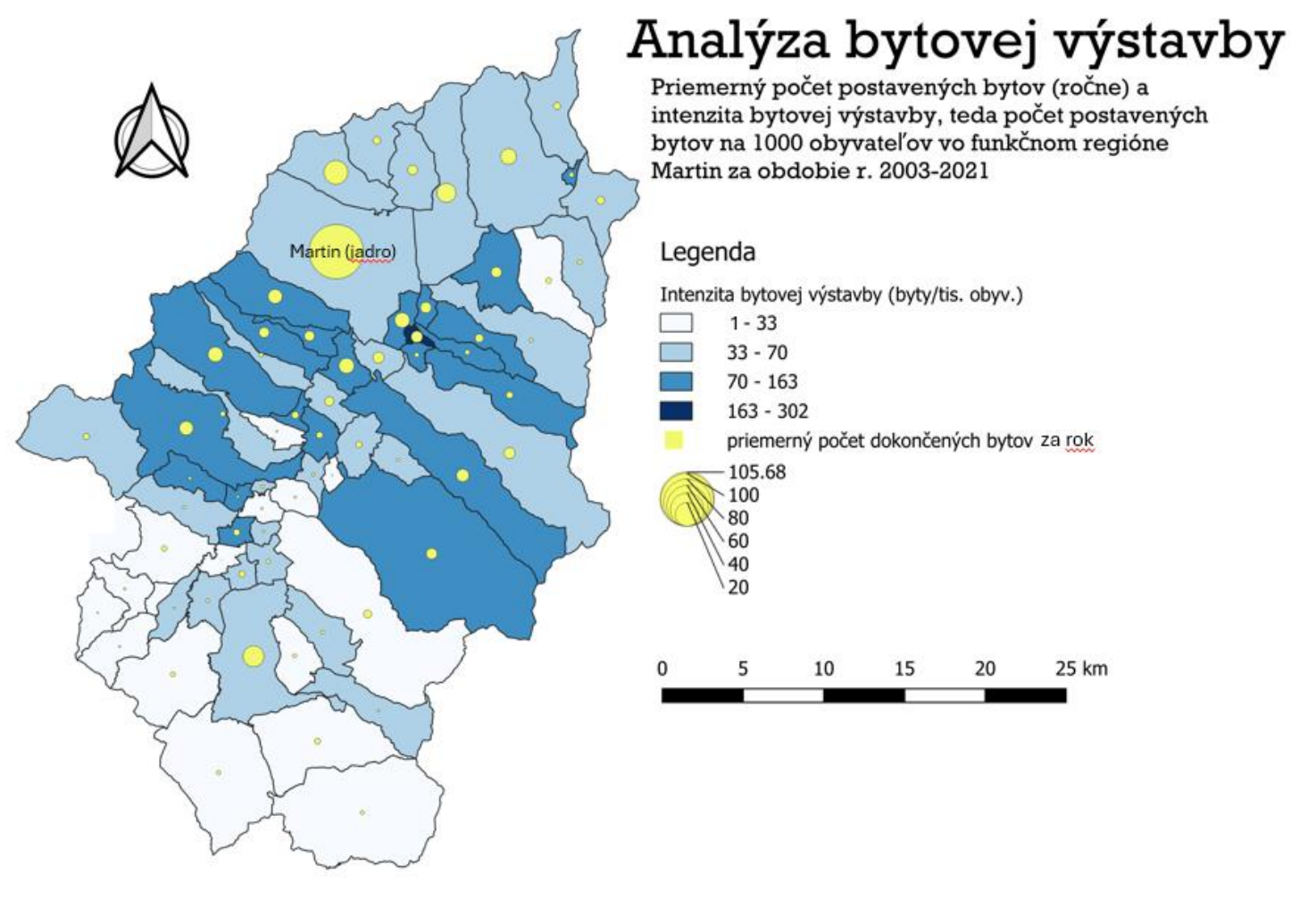


Funkčný región mesta Martin



Analýza bytovej výstavby

Priemerný počet postavených bytov (ročne) a intenzita bytovej výstavby, teda počet postavených bytov na 1000 obyvateľov vo funkčnom regióne Martin za obdobie r. 2003-2021

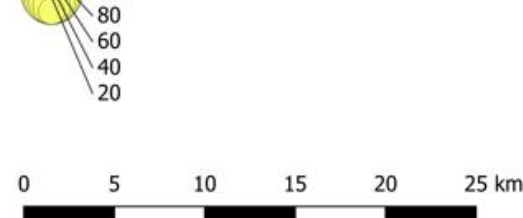
Legenda

Intenzita bytovej výstavby (byty/tis. obyv.)

