

PRODUKCIA VYBUDOVANÉHO PROSTREDIA V POSTSOCIALISTICKEJ BRATISLAVE: PODMIENKY, DYNAMIKA A ÚZEMNÝ PREJAV

Pavel Šuška*

* Geografický ústav SAV, Štefánikova 49, 814 73 Bratislava, geogsusk@savba.sk

Production of the built environment in the postsocialist city of Bratislava: conditions, dynamics, and spatial manifestation

In this article, we focus on the set of institutional and social changes with effects on the production dynamics of the built environment, represented by residential and commercial (administrative and retail) spaces. The second aim of the paper is to analyse the spatial pattern of the new production, which has transformed Bratislava's urban environment.

Key words: postsocialism, built environment production, residential and commercial spaces, Bratislava, Slovakia

ÚVOD

Dvadsať rokov premien slovenskej spoločnosti zanechalo svoju stopu v organizácii priestoru. Mestá ako miesta koncentrácie ľudských aktivít sa stali aj miestami najviditeľnejšej transformácie. V kontexte Slovenska potom neprekvapí, že na území hlavného mesta a najvýznamnejšieho urbánneho centra krajiny zanechávajú zmenené spoločenské vzťahy obzvlášť výrazný odraz.

Predloženým textom chceme prispieť k popisu a vysvetleniu niektorých základných trendov produkcie hmotných prvkov pretvárajúcich mestskú krajinu. Cieľom príspevku je (1) identifikácia inštitucionálnych a sociálnych zmien spojených s postsocialistickou tranzíciou, ktoré ovplyvňujú produkciu vybudovaného prostredia (konkrétne rezidenčných a komerčných nehnuteľností) na území mesta a (2) analýza hlavných trendov z hľadiska dynamiky výstavby a jej priestorového usporiadania.

VYBUDOVANÉ PROSTREDIE A POSTSOCIALISTICKÉ MESTO

Otázky spojené s rozložením rôznych atribútov mestského prostredia a ich premeny v čase tradične predstavujú jednu z kľúčových sfér záujmu urbánnej geografie (pre komplexný prehľad slovenskej urbánno-geografickej produkcie pozri Matlovič et al. 2009). Za základné komponenty urbánnej priestorovej štruktúry je najčastejšie považované fyzické a sociálne prostredie (Matlovič 1998 a Sýkora 2001). Fyzické prostredie pozostáva z prírodných zložiek (značne pretvorených človekom) a zástavby, ktorá predstavuje „hmotný základ pre realizáciu rozmanitých ľudských činností“ (Sýkora 2001, p. 195). Sociálne prostredie tvoria atribúty populácie (sociálna, resp. sociálno-demografická priestorová štruktúra) a ľudské aktivity (funkčná priestorová štruktúra).

Na tomto mieste by sme chceli v súvislosti s riešenou problematikou uviesť termín vybudované prostredie. V anglicky písanej literatúre sa termín *built*

environment chápe ako človekom vytvorené/vybudované prostredie vytvárajúce základ pre ľudské aktivity, s ktorými je nevyhnutne späté. Stojí tak v opozícii voči prírodnému prostrediu *natural environment*, keď je zdôraznená značná miera antropogénneho vplyvu i na prvky, ktoré môžu svojim charakterom pripomínať prírodné prostredie (napr. mestská zeleň). Takto definovaný koncept zdôrazňuje spoločenský pôvod označovaného fenoménu, pričom ďalej nesie možnosť analytického odlíšenia fyzického (morfológia) a sociálneho (funkčné využitie) aspektu, teda oddelenia „hmotného základu pre ľudské aktivity“ od aktivít samotných (k otázke klasifikácie vybudovaného prostredia sa ešte vrátíme pri riešení konkrétnej situácie v Bratislave).

Vzhľadom na uvedené, chápeme mestské prostredie v prvom rade ako produkt sociálnych vzťahov a konania zúčastnených aktérov, ktorí v ich rámci pôsobia. Široko chápaný sociálny svet je nestály, preto musí neustálym zmenám podliehať i prostredie. Toto tvrdenie všeobecne platí pre akýkoľvek dynamický spoločenský systém, pričom ten dnes dominujúci nie je výnimkou. Kapitalizmus môže byť z mnohých pohľadov chápaný ako permanentná transformácia. V jej podmienkach inštitúcie, rôzne nastavené sociálne interakcie, nimi produkované štruktúry a elementy hmotného prostredia minulosti predstavujú prekážku súčasného i budúceho snaženia. Musia byť preto pretvorené procesmi kreatívnej deštrukcie, aby nové opäť zastaralo (Harvey 1989 a 2006). Literatúra zaoberajúca sa urbánou reštrukturalizáciou tak nie je obmedzená na priestory tzv. postsocializmu, či dokonca na ich stredoeurópsku oblasť. Príkladom môže byť koncept postfordistickej urbánnej reštrukturalizácie, ktorý v sebe zahŕňa komplex širokého spektra vzájomne podmienených procesov a ich dosah na mestskú krajinu vo vyspelom kapitalistickom svete. Procesy neoliberalnej ekonomickej globalizácie, ktoré sa prejavili v množstve súvisiacich ekonomických, politických, spoločenských a kultúrnych zmien, sa nemohli neprejavovať v materialite mestského prostredia. Navyše, zmeny v jadre expandujúceho globálneho systému sa týkajú všetkých ďalších pôvodných zložiek, ako aj nových prvkov, ktoré sa len nedávno ocitli v jeho hraniciach (Taşan-Kok 2007). Práve toto je príklad krajín strednej Európy, ktoré do roku 1989 označovali svoje zriadenie za socialistické.

Širšie chápanie postsocialistickej tranzície odkazuje práve na jej zasadenie do komplexu takýchto globálnych premien (pozri napr. Matlovič 2004). Základom konceptu je vlastný teritoriálny a temporálny rámec, v ktorom sa nachádzajú krajiny v minulosti fungujúce v systéme štátneho socializmu. Dochádza tu k zásadným stretom, „v ktorých sú rozvojové trajektórie regiónov a lokalít pretvárané v interakciách starších štruktúr s konaním množstva lokálnych, regionálnych, národných a globálnych hráčov“ (Domański 2011, p. 172 a 180). Zatiaľ čo uvedené komplexné poňatie tranzície má nepochybne svoju prítlačnosť, vágnosť takto definovanej všetko zahrnujúcej kategórie jej uberá analytickú ostrosť. Práve v snahe spresniť významy rozlišujú Sýkora a Bouzarowski (2012) tri základné úrovne transformácií, ktoré môžeme spájať s prívlastkom postsocialistické (resp. postkomunistické). Urbánna reštrukturalizácia alebo urbánna zmena (ktorej súčasťou sú premeny vybudovaného prostredia) je zasadená do širších transformačných rámcov určujúcich jej parametre. V reťazení podmienení stoja na prvom mieste najširšie inštitucionálne rekonfigurácie, určujúce možnosti transformácií sociálnej organizácie a praxe, ktoré spoločne podmieniajú spomenuté urbánne premeny.

Bezpochyby najvýznamnejšie zmeny v inštitucionálnej oblasti (aspoň vo väčšine krajín strednej a východnej Európy) sa realizovali na samom počiatku (napr. pluralitný systém politických strán, zrušenie centrálneho plánovania, privatizácia, liberalizácia zahraničného obchodu a pod.), mnohé zmeny však stále prebiehajú. Spomenuté inštitucionálne zmeny počas uplynulých dvadsiatich rokov formovali množstvo aspektov ekonomického, politického, spoločenského a kultúrneho života. Do tejto skupiny transformácií tak zahrnieme napr. zmeny v priestorovej delbe práce v rôznych mierkach, ktorých artikulácie určujú štruktúru a výkonnosť miestnych ekonomík. Ich rozdielnosť sa prejavuje sociálno-ekonomickými regionálnymi disparitami. Nanovo sú tiež formované mechanizmy distribúcie bohatstva v spoločnosti. Výsledné diferencie v možnostiach a obmedzeniach každodenného života podporujú profiláciu rôznych životných štýlov, osvojovanie si odlišných hodnotových systémov, noriem a pod.

Prvým cieľom nášho príspevku je na základe predloženej konceptualizácie postsocialistických transformácií identifikovať hlavné inštitucionálne a spoločenské zmeny, ktoré ovplyvňovali miestnu dynamiku produkcie vybudovaného prostredia. Ešte raz zdôrazníme, že postsocialistická tranzícia znamenala pre Slovensko integráciu do globálneho politicko-ekonomického systému, ktorého nedávna dynamika bola definovaná neoliberalizáciou (Peck a Tickell 2002), a teda aj zvyšovanie compatibility s týmto systémom. Vlastné postsocialistické inštitucionálne (a z nich plynúce ďalšie) transformácie boli zároveň nástrojom a výsledkom takéhoto zblížovania. Z tohto dôvodu poukážeme na niektoré globálne trendy, ktoré mali priamy vplyv na vývoj trhov s nehnuteľnosťami a výstavbou. Pre dosiahnutie komplexného obrazu metodologicky zohľadníme aj ďalšie relevantné faktory súvisiace s miestnou sociálno-ekonomickou transformáciou, napríklad dosahom na demografické správanie obyvateľstva a jeho pohyby, či iné kontingentné faktory.

