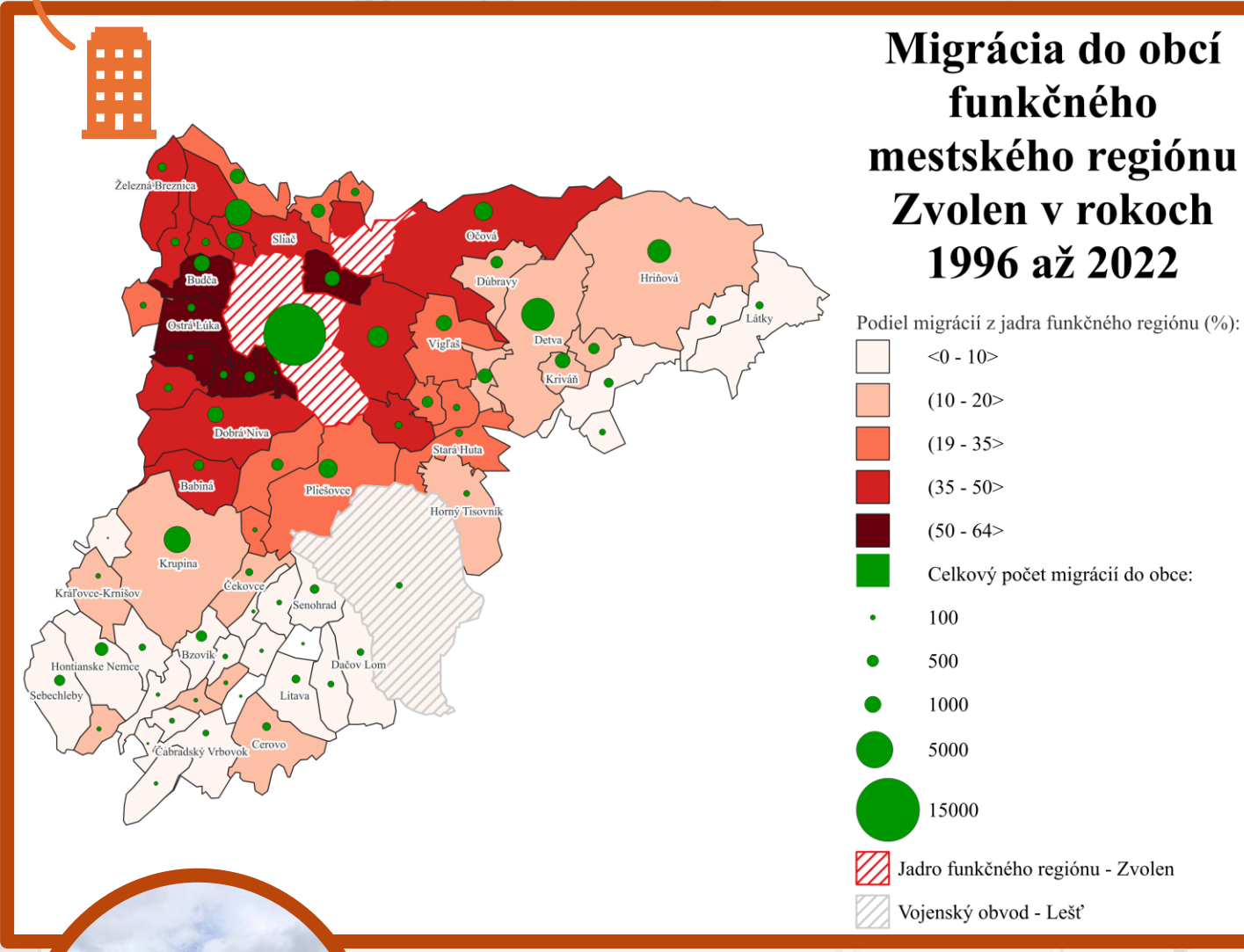
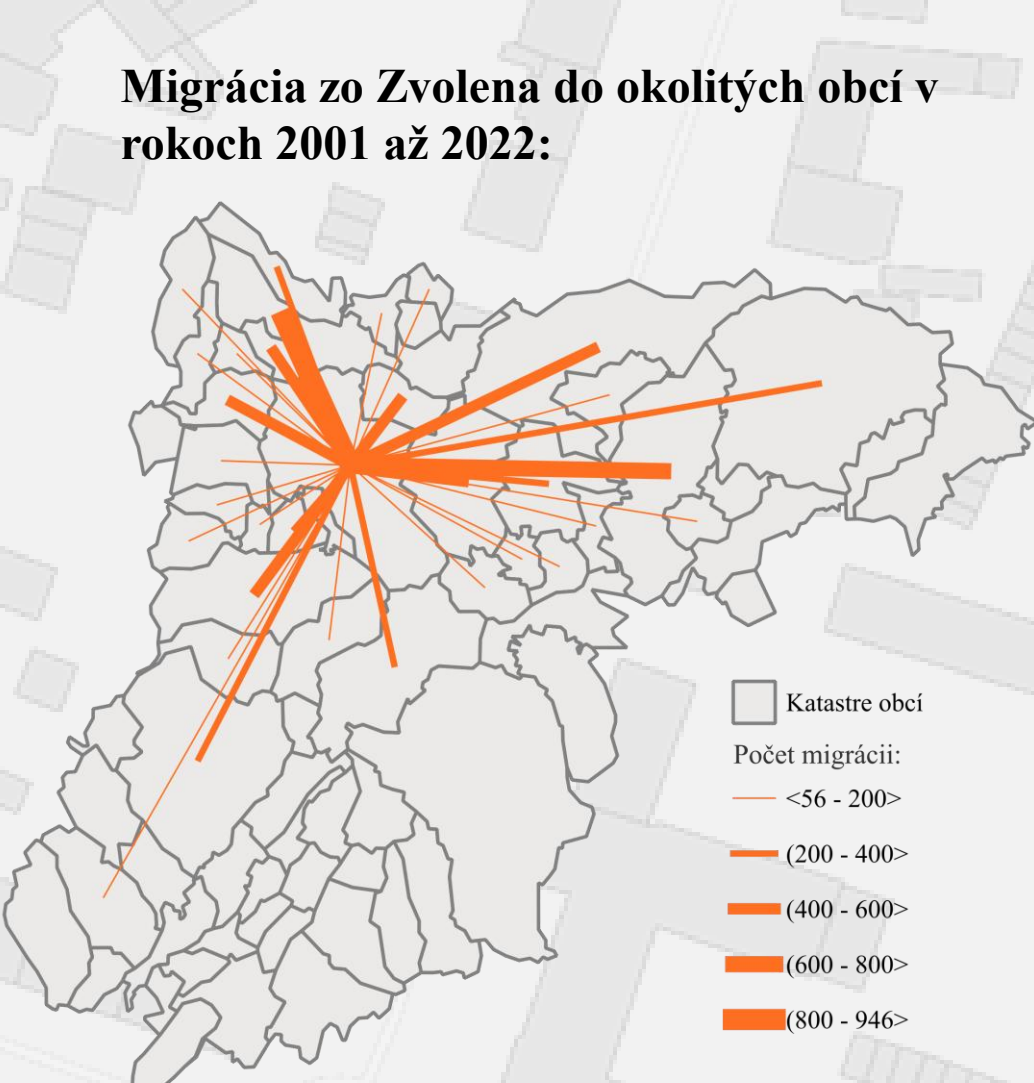