1 - 33
33 - 70
70 - 163
163 - 302

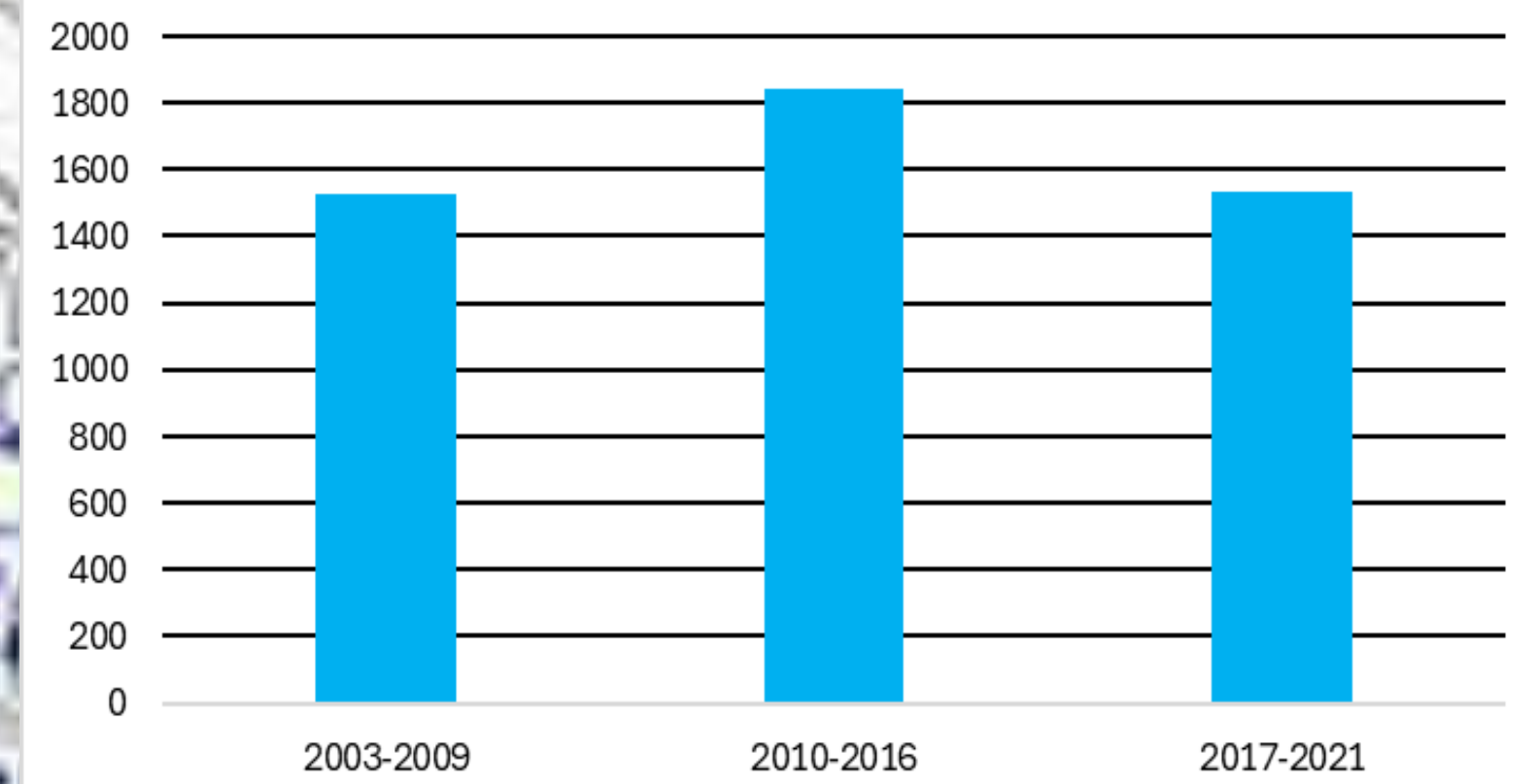
priemerný počet dokončených bytov za rok