Už pri hľadaní odpovedí na prvú otázku však musíme rozlíšiť základné kategórie vybudovaného prostredia, keďže ich produkcia sa riadi nielen univerzálnymi, ale aj pre jednotlivé kategórie špecifickými pravidlami. Ich výsledkom sú odlišnosti v priebehu a priestorovom rozložení tejto produkcie, ktorých skúmanie je náš druhý cieľ. Prvým stupňom analýzy bude základné funkčné rozdelenie budovaných nehnuteľností na rezidenčné a komerčné. Komerčné nehnuteľnosti ďalej podľa funkcie rozdelíme na administratívne a obchodné, resp. obchodno-zábavné priestory. Vyhňeme sa analýze produkcie ostatných druhov komerčných priestorov na území mesta, ako napr. priemyselných či veľkoobchodných, ktoré sa vďaka svojim lokačným nárokom v súčasnosti budujú zväčša mimo administratívnych hraníc mesta (Križan a Šveda 2012). Rovnako nebude skúmaná produkcia dopravnej či inej technickej infraštruktúry, ktoré sa riadia zvláštnymi pravidlami a samy o sebe predstavujú špecifickú tému výskumu.

Druhým cieľom je analýza lokalizácie nových prvkov vybudovaného prostredia na území mesta. Údaje o výstavbe budú skúmané za mestské časti, ktoré môžeme zhruba charakterizovať na základe dominantných foriem zástavby a prítomných funkcií, čím získame nástroj na popísanie trendov v jednotlivých funkčno-morfologických zónach mesta. Z hľadiska dostupnosti dát o stavebnej produkcii je situácia priaznivejšia v oblasti rezidenčných nehnuteľností, ktoré sú sledované ŠÚ SR. Základné ukazovatele, ako celkový stav a množstvo

dokončených bytových jednotiek, sú od roku 1996 dostupné za jednotlivé mestské časti (MsČ). V prípade komerčných nehnuteľností situáciu komplikuje neexistencia oficiálneho zdroja údajov o ich produkcii. Dostupné informácie o dokončených podlahových plochách za niekdajšie bratislavské okresy pochádzajú od súkromných spoločností podnikajúcich v oblastiach realitného poradenstva, prípadne významnejších aktérov na realitnom trhu. Na druhej strane ide spravidla o veľké a nie príliš početné projekty, čo umožňuje pracovať s jednotlivými prípadmi.

V súvislosti s hodnotením produkcie vybudovaného prostredia vo vzťahu k existujúcej zástavbe budeme rozlišovať vybrané a upravené morfológické procesy podľa Conzena (2004, tiež cit. in Matlovič 1995). Za adíciu, resp. adičné procesy budeme ďalej v texte považovať Conzenovu iniciálnu, resp. inštitucionálnu adíciu, teda procesy vymedzenia nových parciel a prvotnej výstavby. Ide o extenzívny rast plochy intravilánu. Zvlášť budeme rozoznávať zahusťovanie zástavby, teda intenzifikáciu jestvujúcej zástavby bez deštrukcie prvkov existujúcich v prostredí. Pod transformáciou budeme rozumieť nahradenie existujúcich prvkov morfológickej štruktúry (budov, blokov či ulíc) novými prvkami. Pre úplnosť treba ešte uviesť nemorfogenetický proces konverzie, ktorú chápeme ako funkčnú zmenu pri zachovaní pôvodnej formy.

Z hľadiska funkčno-morfológických charakteristík rozčleníme existujúce zastavané územie na zóny vyznačujúce sa špecifickými vlastnosťami vplývajúcimi na možnosti výstavby na ich území. Budeme vychádzať z typológie založenej na proporčnom zastúpení troch základných druhov rezidenčnej zástavby (Halás a Džupinová 2007), ktorú doplníme o relevantné momenty prítomné v klasifikáciách iných autorov (Ira 2003, Ondoš a Korec 2004, Andráško 2008, Moravčíková et. al 2011). MsČ Staré Mesto predstavuje historicky najstaršiu, kompaktnú a relatívne husto zastavanú časť mesta. Staré Mesto historicky rástlo okolo pôvodného, v minulosti hradbami obohraného stredovekého mesta a neďalekého hradu (historické jadro), pričom v súčasnosti je možné od seba odlíšiť jeho dve časti líšiace sa funkciami i charakterom zástavby. V jeho západnej časti v členitom teréne svahov Malých Karpát sa rozkladajú zóny individuálneho bývania alebo reprezentatívne vilové štvrte (Ira 2003). Východná časť MsČ Staré Mesto je funkčne definovaná ako tradičné centrum mesta so zvýšenou koncentráciou aktivít celomestského a nadmestského významu (obchod, služby, administratíva, kultúra a pod., pozri Ondoš a Korec 2004). Morfológicky ide o intenzívne zastavané územie s charakteristickou blokovou zástavbou.

Na MsČ Staré Mesto nadväzujú relatívne intenzívne zastavané územia, ktoré však s rastúcou vzdialenosťou od centra strácajú „mestskosť“ vyjadrenú blokovou zástavbou a funkčnou heterogenitou (Moravčíková et al. 2011). Sem patria sídelné útvary z predsociálneho, prípadne raného sociálneho obdobia – MsČ Ružinov, Nové Mesto a Rača, ktoré budeme ďalej označovať ako vnútorné mesto. So vzrastajúcou vzdialenosťou od centra môžeme v spomenutých mestských častiach sledovať zmenu intenzity a charakteru sídelnej zástavby typickú pre sociálne sýdliská (mnohopodlažná zástavba panelových domov, relatívne vysoký podiel nezastavaných zelených plôch). Tieto sýdliská vystupujú ako pokračovania spomenutých vnútromestských sýdlísk, no významne formujú ráz najmä novších satelitných projektov, ktoré boli realizované na bývalých

vidieckych sídlach. Zatiaľ čo v MsČ Lamač, Podunajské Biskupice a Devínska Nová Ves sa sčasti zachovala aj pôvodná zástavba rodinných domov, v MsČ Petržalka, Dúbravka, Vrakuňa a Karlova Ves jednoznačne dominujú panelové domy komplexnej bytovej výstavby. Zvyšné mestské časti predstavujú periférne ležiace, populačne malé pôvodné vidiecke obce (Jarovce, Rusovce, Čunovo, Devín, Záhorská Bystrica a Vajnory), ktoré si zachovávajú tradičný charakter s prevládajúcou individuálnou zástavbou rodinných domov (Halás a Džupinová 2007).

Z hľadiska funkčno-morfologických charakteristík bratislavského intravilánu musíme spomenúť ešte faktor významnej hospodárskej aktivity, pretože jej rozvojom vznikli v meste rozsiahle zóny. Pre ekonomiku Bratislavy bola nepopierateľne kľúčová priemyselná výroba, pretože sformovala hlavné črty súčasnej podoby mesta. Okrem veľkých priemyselných komplexov, budovaných počas socializmu na mestskej periférii, ešte donedávna prežívali viaceré prevádzky využívajúce industriálnu infraštruktúru priemyselnej revolúcie konca 19. a začiatku 20. storočia (Korec 2000). V územne rýchlo rastúcom meste zmenili viaceré svoju relatívnu polohu, a tak sa dnes niektoré nachádzajú na samej hranici mestského centra (Šuška 2008). Spoločne s ďalšími reliktnými formami, ktoré v dôsledku ďalej popísaných spoločenských premien stratili pôvodnú funkciu, čakajú na svoju funkčnú a/alebo morfologickú premenu.

DYNAMIKA KONTEXTU MESTSKÝCH PREMIEN

Treba zdôrazniť, že zmeny v priestorovej del'be práce – teda reštrukturalizácia produkčných a spotrebných vzťahov v priestore, sa rozhodne netýkala len postsocialistických krajín. Naopak, prejavuje sa v rôznych priestoroch a naprieč všetkými mierkovými úrovňami. Medzinárodný (globálny) ekonomický systém podliehal a podlieha zmenám. Reakciou na krízu a rozpad bretton-woodskeho systému zo začiatku 70. rokov minulého storočia, boli procesy liberalizácie a deregulácie medzinárodného obchodu. Kapitál prestal byť obmedzovaný národnými hranicami, čo vyústilo do zostrovania interlokálnej súťaže o jeho prilákanie, ktoré predstavuje jednu z určujúcich črt – (neoliberálnej) ekonomickej globalizácie. Financializácia ekonomiky, nové trendy organizácie produkcie v priestore ako offshoring (relokácia etáp výrobného procesu do zahraničia) a outsourcing (externalizácia vnútropodnikových aktivít), či nárast významu spotreby, to sú javy, ktoré sa premietajú do novovznikajúcich vrstiev mestskej krajiny. Globálny rast významu terciárneho sektora sa prejavil v rastúcom dopyte po kvalitatívne nových formách vybudovaného prostredia. Navyše, investície do nehnuteľností donedávna predstavovali lákavú možnosť zabezpečenia proti inflácii (Tašan-Kok 2007) a ich obľuba ešte vzrástla po krachu akciových trhov v roku 2000 (Cár 2009). Aj keď na tomto poli musí stredná a východná Európa súťažiť s rýchlo rastúcimi trhmi, akými sú Čína, Spojené arabské emiráty či Brazília, integrujúci sa región strednej Európy sa aj vďaka geografickej a rastúcej inštitucionálnej blízkosti k západnými investorom stal jedným z hlavných cieľov globálneho kapitálového investovania (nielen) do nehnuteľností (Tašan-Kok 2007 a Mendel 2010).

Rozvoj vnútorných podmienok a potenciálov v procese politickej a ekonomickej integrácie do globálnych štruktúr, ktoré zohrali kľúčovú úlohu v určovaní charakteru postsocialistického vývoja, však neprebíhal lineárne. Zjavné dis-

kontinuity v priebehu transformačných procesov (v prípade Slovenska zvlášť výrazné) umožnili Drahekoupilovi (2009) rozlíšiť jednotlivé obdobia postsocialistického štátneho smerovania, ktorého črty zásadným spôsobom určovali možnosti rozvoja v rámci jeho teritória, teda aj na území jeho hlavného mesta.