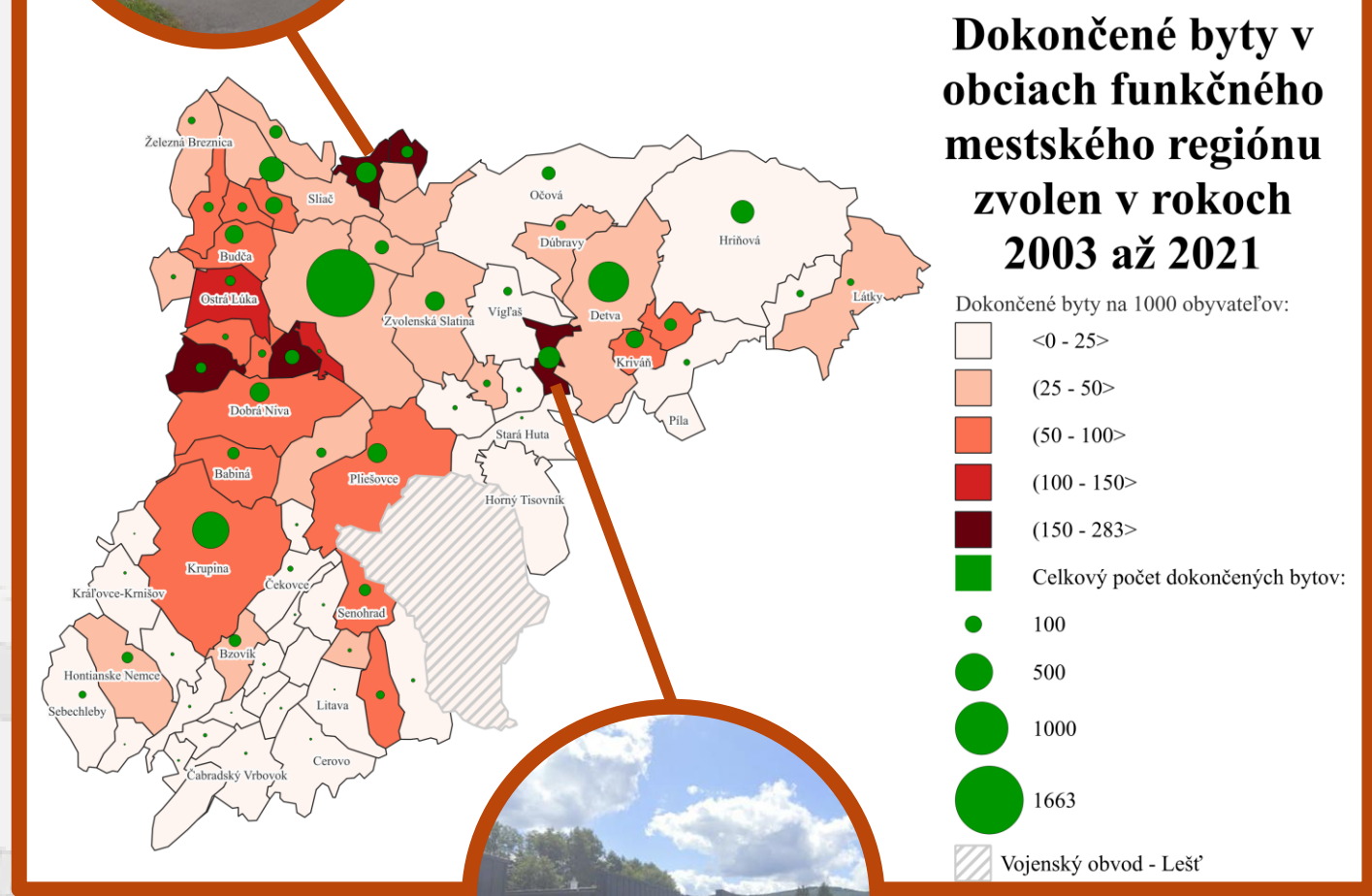
CENY NEHNUTEĽNOSTÍ A VYBRANÉ TRANSFORMAČNÉ PROCESY VO FUNKČNOM MESTSKOM REGIÓNE ZVOLEN