105.68
100
80
60
40
20



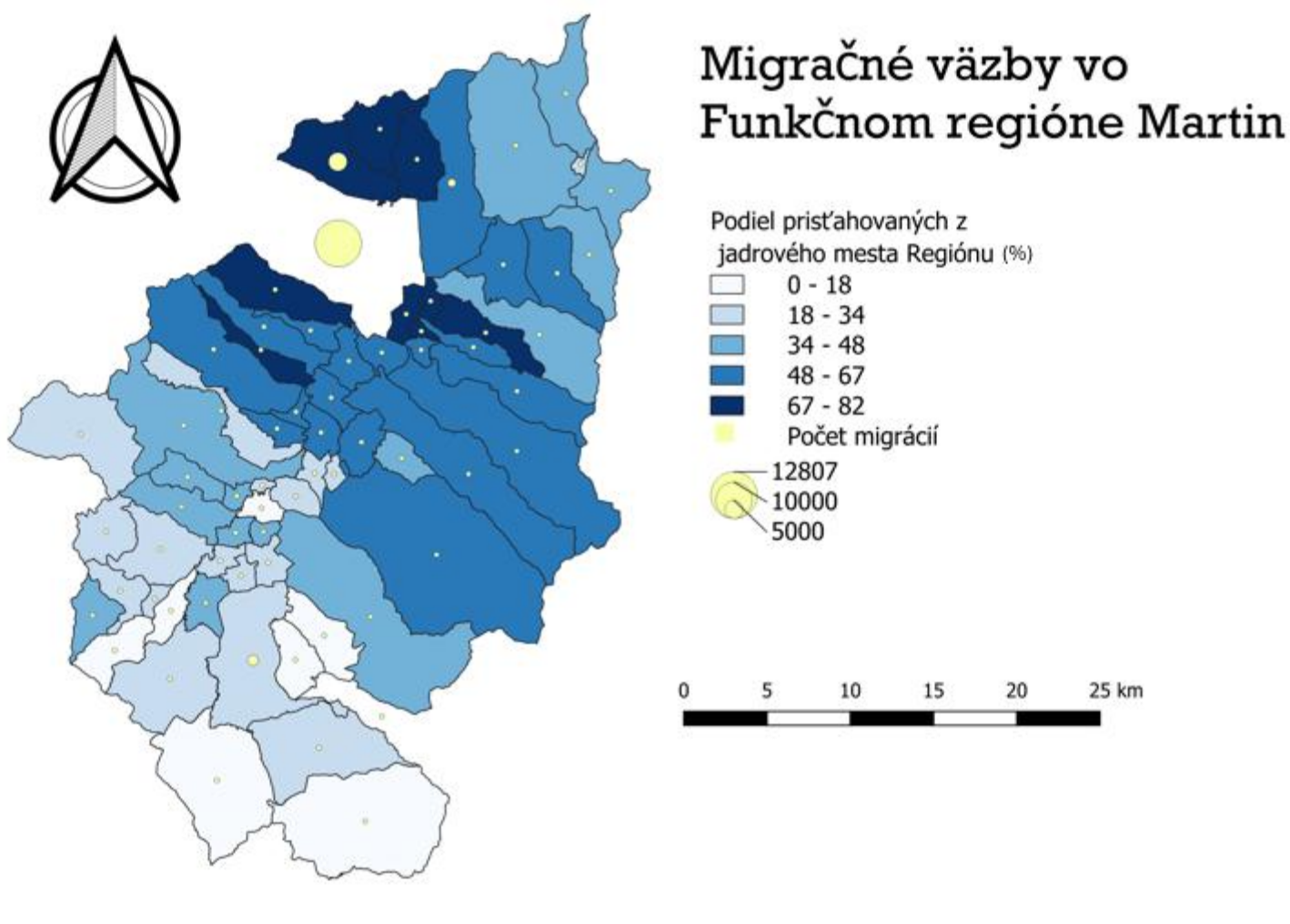
Intenzita bytovej výstavby v regióne nie je rovnomerná. Aj napriek tomu, že na príklad v Martine (jadre regiónu) sa postavilo najviac bytov, ak údaj prepočítame na 1000 obyvateľov, spadá do polovice s nižšími hodnotami, zatiaľ čo obec Dolný Kalík, ktorá mala počet bytov postavených za dané obdobie relatívne nízky, po prepočítaní na 1000 obyvateľov dosahuje najvyššie hodnoty. Výstavba bytov v regióne prebiehala plynulo, čo zobrazuje graf napravo.