Prvú etapu postsocialistického vývoja na Slovensku (resp. do roku 1993 v ČSFR) reprezentuje tzv. neoliberalný transformačný štát. Zohral kľúčovú úlohu v zavádzaní všeobecných podmienok kapitalistickej akumulácie. Tento proces treba jednoznačne vnímať ako najvýznamnejšiu z inštitucionálnych zmien. Vychádzalo sa z predpokladu, že zavedenie trhových princípov prostredníctvom šokovej terapie bude nevyhnutne viesť k rozvoju ostatných spoločenských inštitúcií a usporiadaní prítomných v rozvinutých spoločnostiach. Spolu s touto agendou sa začal aj proces fundamentálnej reorientácie smerom k západným krajinám a integrácia do (periférie) globálneho politicko-ekonomického systému (Lane 2009). Z hľadiska výkonnosti ekonomiky bolo toto obdobie na Slovensku poznamenané významnou transformačnou depresiou, ktorá rôznou mierou postihla všetky krajiny bývalého sovietskeho bloku (Myant a Drahekoupil 2010). V prípade Slovenska dochádza k relatívnej stabilizácii, resp. nastoleniu pozitívnych trendov vo viacerých základných ukazovateľoch ekonomickej výkonnosti (pozitívne hodnoty rastu HDP, zastavenie rastu miery nezamestnanosti v porovnaní s predchádzajúcim vývojom relatívna stabilizácia miery inflácie) približne do roku 1994. Medzi najdôležitejšie inštitucionálne zmeny priamo súvisiace s výstavbou treba zaradiť zrušenie výsadného postavenia štátu v otázkach rozhodovania o využívaní územia, naštartovanie procesov privatizácie a reštitúcie, ktoré postupne viedli k zmene vlastníkov značnej časti nehnuteľností. V organizácii a realizácii stavebnej produkcie došlo k rozpadu štátnych podnikov s monopolným postavením v tejto oblasti, ktorá sa stala takmer výhradnou doménou privátneho sektora.

Počiatkové štádium politicko-ekonomickej orientácie však bolo čoskoro vystriedané (nielen na Slovensku, ale aj v rámci ostatných štátov V4) hľadaním a aplikáciou rozdielnych vlastných „národných“ rozvojových stratégií. Na Slovensku je toto obdobie, často označované ako „mečiarizmus“, charakteristické využívaním niekoľkých špecifických politík. Vo sfére ekonomickej politiky to bol „nacionalizmus s ekonomickými nástrojmi“, ktoré bránili výraznejšej integrácii do globálnej ekonomiky (Drahekoupil 2009, p. 39). Tieto skutočnosti spolu s problematickými politickými stránkami jestvujúceho režimu sa odrazili aj v procese politickej integrácie do globálneho kapitalistického systému. Táto bola v danom období značne spomalená, ak nie ohrozená, čo malo o. i. zásadné konzekvencie v oblasti prílivu zahraničného kapitálu¹, ktorý sa už v tomto čase významne podpisoval pod premeny metropol susedných postsocialistických štátov. Naopak, politika budovania domácej kapitálovej vrstvy viedla k vzniku silných domácich skupín, ktoré sa neskôr s postupným rastom atraktivity bratislavského realitného trhu začali realizovať aj v tejto sfére. Často oveľa skôr, ako si príležitosť všimli medzinárodní „hráči“. Vďaka tejto skutočnosti nie je vý-

¹ V 90. rokoch predstavoval objem priamych zahraničných investícií na Slovensku približne desatinu hodnoty zahraničného kapitálu investovaného v Maďarsku či Česku (Marcinčin 2000).

stavba Bratislavy výhradne v rukách zahraničných firiem ako v prípade niektorých susedných postsocialistických metropol (Taşan-Kok 2007, Mistrík 2008 a Kremský 2010).

Súčasná fáza postsocialistickej transformácie smeruje k špecifickej podobe súťaživého štátu, ktorú Drahokoupil označuje za tzv. *Porterian workfare postnational regime*. Základným cieľom štátnej intervencie sa stal manažment napájania národných a reálne vznikajúcich lokálnych ekonomík do tokov globálneho kapitalizmu, ktorý je charakterizovaný podmienkami rastúcej interlokálnej súťaže o mobilný kapitál v národnom a medzinárodnom kontexte. Ostatné sociálne a ekonomické stratégie boli v zásade podriadené alebo integrované do súťaživej agendy (Drahokoupil 2009, p. 49). Logikou v pozadí bola snaha rozšíriť ekonomickú základňu konkrétnych lokalít na území SR priťahovaním zahraničného kapitálu s následnými snahami zviazať tieto investície s lokálnou ekonomikou. Prostriedkom boli tzv. reformy druhej generácie (O'Dwyer a Kovalčík 2007) výrazne preferujúce ekonomickú efektívnosť nad sociálnou kohéziou, ktoré sa začali zavádzať najmä počas druhej Dzurindovej vlády (od roku 2002). Slovenská republika tak dosiahla najmenej požadujúce daňové a regulačné prostredie v Európe s minimálnou úrovňou sociálnej politiky (O'Dwyer a Kovalčík 2007). Inštitucionálna politicko-ekonomická integrácia vyvrcholila vstupom Slovenska do EÚ, schengenského priestoru a nakoniec prijatím jednotnej európskej meny. V tomto období až do začiatku svetovej hospodárskej krízy boli zásluhou realizácie zahraničných kapitálových investícií zaznamenané rekordné medziročné rasty domácej ekonomiky.

Za ďalší medzník v histórii (nielen) postsocialistického vývoja môže byť považovaný nástup svetovej hospodárskej krízy. Jej prvým prejavom bola kríza finančného sektora v USA na jeseň 2008. Hoci v tomto prípade zatiaľ nemožno hovoriť o zásadnej zmene doposiaľ aplikovaných štátnych politík a stratégií, vzniknutá situácia sa významne prejavila v dovtedy relatívne pozitívne sa vyvíjajúcich trendoch ekonomickej výkonnosti, čím nevyhnutne ovplyvnila mnohých aktérov formujúcich vývoj na poli produkcie nehnuteľností na území mesta. Okrem všeobecného spomalenia západných ekonomík, na ktorých je tá slovenská svojou otvorenosťou extrémne závislá, došlo ku splasnutiu globálnej realitnej bubliny. Spomínaná istota bezpečnej investície do nehnuteľností sa stala minulosťou, čo sa nevyhnutne odrazilo v zásadnom spomalení prílevu zahraničného i domáceho kapitálu do tejto oblasti.

Jedným zo zjavných dôsledkov inštitucionálnych zmien postsocialistickej tranzície bola divergencia rozvojových trajektórií regiónov v rámci SR a rast medziregionálnych disparít. Neregulovaný priebeh mnohých transformačných procesov v podmienkach upustenia od koncepcie aktívneho vyrovnávania regionálnych rozdielov prostredníctvom alokácie zdrojov do problémových regiónov nevyhnutne viedli k rastu regionálnych nerovností. Bratislava a jej zázemie si v takýchto podmienkach rýchlo posilnila pozíciu dominantného regiónu (Buček 1999), pričom divergentné trendy narastania rozdielov voči zaostalejším regiónom pokračujú (Michálek 2007). Jednou zo zmien, ktorá ovplyvnila nielen priestorovú deľbu práce na úrovni národného štátu, ale aj pozíciu Bratislavy v širšom politickom a ekonomickom priestore, bol vznik samostatnej SR s Bratislavou ako hlavným mestom. Kombinácia pre mesto priaznivej redefinície centrálno-periférnych vzťahov (Korec a Galasová 1994) s nastúpenými inte-

gračnými procesmi ešte zvýraznili medzinárodné prepojenia mesta a regiónu. Bratislava ako hlavnému mestu patrí centrálna pozícia v politických a administratívnych štruktúrach (Slavík a Grác 2008), koncentrujú sa tu domáce elity, dobre platené miesta v množiacich sa pobočkách globálnych korporácií, rýchly rast diverzifikovanej ekonomiky či relatívne nízka miera nezamestnanosti. Bratislava je sídlom centrálnych štátnych inštitúcií a agentúr, hlavným centrom vzdelávania, vedy a výskumu, najvýznamnejším sídlom zahraničných diplomatických misií na území SR (Slavík a Grác 2010).

Všeobecná dynamika rozvoja ekonomiky SR, ktorá rástla najmä počas ostatnej dekády a dosiahla vrchol v predkrízovom období, sa zvlášť prejavila v hlavnom meste. Ekonomická dominancia Bratislavy je reprezentovaná faktom, že HDP na obyvateľa v parite kúpnej sily v roku 2009 dosiahlo 177, 8 % priemeru Európskej dvadsať sedmičky (najvyššie regionálne skóre v rámci nových členov a 5. najvyššie vôbec), zatiaľ čo sa agregovaný ukazovateľ pre celú krajinu pohyboval na úrovni 72,6 % (Eurosat 2012). Pod rastúcu diverzitu a silu lokálnej ekonomickej bázy sa podpísal najmä rozmach terciárneho sektora, ktorý sa v súčasnosti podieľa na zamestnanosti 80 %, čo je o dvadsať percentuálnych bodov viac ako v roku 1990 (Ondoš a Korec 2008). S rastúcou internacionalizáciou slovenskej ekonomiky dochádza k lokalizácii centrálného firemného zastúpenia subjektov obsluhujúcich alebo reprezentujúcich zbytok republiky či k cezhraničnej lokalizácii niektorých činností nadnárodných firiem (offshoring), ktorých výkon je tu z rôznych dôvodov výhodnejší (najčastejšie však z dôvodov nižšej ceny práce). Príkladom môže byť firma IBM, ktorá má v SR vlastné zastúpenie od prvej polovice 90. rokov. Postupný rozvoj zákazníckych služieb vyústil v roku 2003 do založenia samostatnej spoločnosti IBM International Services Centre Bratislava s celosvetovou pôsobnosťou, ktorá zamestnáva takmer 3 000 zamestnancov. Podobné prípady offshoringu, založené hlavne na relokácii na prácu náročných aktivít, reprezentujú prevádzky mnohých ďalších spoločností, výsledkom čoho je fakt, že v regióne Bratislavského kraja sa dlhodobo realizuje zhruba 60 % priamych zahraničných investícií prichádzajúcich na Slovensko.