Pri pohľade na mapu migrácií vo FMR Zvolen zistujeme, že migračné väzby a suburbanizácia sú úzko späté. Okolo Zvolena sa tvorí silný suburbanizačný prstenec. Obce ako sú Budča, Ostrá Lúka, Bacúrov, Breziny, Podzámček a Michalková a Lieskovec majú podiel prisťahovaných z jadra FMR Zvolena – viac ako polovičný. Zároveň ďalšie obce v bezprostrednej blízkosti Zvolena ako sú napríklad Dobrá Niva a Zvolenská Slatina majú i vysoké absolútne počty migrantov. Prírodné, najvyššie tieto počty dosahujú ostatné mestá vo FMR, ako Sliac, Detva, Hriňová a Krupina. Taktiež dobre vidno preferenciu sťahujúcich sa zo Zvolena, sťahovať sa do obcí západne od mesta. V tomto smere vyniká najmä dopravná dostupnosť – rýchlostná cesta R1, ktorá uľahčuje prístup aj do iných miest v blízkosti – napr. Banská Bystrica. Východná časť FMR je migračne viazaná skôr na mestá ako Detva a Hriňová. Migračne najslabšou je južná polovica FMR, ktorá je horšie dostupná a vyžaduje si aj dlhšie dochádzanie za pracovnými príležitosťami, či infraštruktúrou.



Malé obce s novou intenzívnou zástavbou ako Lukavica a Veľká Lúka majú zďaleka najväčší počet dokončených bytov na 1000 obyvateľov. V Lukavici ich bolo 283, vo Veľkej Lúke 277. Tieto dve obce sú vhodne situované medzi Zvolenom a Banskou Bystricou.