Počet postavených bytov v okrese Martin za obdobia



Migračné väzby a suburbanizácia regiónu sú úzko späté. Mapa naľavo zobrazuje podiel prisťahovaných z jadrového mesta, pričom je zrejme že najbližšie okolité obce budú dosahovať najvyššie hodnoty. Čím sa viac od jadra vzdalujeme tým hodnoty klesajú. V mape napravo je migrácia spojená s ukazovateľom z mapy č.1 (hore vľavo), intenzitou bytovej výstavby a klasifikovaná podľa percentuálneho pomeru suburbanizácie do troch skupín.

Suburbanizácia sa šíri najmä smerom na juhovýchod a juh. Centom suburbanizácie sú teda obce Bystrička, Dianková, Dolný Kalník a Dražkovce. Spoločne majú najmä jednoduchý prístup do jadra, konkrétne do centra a relatívne vysokú hodnotu hustoty výstavby od (od 150 do 302). Všetky obce sú blízko jadra regiónu a majú jednoduchý prístup autom aj MHD, vhodné aj pre mladšie rodiny s deťmi.



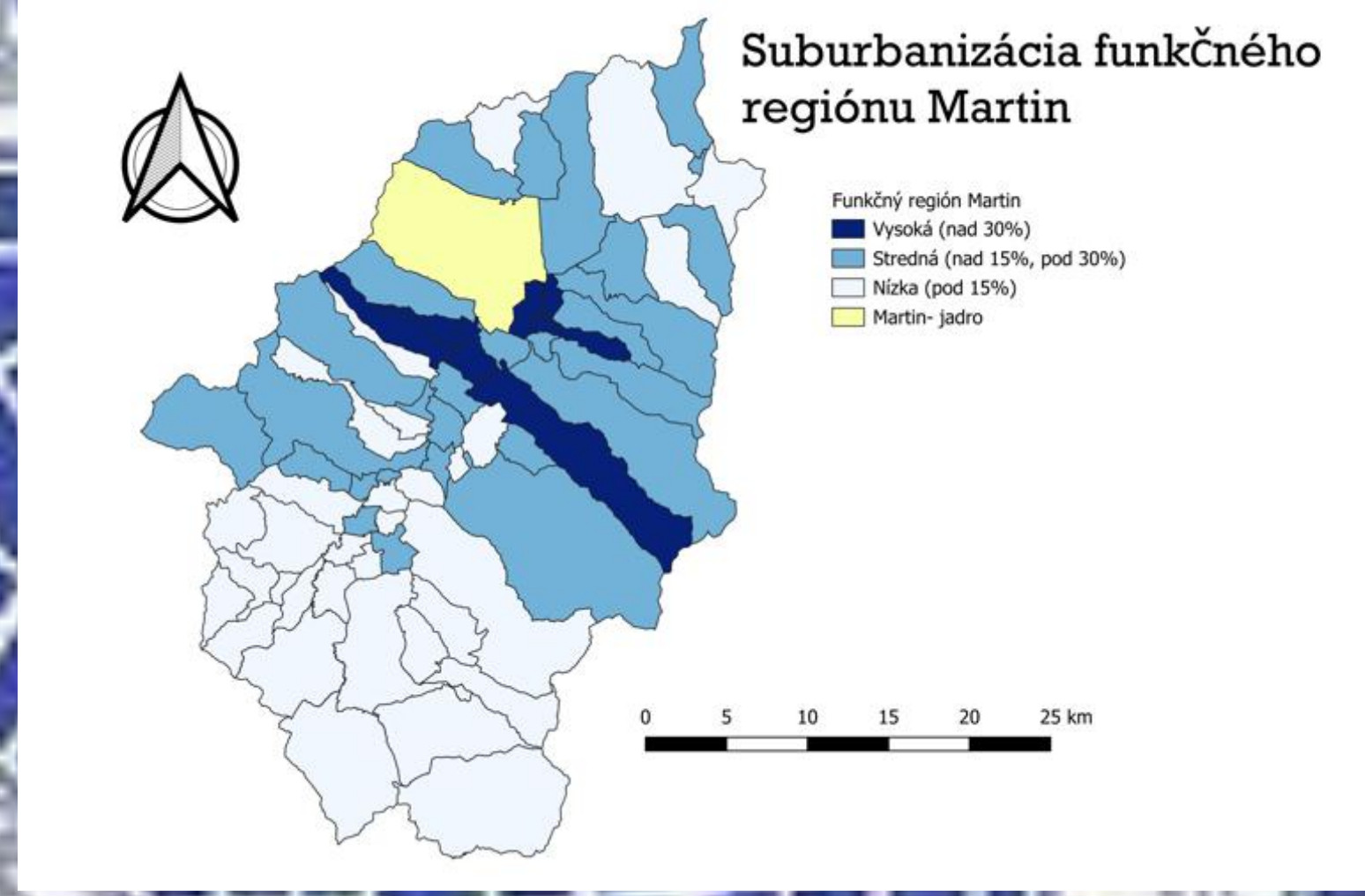
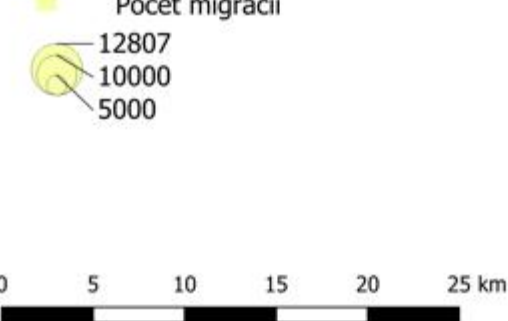
Migračné väzby vo Funkčnom regióne Martin