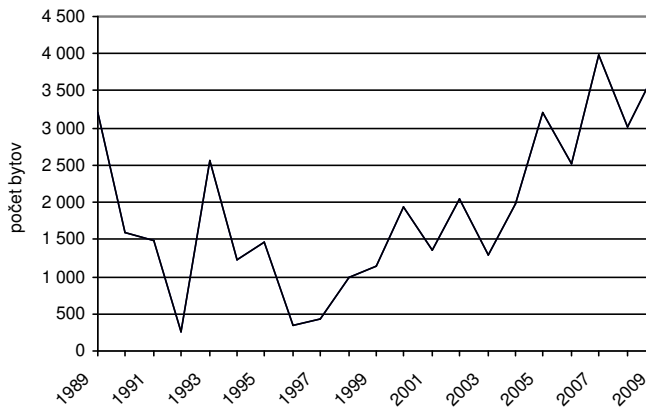
PRODUKCIA VYBUDOVANÉHO PROSTREDIA BRATISLAVY

Bytová výstavba

Základné trendy a medzníky v postsocialistickom ekonomickom vývoji sú jasne čitateľné aj z údajov o objeme bytovej produkcie (obr. 1). Všeobecná ekonomická recesia spojená s transformačným šokom, ktorej súčasťou bol aj rozpad predošlého systému štátom podporovanej produkcie bývania, prakticky paralizovala mnohé investičné aktivity v tomto smere (Hegedüs et. al 1996). V Bratislave to znamenalo, že produkcia bytov klesla na svoje povojnové minimum, z ktorého sa len pomaly spamätávala² (Korec a Smatanová 2000). Historicky najmenej bytov bolo v povojnových dejinách Bratislavy dokonče-

² Hoci koncom 80. rokov už nebolo tempo bytovej výstavby na takej úrovni ako koncom 70. a začiatkom 80. rokov minulého storočia, keď vrcholilo budovanie panelových sídlisk a ročne pribudlo často viac než 6 000 bytov, prepad z úrovne prekračujúcej 3 000 dokončených bytov ročne sa stále musí hodnotiť ako dramatický (pozri Korec a Smatanová 2000).

ných v roku 1992 (250) a 1996 (348), pričom aj svetlejšie momenty prvej polovice tejto dekády musíme pripočítať na vrub dokončovania rozbehnutých projektov z minulého obdobia³. Od polovice 90. rokov môžeme postupne sledovať prejavy indikujúce stabilizáciu a postupné oživenie ekonomiky, vrcholiace zázrakom „stredoeurópskeho tigra“ s až 8 % medziročným rastom HDP. Tieto zmeny sa odrazili aj v trende narastania produkcie, ktorá dosiahla svoj vrchol v rokoch 2007 a 2009, keď bolo dokončených 3 992, resp. 3 741 bytov. Trend rastu produkcie je narušený dosahmi svetovej hospodárskej krízy na miestnu ekonomiku a realitný trh.



Obr. 1. Dokončené byty v Bratislave (1990-2010)

Zdroj: ŠÚ SR (1990-2011)

Zdokumentovaná negatívna závislosť dopytu po bytoch na miere nezamestnanosti, teda podstatne vyšší dopyt v regiónoch poskytujúcich viac pracovných príležitostí (Ivanička 1997, Ondoš a Maier 2009 a Šveda a Križan 2011), spolu s rozdielmi vo výške príjmov vysvetľujú zvýšenú stavebnú produkciu bytov v Bratislave a jej zázemí (Šveda 2010 a 2011) v porovnaní s ostatnými regiónmi Slovenska. V najsilnejších rokoch sa na území mesta stavalo viac než 20 % národnej produkcie bytov (viac o rozdieloch v produkcii bytov na Slovensku pozri Šveda a Križan 2011). Miera nezamestnanosti v Bratislavskom kraji dlhodobo oscilujúca okolo úrovne 5 % nepredstavuje problém. Práve naopak, vzhľadom na situáciu v ostatných regiónoch Slovenska je dostatok práce významným faktorom migrácie. V súvislosti s trendom prehlbovania mzdových rozdielov medzi regiónmi Slovenska sa Bratislavský kraj vyznačuje vysokou úrovňou miezd, veľmi nízkym podielom ohodnotenia priemernou mzdou, ale aj s výrazne rastúcim trendom jej priemernej výšky, čím sa značne odlišuje od ostatných krajov Slovenska (Michálek 2007). Napríklad priemerný ročný príjem domác-

³ Posledný „socialistický“ komplexný projekt prefabrikovaných obytných súborov predstavuje sídlisko Dlhé diely vybudované v rokoch 1987-1995 (Moravčíková et al. 2011).

ností v Bratislavskom kraji sa podľa údajov Eurostatu (2012) medzi rokmi 1997 a 2007 strojnásobil⁴. Priaznivé obdobie rastu miezd a disponibilného príjmu nie je spojené len možnosťou viac míňať, ale aj ochotou zadlžiť sa (Cár 2009). Tu svoju úlohu zohrali zmeny v súvislosti s rozvojom nových úverových politík bánk. História hypotekárnych úverov na Slovensku siaha len do roku 1998, keď po sérii nevyhnutných legislatívnych úprav jediná banka s licenciou na takýto druh úverov ich poskytla v objeme 133 mil. Sk. Nasledoval postupný nárast subjektov poskytujúcich hypotekárne úvery, ako aj ich celkový objem, ktorý na konci roku 2010 predstavoval hodnotu vyše 5,6 mld. eur (údaje NBS).

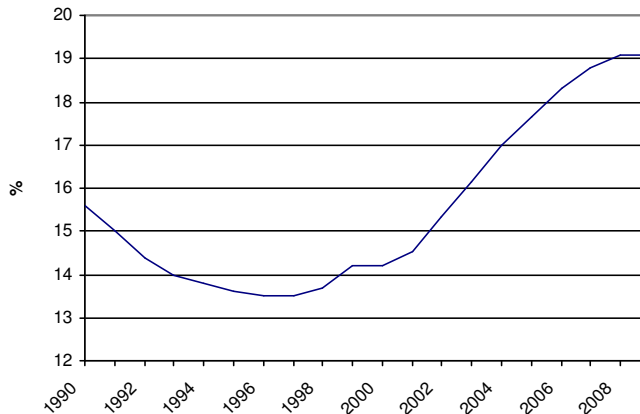
Podmienky na trhu s nehnuteľnosťami na bývanie a ich produkciu zásadným spôsobom ovplyvňujú nielen trendy lokálnej ekonomiky, ale aj základné demografické procesy (Thrall 2002). Charakter viacerých sa však práve v súvislosti s prebiehajúcimi postsocialistickými inštitucionálnymi a inými sociálnymi transformáciami výrazne zmenil (Podolák 2002, Mládek et al. 2009 a Michálek a Podolák 2011). Zdanlivo jednoduchá otázka počtu reálne bývajúcich na území mesta sa však vo svetle absencie presnejších údajov o mobilite rýchlo zmení na komplikovaný problém. Napriek relatívne nízkej úrovni vnútroštátnej migrácie na Slovensku (Michálek a Podolák 2011a Bahna 2011), je Bratislava nepochybne najvýznamnejšou destináciou tohto pohybu⁵.

Okrem samotnej veľkosti danej populácie je jednou z kľúčových charakteristík jej veková štruktúra. Kritické sú v tomto smere kategórie 25- až 34-ročných, teda najvýznamnejšia skupina potenciálnych prvokupcov nehnuteľnosti na bývanie. S rastom ich relatívneho podielu na celkovej populácii daného regiónu rastie aj dopyt po nehnuteľnostiach (Beka 2007). Ako možno pozorovať z demografického vývoja (obr. 2), najnižšie hodnoty podielu obyvateľov vo veku 25-34 rokov boli zistené v rokoch 1996 a 1997 (13,5 %), keď končil klesajúci trend a začala sa fáza narastania významu tejto skupiny medzi Bratislavčanmi. K vyvrcholeniu došlo práve v rokoch 2008 a 2009, keď ich podiel na celkovej populácii presiahol hodnotu 19 %. V absolútnych číslach tento rozdiel predstavuje viac než 20 000 ľudí v uvedenom veku v porovnaní s polovicou 90. rokov.

Situáciu na trhu charakterizoval dlhodobý nedostatok ponuky bytov na území mesta reprezentovaný nielen kvantitou, ale kvalitou (Mendel 2010), teda nedostatkom bývania zodpovedajúceho novým kultúrnym normám a požiadavkám. Súčasným nárokom nezodpovedajú byty v socialistických panelákoch, ani byty v ich – síce tehlových – no o to starších predchodcoch. Tento nedostatok sa prejavil vo výraznom raste cien, ako aj vo významných rozdieloch cenových hladín v porovnaní s ostatnými regiónmi Slovenska, čím sa na čas vytvorilo

⁴ Čo však neznamená, že z produkovaného bohatstva sa dostáva všetkým rovnako. Pozri napr. Rochovská a Hornák 2002, Smith a Rochovská 2006 a 2007.