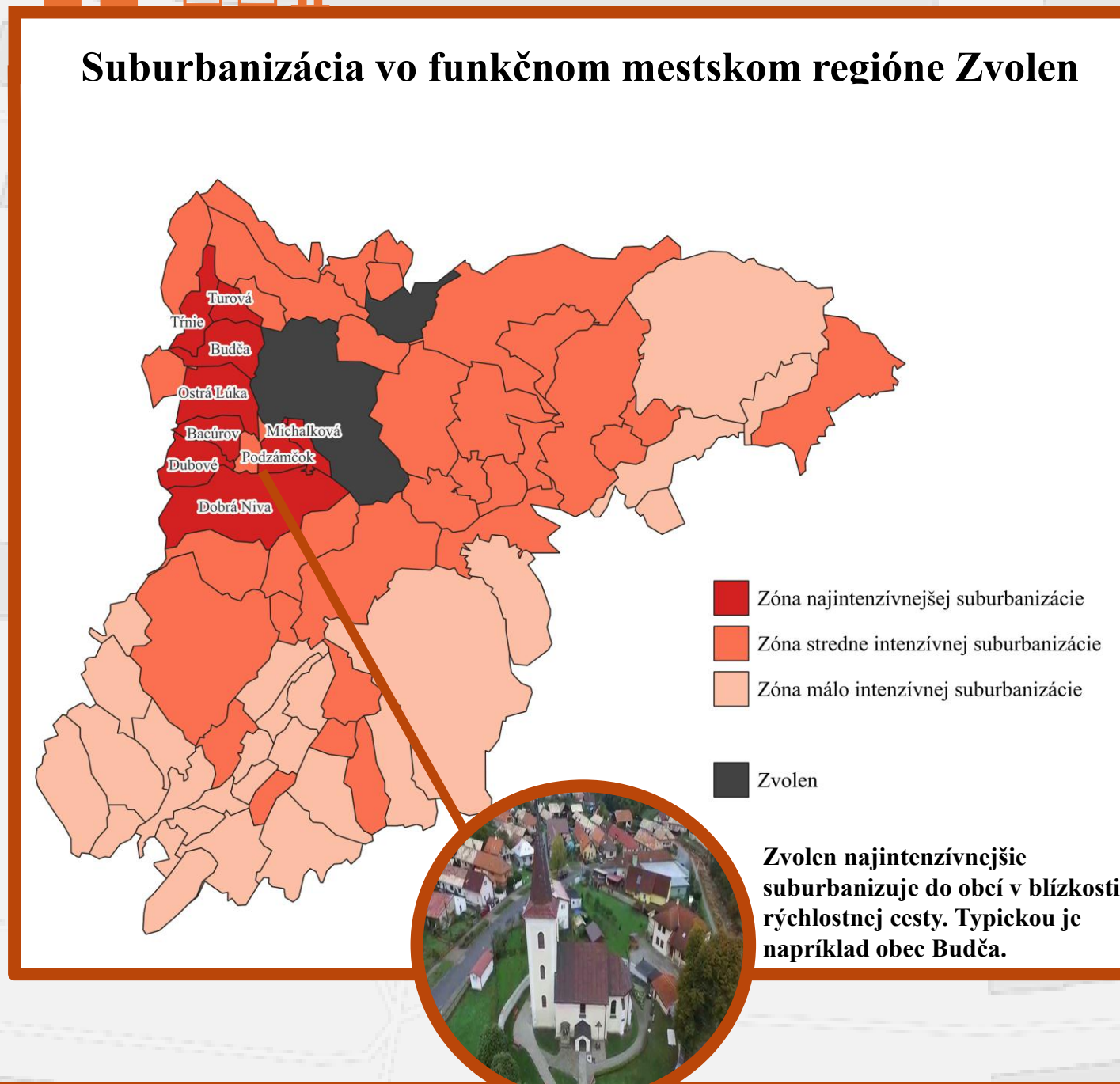


Zvolen sa vo vlastnom FMR javí ako suverénny líder v absolútnom počte dokončených bytov. Sekundárnymi centrami sa tu v tomto ohľade stávajú Detva či Krupina. Opäť sa objavuje suburbanizačný prstenec mesta v jeho bezprostrednej blízkosti. Treba však povedať, že intenzita výstavby je nižšia ako v niektorých vzdialenejších obciach. Je to aj pretože miestny trh je pomerne nasýtený a areál na potenciálne rozširovanie nie je tak veľký. Opäť sa potvrdzuje i atraktivita obcí s prístupom k dopravným koridorom akými sú rýchlostné cesty R1 a R2. Z hľadiska intenzity výstavby vynikajú najmä obce medzi dvomi mestskými centrami – takými sú napríklad Lukavica a Veľká Lúka medzi Zvolenom či Banskou Bystricou, či dokonca Stožok medzi Zvolenom a Detvou. Najmenej dokončených bytov nájdeme v obciach na juhu FMR, snáď s výnimkou obcí ako Senohrad a Dačov Lom, kde sa prejavuje prístupnosť Veľkého Krtiša.