Podiel prisťahovaných z jadrového mesta Regiónu (%)

0 - 18
18 - 34
34 - 48
48 - 67
67 - 82

Počet migrácií

12807
10000
5000



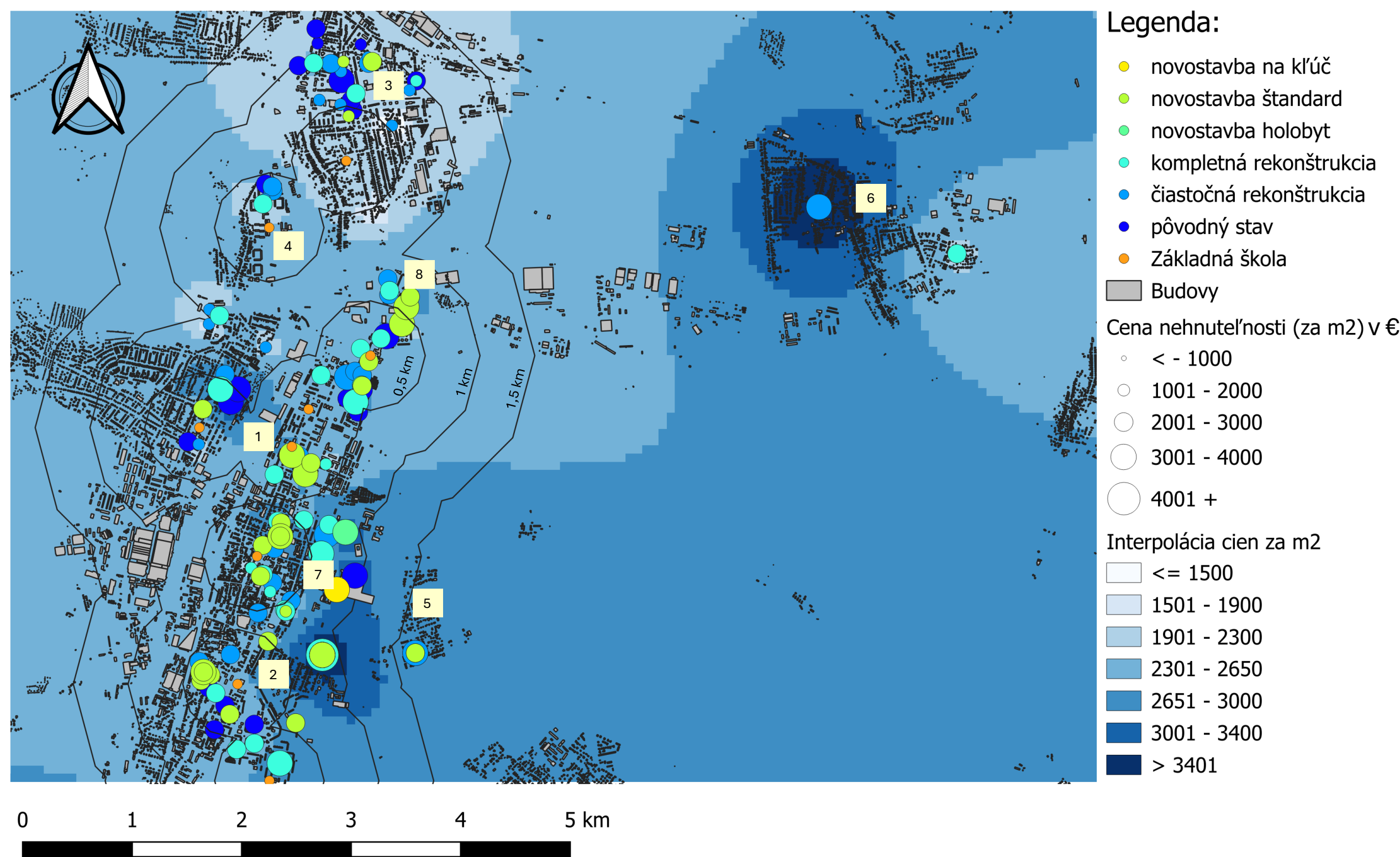
Suburbanizácia funkčného regiónu Martin

Funkčný región Martin

Vysoká (nad 30%)
Stredná (nad 15%, pod 30%)
Nízka (pod 15%)
Martin- jadro



Analýza cien nehnuteľností a dostupnosť základných škôl v meste Martin v roku 2025



Legenda:

- novostavba na kľúč
- novostavba štandard
- novostavba holobyt
- kompletná rekonštrukcia
- čiastočná rekonštrukcia
- pôvodný stav
- Základná škola
- Budovy

Cena nehnuteľnosti (za m2) v €

- < - 1000
- 1001 - 2000
- 2001 - 3000
- 3001 - 4000
- 4001 +

Interpolácia cien za m2

- <= 1500
- 1501 - 1900
- 1901 - 2300
- 2301 - 2650
- 2651 - 3000
- 3001 - 3400
- > 3401

Mapa zobrazuje typy nehnuteľností, ktoré sa v meste Martin (popr. v susednom meste Vrútky) a jeho suburbanizačných zónach predávali v období Október-November 2025. Ich stav je znázornený rôznymi farbami, pričom najčastejšie sa predávali novostavby v štandardnom stave a byty s čiastočnou rekonštrukciou. Interpolácia ukazuje, že najdrahšie nehnuteľnosti sú práve na okraji mesta, s jednoduchým prístupom do centra a v suburbanizačných častiach. Najdrahšie nehnuteľnosti sú teda najmä na juhovýchode mesta, v časti jahodníky- Ladoveň. Inak sú ceny nehnuteľností relatívne porovnateľne vysoké. Z mapy celkom jasne vyplýva, že v susednom meste Vrútky sú ceny o niečo nižšie než v Martine. Mapa ukazuje aj dostupnosť základného vzdelania. Oranžovými bodmi sú označené Základné školy, a okolo nich sú vytvorené slabo-žlté okružle zóny s polomerom jeden kilometer. Väčšina znázorneného regiónu má teda prístupné základné vzdelanie, pretože na relatívne malom území je dostatok základných škôl.