⁵ Nádeje, že minuloročné sčítanie napovie viac o reálnom stave, keď bola prvýkrát zahrnutá otázka o zvyčajnom pobyte respondenta, však vzhľadom na jeho faktické zmarenie zostanú nenaplnené. Neoficiálne odhady sa pohybujú od optimistického predpokladu vzájomného rušenia sa rozdielov medzi nenahlásenými bývajúcimi a účastníkmi suburbanizácie, ktorí síce už reálne bývajú mimo mesta, no stále sú v ňom prihlásení, až po odhady milióna reálne bývajúcich. Autor tohto článku sa však doposiaľ nestretol s údajom, ktorý by bol podopretý presvedčivou metodikou. V zásade stabilné hodnoty počtu trvale bývajúcich evidovaných ŠÚ SR tak zostávajú jediným, aj keď zrejme nie dostatočne výpovedným údajom, ktorý máme k dispozícii.



Obr. 2. Percentuálne zastúpenie obyvateľstva vo veku 25-34 rokov na celkovom počte obyvateľov Bratislavy

(Zdroj: ŠÚ SR 1990-2011)

veľmi lákavé investičné prostredie. Podľa údajov NBS cena za m² predstavovala ešte v roku 2002 v Bratislavskom kraji v priemere 23 457 Sk, pričom však pred začiatkom svetovej hospodárskej krízy a v období vrcholu úrovne cenovej hladiny v druhom kvartáli 2008 už prekročila hranicu 60 000 Sk, resp. 2 000 eur. Zaujímavé je tiež porovnanie medzi regiónmi Slovenska, keď vo všeobecnosti ceny v Bratislavskom kraji dlhodobo predstavujú takmer dvojnásobok cien v druhom najdrahšom kraji. Napr. v druhom kvartáli 2008 sa v Bratislavskom samosprávnom kraji predával m² v nehnuteľnostiach na bývanie v priemere za 2 019 eur, zatiaľ čo priemerné ceny v ostatných krajoch Slovenska sa pohybovali medzi 751 (Nitriansky) a 1 186 (Košický) eur za m². Napriek niektorým zvýšeným nákladom (napr. ceny pozemkov) išlo stále o veľmi lákavú investičnú príležitosť. Podľa niektorých tvrdení predkrízová výstavba bytov v Bratislave prinášala až 100 % zisk (Mistrík 2008). Takto je možné aj zo strany ponuky vysvetliť spomenutú dominanciu miestnej produkcie v porovnaní s ostatnými regiónmi. Na druhej strane sa dôsledkom takéhoto vývoja stalo bývanie v Bratislave pre mnohých nedostupným. Nedávne udalosti však donútili významným spôsobom prehodnotiť používané stratégie developerov, ktorí sa sústredili predovšetkým na segment nadštandardného a luxusného bývania (keď nie obsahom, tak aspoň cenovým vyjadrením). Na raste cenových hladín sa významným spôsobom podieľal dopyt vysokopříjmových skupín a (zahranicznych) špekulatívnych investorov. Zatiaľ čo početne obmedzená prvá skupina svoju potrebu bývania postupne do veľkej miery uspokojila, špekulatívni investori sa po prvých príznakoch nadchádzajúcej krízy rýchlo stiahli (Mendel 2010). Možnosti realizácie predaja sa tak obmedzili na bežný domáci dopyt. Krízový vývoj a prasknutie lokálnej realitnej bubliny ukázali, že nie všetko je predajné za stále rastúce ceny, čoho dôsledkom je pokles cien aj väčšia pozornosť venovaná kvalite pripravovaných projektov.

V absolútnych hodnotách najviac bytov pribudlo vo vnútromestských MsČ priamo susediacich s MsČ Staré Mesto, kde sa postavilo 15 422 bytov (55,0 %

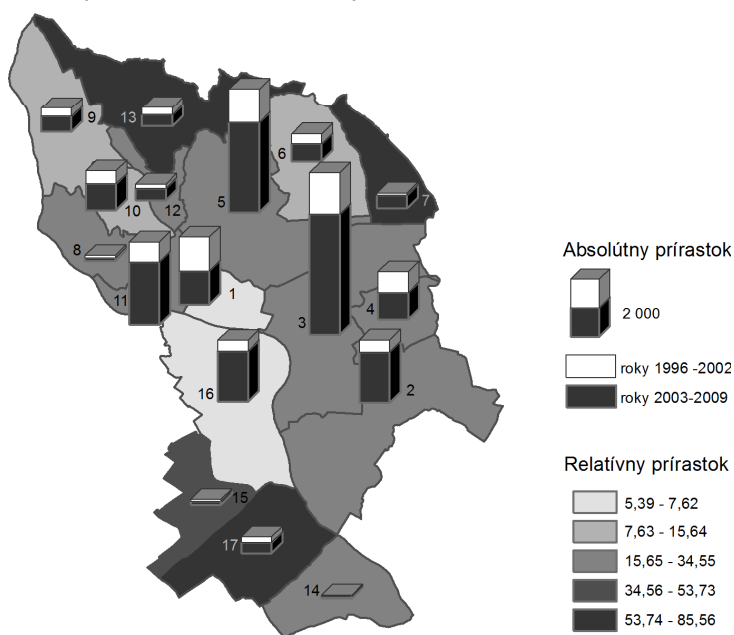
celkovej produkcie), z čoho v Ružinove 5 810 (20,7 %), v Novom Meste 4 445 (15,8 %), v Karlovej Vsi 2 972 (10,6 %) a Petržalke 2 195 bytov (7,8 %). Naopak, najmenej bytov sa postavilo v okrajových častiach mesta, ktoré boli do 70. rokov minulého storočia samostatné vidiecke obce. Na druhej strane v niektorých z nich táto bytová výstavba znamenala maximálne relatívne navýšenie bytových jednotiek oproti stavu z roku 1996. O viac než polovicu je dnes bytov v Jarovciach (53,7 %), v Záhorskej Bystrici (73,8 %), Vajnorochoch (77,5 %) a v Rusovciach, kde čistý relatívny prírastok bytov predstavuje až 85,6 %. Keďže ide o sídla vzdialené od kompaktného mesta, ktoré si stále udržiavajú prevážne vidiecky charakter, môžeme prebiehajúci proces výstavby považovať za suburbanizáciu v administratívnych hraniciach mesta.

Základné priestorové odlišnosti v dynamike produkcie sme získali porovnaním dvoch sedemročných období etapy znovuoživenej bytovej výstavby medzi rokmi 1996 a 2009. Iba v MsČ Staré Mesto sú hodnoty objemu produkcie pre obe obdobia porovnateľné, zatiaľ čo v ostatných častiach mesta stavebná aktivita medzi rokmi 2003-2009 výrazne prevyšuje obdobie predchádzajúce (obr. 3). Tento fakt je možné vysvetliť charakterom a intenzitou jestvujúcej zástavby a lokalizáciou centrálnych funkcií. Príťažlivosť bývania v centre mesta v porovnaní s ostatnými jeho časťami bola spočiatku vyjadrená značnou stavebnou aktivitou, napriek tomu, že bola limitovaná klesajúcou ponukou spojenou s vyčerpávaním rezerv a obmedzeniami novej výstavby. Navyše, rezidenčná výstavba v súťaži s ďalšími funkciami charakteristickými pre centrá miest v takto exponovanom území je z pohľadu návratnosti investície menej úspešná. Limitujúcim faktorom nie je len samotná ekonomická náročnosť novej výstavby, ktorej dnes už veľmi často musí predchádzať sanácia existujúcich štruktúr v intenzívne zastavanom území. Prípadné zámery musia navyše v tomto území rešpektovať aj regulačné zásady dvoch úrovní plošnej pamiatkovej ochrany: (1) pamiatkovej rezervácie a (2) centrálnej mestskej oblasti (pre podrobnú analýzu stavebného vývoja v centre mesta prvej postsocialistickej dekády, pozri Ondoš a Korec 2004). Jedným z dôsledkov vysokého dopytu a obmedzenej ponuky sú vysoké ceny umožňujúce iba realizácie nadštandardného a luxusného bývania.

Intenzifikácia zástavby, ktorá má podobu zastavania existujúcich nevyužitých parciel, je bezpochyby dominantný prístup k novej produkcii a týka sa prakticky všetkých oblastí mesta. Zvlášť priaznivé podmienky má tento postup na území socialistických panelových sídlisk. Tie disponujú veľkoryso projektovanými voľnými plochami, ktoré je vzhľadom na nenáročné regulačné prostredie možné často bez väčších problémov zastavať. Ekonomická výhodnosť podobného riešenia je podporená existenciou dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí a teda nižšími nákladmi na výstavbu v porovnaní s iníciaľnou adíciou mimo intravilán, pričom výhody existujúcej občianskej vybavenosti zasa lákajú potenciálnych kupcov.