Analýza cien za m² nehnuteľností v meste Zvolen

V mape pod textom sú zobrazené ceny bytov za m² v meste Zvolen. Ako suverénne najdrahšie sa javia zóny, kde rastú najnovšie developerské projekty. Sú to napríklad projekty ako nové podkrovné byty v centre, Kubáňho dvor (v severnej časti centra), či Zelený háj (na východe mesta). Zóny s vysokými cenami nehnuteľností môžu však byť i už zabeňutejšie sídliska. Takými sú napríklad rezidencia Hron (kde, však stále pokračuje výstavba), či sídlisko Podborová (tu vzniklo niekoľko nových projektov, vrátane drahých mezonetových bytov). Z tohto hľadiska sú zaujímavé i menej početné byty, ktoré vznikli v častiach mesta pod hradom, či byty v rozšírenom centre mesta. Ceny bytov sú nižšie v najstarších sídliskách. Také je napríklad sídlisko Zlatý potok, kde sa ceny však taktiež občasne šplhajú hore. Najtypickejšími sú tak najmä sídliska Sekier (tu je na trhu množstvo starších a menších bytov) a sídlisko Západ, ktoré sa nachádza ďalej od centra. Štatistickou anomáliou je nakoniec osamelý byt v suburbannej časti Zvolena – Bakova jama, ktorý má cenu za m² výrazne najnižšiu – bolo by však zaujímavé pozorovať, ako by mapa vyzerala, keby v tejto časti Zvolena bolo bodov viac. Novostavby podľa očakávaní nachádzame v oblastiach s vyššími cenovými hladinami. Tieto byty sa koncentrujú na okrajových častiach mesta. Byty s kompletnou rekonštrukciou nájdeme najmä v centre, no menej často i v starších sídliskách. Tam však prevládajú byty s čiastočnou rekonštrukciou alebo byty v pôvodnom stave. Zdá sa, že vzdialenosť základných škôl nie je jedným z primárnych faktorov, ktorý by určoval cenu za m². Silnejším faktorom sa zdá byť práve stav bytu. Príkladom je sídlisko Podborová, ktoré je pomerne vzdialené od základných škôl, avšak kvôli novostavbám tu sú ceny vyššie. Naopak v sídlisku Sekier, kde je škola priamo súčasťou rezidenčnej štruktúry nájdeme byty najviac bytov v pôvodnom stave – teda lacnejších bytov. Celkovo sa zdá, že Zvolen má výrazný centrický model, kde ceny nehnuteľností sú najvyššie práve v jeho centre. V niekoľkých uzloch v jeho okrajových oblastiach však ceny tlačia hore práve moderné novostavby, ktoré vo Zvolene vznikajú. Jednotlivé sídliska sa javia ako pomerne heterogénne, čo sa týka typu ponúkaných bytov. Cenovo zaujímavé sú najmä periférie, napríklad sídlisko Západ, avšak tu máme menej dostupných dát.

Stožok je obcou s tretím najvyšším počtom dokončených bytových jednotiek na 1000 obyvateľov vo FMR Zvolen – bolo ich 173.



Pri mapovaní suburbanizácie vo FMR som použil ukazovatele z predchádzajúcich dvoch máp. Počet bytov dokončených v obci v prepočte na 1000 obyvateľov a podiel migrácií zo Zvolena (v %). Obce som rozdelil z hľadiska suburbanizácie do troch kategórií:

S najintenzívnejšou suburbanizáciou (kat. 3): V týchto obciach bolo zároveň postavených viac ako 70 bytov na 1000 obyvateľov a podiel migrujúcimi bol podiel migrujúcich zo Zvolena väčší ako 40%.

So stredne intenzívnou suburbanizáciou (kat. 2): Do tejto kategórie sa zaradili obce, ktoré splnili len jedno z predchádzajúcich kritérií. Ďalšími obcami v tejto kategórii sa stali obce, ktoré nespĺnili aspoň jedno z kritérií, ktoré som určil pre kategóriu 1.

S málo intenzívnou suburbanizáciou (kat. 1): V obciach, ktoré patria do tejto kategórie bolo dokončených menej ako 30 bytov na 1000 obyvateľov a zároveň podiel migrujúcich zo Zvolena tu bol menej ako 20%.

Opäť je vidno, že najintenzívnejšia suburbanizácia prebiehala západne od Zvolena.