Transformačné procesy mesta Martin a okolia



1. Martin- Centrum

4. Martin- Priekopa

7. Martin- Jesseniova Lekárska Fakulta UK

2. Martin- Jahodníky

5. Martin- Tomčany

8. Martin- Košúty

3. Vrútky

6. Sučany

Martin podľahol mnohým transformačným procesom. Od roku 1950 do roku 2022 sa mesto viac než zdvojnásobilo populáciou. V decembri roku 2022 dosiahla populácia Martina vyše 51 tis. obyvateľov. Viditeľné je to aj na orto-foto snímkach uvedených nižšie:

1. hustota zástavby viditeľne stúpla, modernizácia budov, multifunkčnosť, 2. štvrť jahodníky takmer neexistovala, rozrástla sa na dovtedy nezastavané plochy, 3. mesto Vrútky sa rozrástlo najmä smerom na západ a zástavba je viditeľne hustejšia, 4. časť priekop sa stala populárnou obytnou zónou a okolité polia sa zmenili na priemyselnú oblasť, 5. Tomčany sa rozrástli a stali sa mestkou časťou Martina, 6. obec Sučany sa stala jednou z obľúbených suburbanizačných lokalít, 7. bola postavená Jesseniova lekárska fakulta univerzity Komenského, 8. vznikla časť Košúty, postavila sa diaľnica, mestá dostali jednoduchý prístup k pripojeniu na ňu.

ZDROJE: MS Teams, <https://mapy.tuzvo.sk/hofm/>, <https://www.openstreetmap.org/#map=12/49.0814/18.9353>, <https://www.google.com/maps>, Nehnuteľnosti.sk, DATAcube, Google Earth, QGIS 3.34.11, Excel

Daniel Bálint
2bZRR
2025/2026
Urbánna geografia