Adície sú časté hlavne na hraničných územiach intravilánu a/alebo pôvodných sídlisk. Aj keď sa prakticky všetky mestské časti okrem Starého Mesta môžu pochváliť novými ulicami, rozsahom sú neporovnateľné s minulými obdobiami, keď nové sídliská vznikali (Halás a Džupinová 2007 a Moravčíková et al. 2011). Z tohto pohľadu najviditeľnejšou zmenou prechádza historický pás malokarpatských vinogradov (len v rámci troch projektov vilových domov

v najlukratívnejšej časti pribudlo takmer 400 bytov), či krajina pričlenených vidieckych obcí, kde sa nové sídliská podpísali pod dramatický rast počtu bytových jednotiek a obyvateľov. Z hľadiska charakteru produkovaných bytov neprekvapí, že centrum mesta a tradične prestížne vilové štvrte sú vyhradené pre nadštandardné a luxusné bývanie, kde ceny v ponúkaných projektoch zväčša neklesali pod úroveň troch tisíc eur za m² (Reas 2010). Avšak preferencia tohto segmentu v predkrízových časoch optimisticky sa pozerajúcich do budúcnosti viedla k lokáciám projektov, ktoré nezodpovedajú ambíciám naplniť obsahom adjektívum nadštandardný, nieto ešte luxusný. Príkladom nech je „luxus“ na panelákmi prehustených Dlhých dieloch v podobe projektu Condominium Renaissance (Mistrík 2010) či „megaprojekt na šesťpruhovej ceste medzi dvoma futbalovými ihriskami“ nazvaný Tri veže (Mistrík 2011).



Obr. 3. Reзиденčná výstavba v Bratislave (1996-2009)

Zdroj: ŠÚ SR (1990-2011)

Vysvetlivky k číslam MsČ: 1 – Staré Mesto, 2 – Podunajské Biskupice, 3 – Ružinov, 4 – Vrakuňa, 5 – Nové Mesto, 6 – Rača, 7 – Vajnory, 8 – Devín, 9 – Devínska Nová Ves, 10 – Dúbravka, 11 – Karlova Ves, 12 – Lamač, 13 – Záhorská Bystrica, 14 – Čunovo, 15 – Jarovce, 16 – Petržalka, 17 – Rusovce.

Krízový vývoj sa okrem celkového spomalenia bytovej produkcie podpísal aj na odložení doposiaľ jednoznačne najambicióznejších projektov urbanistickej adície postsocialistickej Bratislavy. Odkladané práce na projekte Južné mesto v Petržalke sa už síce začali, no v rámci aktuálnej fázy s názvom Slniečnice pôjde iba o 70 domov a 200 bytov, pričom pôvodný plán polyfunkčného sídelného útvaru ráatal s vybudovaním 7 500 bytov.

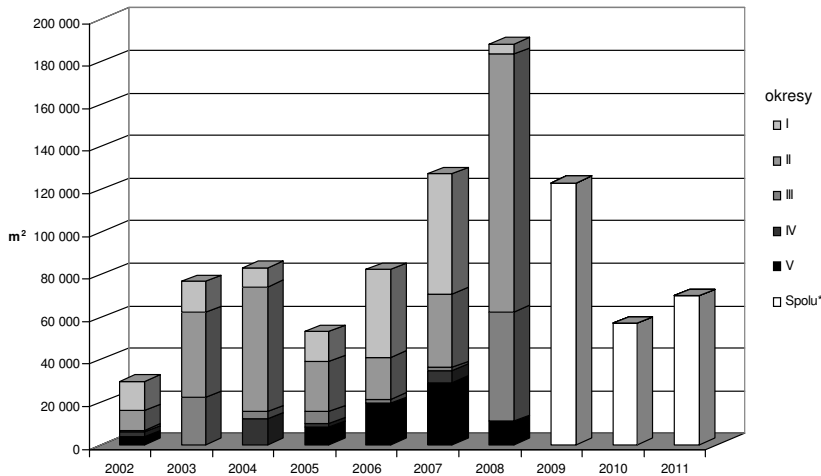
Produkcia komerčných nehnuteľností

Na rozdiel od rezidenčnej výstavby, vzťah výstavby komerčných nehnuteľností so štruktúrou miestnej ekonomiky je oveľa bezprostrednejší. Zatiaľ čo v prvom prípade je rast produkcie ovplyvnený najmä rastom disponibilných príjmov (na čo určite vplýva aj špecifická štruktúra ponuky na trhu práce), razantná terciarizácia miestnej ekonomiky ostatných dvoch dekád (spolu s faktorom nárastu politickej a administratívnej významnosti Bratislavy ako hlavného mesta krajiny) musela byť nevyhnutne sprevádzaná budovaním zodpovedajúceho materiálneho prostredia. Druhým významným rozdielom oproti rezidenčnej produkcii sú lokalizačné nároky a s nimi súvisiace koncentračné tendencie.

Avšak ani v tejto oblasti sa optimistické očakávania rýchleho všestranného napredovania hneď nenaplnili. Transformačná recesia a rozvrat ekonomických a politických vzťahov minulého režimu vystriedalo len pozvoľné, často bolestivé utváranie nových relácií, ktoré spomalili procesy zásadnejšej premeny územia. V 90. rokoch sa pomaly rastúci dopyt po administratívnych priestoroch uspokojoval prevažne v rámci centrálnych častí Starého Mesta, kde sa popri konverzii pôvodných budov začína najskôr vo väčšej miere prejavovať nová výstavba. Okrem administratívno-správnych aktivít bol prakticky jediným zdrojom revitalizácie finančný sektor (Buček a Pitoňák 1997, Ira 2001 a Ondoš a Korec 2004). Finančný sektor stál aj za prvými súčasnými zmenami panorámy mesta, keď sa v rokoch 1996 a 1997 realizovala výstavba výškových budov centrál Všeobecnej úverovej banky a Národnej banky Slovenska. Postupná integrácia SR a ekonomické oživenie do veľkej miery stimulované prílivom zahraničného kapitálu, doprevádzané zmenami v štruktúre miestnej ekonomiky, však so sebou priniesli zvyšujúci sa dopyt po kancelárskych priestoroch. Rástli aj požiadavky na ich kvalitu, ktorú nebolo vždy jednoduché dosiahnuť v historických budovách, prípadne v budovách z obdobia štátneho socializmu. V roku 1997 sa na území Bratislavy prvýkrát realizuje v slovenskom kontexte koncept business centra – formy, ktorá má v budúcnosti do značnej miery pretvoriť bratislavskú mestskú krajinu.

Zatiaľ čo ešte koncom roka 2001 bolo v meste k dispozícii 757 tis. m² kancelárskych priestorov, už o šesť rokov neskôr to bolo takmer 1,4 mil m² (J&T RealEstate 2009). Podľa údajov Colliers International (2010) bol v prírastkoch rekordným rok 2008, keď v Bratislave pribudlo 180 000 m² takýchto priestorov. Nie je žiadnym prekvapením, že dynamiku produkcie v tomto segmente nehnuteľností výraznou mierou ovplyvnila svetová hospodárska kríza. Podľa najnovších údajov ďalšej spoločnosti pôsobiacej na poli poradenstva v oblasti nehnuteľností Cebre (2012) pribudlo v Bratislave v roku 2010 už len necelých 60 tisíc m² kancelárskych priestorov, teda zhruba tretina objemu z roku 2008. Samozrejme, prírastky počas obdobia intenzívnej výstavby sa na území mesta nere realizovali rovnomerne. Špecifické požiadavky spojené s využívaním prostredia tohto druhu spolu s možnosťami a limitmi existujúcich hmotných štruktúr sa odrazili v priestorovej distribúcii ich výstavby. Agregované údaje o výstavbe v rámci teritoriálnych jednotiek sú v tomto prípade dostupné iba za bratislavské okresy (obr. 4). Z údajov je zjavná dominancia prvých dvoch bratislavských okresov, z ktorých prvý je totožný s MsČ Staré Mesto a hodnoty pre druhý

(vôbec najvyššie) sú ovplyvnené zvýšenou stavebnou aktivitou, ktorá sa výrazne prejavila hneď v niekoľkých častiach Ružinova.



Obr. 4. Prírastky plôch kancelárskych priestorov (m²) za Bratislavské okresy v rokoch 2002-2011

Zdroj: J&T Real Estate (2005, 2006, 2007 a 2009), Cebre (2012)*

Bratislavské okresy: I) – Staré Mesto, II) – Podunajské Biskupice, Ružinov a Vrakuňa, III) – Nové Mesto, Rača a Vajnory, IV) – Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Karlova Ves, Lamač a Záhorská Bystrica, V) – Čunovo, Jarovce, Petržalka a Rusovce.

V MsČ Staré Mesto, ktorá bola tradičnou oblasťou poskytovania služieb a výkonu činností vyžadujúcich administratívne priestory, pokračujú rekonštrukcie starších budov. Dôkazom trvajúcej komercializácie sú okrem novej výstavby aj funkčné konverzie pôvodne rezidenčných priestorov. Napriek výstavbe bytov MsČ Staré Mesto za obdobie ostatných dvadsiatich rokov stratila pätinu obyvateľstva (len v rokoch 2001-2007 predstavuje rozdiel medzi prírastkami bytových jednotiek a stavom bytového fondu približne 370 jednotiek, ktoré buď zanikli, alebo sa využívajú na iné účely). Okrem konverzií existujúcich budov sa realizuje aj nová výstavba využívajúca čoraz vzácnejšie voľné parcely mestského centra (napr. intenzifikácia zástavby v oblasti Hodžovho námestia – projekty Astoria palace, Tatracentrum a Europeum). Jednoznačne najväčšími projektmi v tejto oblasti sú až nedávne aktivity na doposiaľ nie príliš intenzívne využívanom dunajskom nábreží (pozri tiež Machala 2009), ktoré takto rozširujú pôvodné mestské centrum. Proti prúdu Dunaja bol na úzkom páse medzi tokom rieky a svahmi Karpát realizovaný projekt River Park (pričom plánovaných je v bezprostrednom susedstve niekoľko ďalších). Východne od historického jadra vznikol v najzápadnejšom výbežku rozľahlej priemyselnej zóny polyfunkčný projekt Eurovea, ktorý symbolizuje funkčnú a architektonickú premenu dotýkajúcu sa značných oblastí pôvodnej priemyselnej zóny a mení mierku uvažovania o centre mesta.

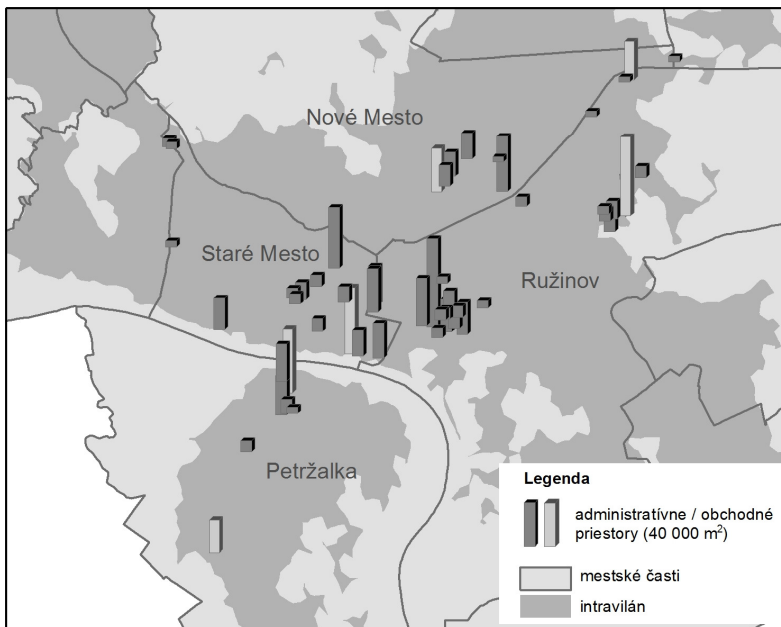
V ostatných bratislavských častiach tiež postupne dochádza ku koncentrácii výstavby administratívnych budov v konkrétnych lokalitách, ku vzniku komplexov, či dokonca funkčne zameraných štvrtí. Druhý bratislavský okres, konkrétne MsČ Ružinov, predstavuje územie, kde sa realizovala vôbec najpočetnejšia výstavba kancelárskych priestorov (medzi rokmi 2002-2008 to bolo viac než 300 tis. m², teda takmer polovica hodnoty za celé mesto). Už od konca 90. rokov sa tu formujú zárodky novej administratívnej štvrte na Prievozskej ulici. Táto predstavuje hranicu obytnej zástavby, ktorá sa tu stretá s už spomenutou južne ležiacou rozsiahlou priemyselnou zónou. Proces radikálnych premien tejto oblasti začal v druhej polovici 90. rokov s budovaním vôbec prvého projektu svojho druhu v Bratislave – Apollo Business Center (ABC). Neskôr k rozrastajúcemu sa projektu Apollo pribudli ďalšie – City Business Centre (CBC), Bratislava Business Center (BBC) a pod. V doposiaľ realizovaných projektoch pozdĺž ulíc Mlynské nivy a Prievozská bolo vybudovaných takmer 350 tis. m² prenajímateľných kancelárskych plôch, pričom potenciál lokality ešte nie je vyčerpaný. Realizovaním plánovaných, bývalú priemyselnú zónu transformujúcich projektov (podľa pôvodných časových harmonogramov by už boli realitou) ako TwinCity, Klíngerka, Panorama City v okolí Mlynských nív dôjde k urbanistickému prepojeniu tejto rozvojovej osi so spomínaným východným nábrežím (kde je zatiaľ cca 100 tis. m² administratívnych a obchodných priestorov). Vznikne kompaktná ťažisková administratívna zóna priamo naväzujúca na pôvodné funkčne definované centrum mesta, rozširujúca jeho hranice. Symbolická dominancia tohto územia bola v pôvodných plánoch umocnená vertikálou týčiacich sa veží (viaceré sa s viac než 40 podlažiami mali uchádzať o titul najvyššej budovy v meste), či autorstvom z dielne prestížnych ateliérov (napr. Zaha Hadid projektovala plánovanú vežu na Čulenovej).

Na území MsČ Ružinov dochádza k formovaniu ďalších zón s koncentraciou administratívnych priestorov, no tieto na rozdiel od spomenutej centrálnej polohy využívajú výhody dobrej dopravnej dostupnosti a nižšie ceny pozemkov i ďalších nákladov na periférii. Ide o menej intenzívne zastavané, prípadne donedávna vôbec nezastavané oblasti v blízkosti významných dopravných uzlov. Príkladom je ešte v 90. rokoch prakticky nezastavaná oblasť medzi výjazdmi z diaľničného obchvatu smerom na letisko a Trnávku a ulicami Ivánska cesta a Galvániho, kde bolo doposiaľ vybudovaných približne 70 tis. m² administratívnych priestorov. Relatívne významné a priepustné vnútromestské dopravné ťahy a možnosti intenzifikácie existujúcej zástavby vytvárajú v Ružinove predpoklady realizácie menej koncentrovanej výstavby rôznych rozptýlených polyfunkčných projektov (Retro, Centrál, Záhradnícka ulica a pod.).

Výstavba administratívnych priestorov v MsČ Nové Mesto sa sústreďuje do oblasti ohraničenej ulicami Vajnorská, Bajkalská, Trnavská a Tomášikova (rozrastá sa projekt Polus, Slovenská sporiteľňa vybudovala svoju centrálu, dokončená je prvá etapa projektu Lakeside, spolu cca 120 tis. m²), kde ide o intenzifikáciu pôvodnej štruktúry funkčne definovanej hlavne športovými a oddychovými aktivitami.

V Petržalke sa budovalo hlavne pozdĺž Einsteinovej ulice a diaľnice, v oblasti, v ktorej centrálna časť ohraničená Starým a Novým mostom v sebe spája výhody centrálnej polohy (s centrom mesta na druhej strane Dunaja prístupným cez mosty) a širšej dostupnosti umožnenej diaľnicou. Navyše, z pôvodných

urbanistických rezerv pre dopravu (diaľnica) zostalo po jej vyriešení v lokalite dosť nevyužitých parciel čakajúcich na svoje zhodnotenie. Vyrástli tu administratívne budovy Aupark Tower, Ravak Business Centre, Digital Park I a II spolu ponúkajúcich takmer 100 tisíc m² kancelárskych plôch. Zástavba sa výraznejšie intenzifikuje aj pozdĺž ďalších významných dopravných ťahov (Panónska cesta) či uzlov (oblasť okolo železničnej stanice Petržalka a tzv. Petržalské korzo). Na svoje zastavanie čaká jedna z najvýznamnejších urbanistických rezerv okolo Chorvátskeho ramena tiahnuceho sa naprieč Petržalkou, v rámci ktorého by mohlo vzniknúť plnohodnotné centrum tejto mestskej časti.



Obr. 5. Výstavba administratívnych priestorov a veľkých obchodných centier na území Bratislavy (1996-2010)

Na obrázku môžeme vidieť zvýšenú mieru produkcie vo východnej časti MsČ Staré Mesto, ktoré predstavuje tradičné funkčne vyčlenené centrum mesta. Smerom jeho najvýznamnejšej expanzie sú východne ležiace zóny Ružinova s pôvodnou priemyselnou funkciou. Na východných hraniciach intravilánu MsČ Ružinov a Nové Mesto dochádza k formovaniu mimocentrálnych zón koncentrácie výstavby komerčných nehnuteľností.

Zdroj: Cebre (2012), J&T Real Estate (2005, 2006, 2007 a 2009)

Ďalším faktorom ovplyvňujúcim produkciu hmotného prostredia je rozvoj maloobchodu, ktorý prešiel v porovnaní so situáciou pred rokom 1989 naozaj dramatickými zmenami (Kok 2007). Rast osobnej spotreby, ktorej nedostatok v objeme aj v štruktúre bol jedným z definujúcich prvkov nastavenia bývalého ekonomického systému, sa nemohol neudiat' bez zodpovedajúcich zmien v maloobchode. Maloobchod na jednej strane predstavuje médium umožňujúce prístup konečného konzumenta k tovarom, na druhej strane významnú, dynamicky sa rozvíjajúcu sféru ekonomických aktivít a potenciálny zdroj príjmov.

Nové možnosti priniesol rast disponibilných príjmov obyvateľstva. Rovnako dôležitými zmenami na strane spotrebiteľa prešla oblasť kultúry charakterizujúca postoje voči nakupovaniu a konzumu. Prerod socialistického človeka tu poznačili aj globálne trendy meniaceho sa významu nakupovania, ktoré sa stalo plnohodnotnou voľnočasovou aktivitou (Ritzer 1999, Lutzoni 2009 a Spilková 2012). Na druhej strane, na globálnej úrovni prebiehajú tiež ekonomické zmeny, ktorými prešiel sektor maloobchodného predaja v poslednej štvrtine minulého storočia. Oblasť, ktorej v mnohých krajinách tradične dominovali malé firmy a prevádzky, sa zmenila na kľúčový sektor globálnej ekonomiky zásadným spôsobom určujúci prechod k tzv. „postfordizmu“. Došlo k zásadnej kapitálovej koncentrácii⁶, internacionalizácii a vytvoreniu nových foriem predaja, ktoré menia mestskú krajinu v rôznych kútoch sveta (Lowe a Wrigley 2010).

Liberalizácia medzinárodných kapitálových a tovarových tokov sa s postupujúcimi transformačnými procesmi čoraz viac dotýkala aj postsocialistických krajín. Napriek tomu, že SR v tomto smere spočiatku zaostávala za svojimi susedmi, keď medzi rokmi 1995 až 1997 bolo až 30 % cezhraničnej maloobchodnej aktivity v EÚ lokalizovanej v Česku, Poľsku a Maďarsku (Szczyrba 2005 a Križan 2009), po nastolení reformného kurzu prvou Dzurindovou vládou sa dostala do skupiny primárnych cieľov expandujúcich maloobchodných korporácií. Procesy koncentrácie (organizačnej a priestorovo-prevádzkovej) a internacionalizácie striedajúce obdobie iníciaľného atomizovaného rozvoja maloobchodnej siete (Križan 2009) čoskoro začali meniť prostredie slovenských miest. V tejto súvislosti má okrem komercializácie centrálnych mestských častí a zahusťovania obchodnej infraštruktúry historicky nedostatočne rozvinutých socialistických sídlisk (Ira 2003 a Križan 2009) veľký význam nástup nových koncepcií predaja. Dňa 12. mája 1999 otvorila v Nitre firma Tesco Stores SR, a.s., vôbec prvý hypermarket na Slovensku. Odvtedy prekonal maloobchodný predaj výrazné zmeny. Spolu s veľkometrážnymi predajňami obchodných reťazcov sa rozvíjajú aj obchodné centrá. Tieto poskytujú priestory pre množstvo menších špecializovaných prevádzok, ponúkajú rozličné služby, zábavu a voľnočasové aktivity či centrálnu mestskosť imitujúce umelé prostredie (námestia a promenády). Prvé nákupné centrá otvorené v Bratislave boli Polus City Center v MsČ Nové Mesto a Danubia v Petržalke v roku 2000. Nasledujúci rok bol otvorený Aupark a v roku 2002 začala prevádzka prvej časti stále rastúceho projektu Avion Shopping Park, ktorý v súčasnosti predstavuje najväčší priestor svojho druhu na Slovensku. V roku 2004 pribudol Shopping Palace na Zlatých pieskoch a posledný prírastok predstavuje projekt Eurovea (otvorený v roku 2010) lokalizovaný na bratislavskom dunajskom nábřeží, ktorý vyrástol v rámci budovania nového mestského centra. Podobne sa aj väčšina ostatných projektov realizuje buď priamo v administratívnych komplexoch alebo v ich blízkosti, čím dochádza ku koncentrácii vzájomne sa dopĺňajúcich administratívnych, obchodných a voľnočasových funkcií mimo centra mesta.

⁶ Lowe a Wrigley (2010) dokumentujú tento stav napr. objemom ročných tržieb americkej siete Walmart, ktorý v rokoch 2006-2007 dosiahol 345 mld. USD, britské Tesco (ročné tržby v rovnakom čase sú odhadované na 90 mld. USD) bolo zase s 280 000 zamestnancami vôbec najväčším súkromným zamestnávateľom.

Podľa údajov Colliers International vzrástla podlahová plocha obchodných centier v Bratislave z 250 000 m² v roku 2004 na viac než 430 000 m² v roku 2010, pričom v najbližších dvoch rokoch sa očakáva prírastok ďalších cca 150 000 m². Až 46 % ponuky takýchto obchodných priestorov sa nachádza v druhom bratislavskom okrese (Avion Shopping Park a Soravia Shopping Palace), 23 % v Petržalke (Aupark a Danubia), 14 % v Starom Meste, 12 % v treťom bratislavskom okrese (Polus City Center) a zvyšných 5 % vo štvrtom okrese (Colliers International 2010). Fakt, že sa v súčasnosti viac ako tretina všetkých obchodných priestorov krajiny nachádza v Bratislave (Cár 2011), je len ďalším dôkazom významnej koncentrácie kúpnej sily v tomto regióne.

Príchod a priebeh svetovej hospodárskej krízy sa prejavil na produkcii komerčných nehnuteľností. Investície do produkcie nehnuteľností sa už nevnímajú ako úplne bezpečné a výnosné zhodnocovanie kapitálu a do hry vstupuje aj neistota ekonomickej budúcnosti regiónu. Opatrnejšie pohľady do budúcnosti sú tiež spojené s blížiacou sa úrovňou nasýtenia, keď aktuálne či v blízkej budúcnosti predpokladané charakteristiky regionálneho trhu práce a kúpnej sily neumožnia budovať ďalšie kancelárie a obchody tempom z predkrízového obdobia. Práce na množstve naplánovaných alebo už rozostavaných projektoch boli dočasne pozastavené. V tejto súvislosti spomeňme aspoň tri významné príklady. Prvým je spomalenie postupného procesu zrastania oblastí okolo Prievozskej ulice a východného nábrežia (Eurovea). Nedochádza tu len k odkladaniu realizácií, ale podľa zatiaľ zverejnených aktualizácií plánov aj k redukcii pôvodných zámerov z predkrízového obdobia. Podobná je aj situácia pri dvoch „megaprojektoch“ na periférii mesta, avizovaných v období stavebného boomu, kde sa rátaťo z výstavbou celých nových polyfunkčných štvrtí. V súvislosti s rezidenčnou výstavbou sme už spomenuli projekt Južné mesto, ktorý mal obsahovať aj významnú nerezidenčnú zložku. Dlhो avizovaný projekt multifunkčného centra Bory (tiež známy ako Port či Lamačská brána), situovaný na poliach (220 ha) záhorskej časti Bratislavy medzi Devínskou Novou Vsou a Lamačom, sa zatiaľ obmedzuje len na výstavbu niekoľkých veľkoplošných predajní.

ZÁVER

Postsocialistické inštitucionálne zmeny, v prípade Slovenska s výnimkou nejasej polovice 90. rokov, smerovali k integrácií krajiny do systému globálneho kapitalizmu. To viedlo ku konkrétnym nastaveniam politicko-ekonomických vzťahov, ktoré ovplyvňovali komplex čiastkových transformácií sociálneho života, čím spoluurčovali podmienky premien mestského vybudovaného prostredia. Pre Bratislavu predstavovali významný rozvojový impulz zhmotnený v stavebnom rozmachu ostatnej dekády. Vplyv globalizácie mal okrem priamej spoluúčasti medzinárodného kapitálu na budovateľských aktivitách hlavne podobu vplyvu na postupnú zmenu výkonnosti a štruktúry miestnej ekonomiky v nanovo sa definujúcich vzťahoch mesta k svojmu okoliu. Pokiaľ ide o rozvoj ekonomických aktivít a schopnosť priťahovať kapitálové investície môžeme Bratislavu s jej zázemím považovať za víťaza tranzície medzi regiónmi SR. Postupne zvyšujúce sa obrátky ekonomickej aktivity určovali aj podmienky na trhu s nehnuteľnosťami i dynamiku produkcie prvkov vybudovaného prostre-

dia. Dočasné odmietnutie inštitucionálnej integrácie v 90. rokoch malo za následok (v porovnaní s ostatnými krajinami V4) oneskorenie rastu ekonomiky podmieneného externými zdrojmi, v dôsledku čoho aj produkcia hmotného prostredia výraznejšie akcelerovala až v období ostatnej dekády, a svoj vrchol dosiahla v predvečer globálnej hospodárskej krízy. Na druhej strane, integrácia so sebou nedeliteľne prináša aj problémy fungovania globálneho ekonomického systému, a tak sa krízové udalosti z roku 2008 podpísali aj pod značné spomalenie dynamiky stavebnej produkcie na území mesta.

Produkcia rezidenčných nehnuteľností vo všeobecnosti nie je priestorovo koncentrovaný jav (v porovnaní napr. s komerčnými nehnuteľnosťami), preto novú bytovú výstavbu nachádzame vo všetkých mestských zónach. Napriek odlišnosti podmienok novej produkcie daných atribútmi existujúcej zástavby stále dominujú procesy jej intenzifikácie. Z pohľadu absolútnych prírastkov sa najviac budovalo v mimocentrálnych častiach vnútorného mesta. Relatívne nízka hustota existujúcej zástavby v panelových sídliskách umožnila jej zahusťovanie. Naopak, pokiaľ ide o vzťah objemu postsocialistickej bytovej produkcie k existujúcemu bytovému fondu, najvýznamnejšie zmeny postihli malé, periférne ležiace časti mesta vidieckeho charakteru, kde pod vplyvom suburbanizačných procesov vzrástol počet bytových jednotiek na viac než jeden a pol násobok pôvodných hodnôt (podobné vzťahy medzi absolútnymi a relatívnymi prírastkami boli zistené aj v iných postsocialistických metropolách, pozri napr. Sýkora a Posová 2007).

Na rozdiel od rezidenčných nehnuteľností, ktoré sa historicky najviac produkovali počas obdobia socialistickej urbanizácie, sú komerčné nehnuteľnosti, budované v aktuálnych objemoch a podobe, novým prvkom v mestskej krajine. Z pohľadu transformácie funkčnej vnútromestskej štruktúry je najvýznamnejším procesom rozširovanie mestského centra prostredníctvom transgresie administratívnych a obchodných funkcií do oblastí mimo tradične vymedzené centrum (Ondoš a Korec 2008). Zásadnú zmenu v tomto smere sľubuje najmä prepojenie ohnísk stavebnej produkcie na východnom nábreží aj v oblasti Mlynských nív a Prievozskej ulice, kde dochádza k deindustrializácii vnútromestských priemyselných zón s výhodnou polohou v blízkosti centra. Môžeme tu zaznamenať zatiaľ jediné momenty zásadnejšej morfolologickej transformácie spojenej s deštrukciou pôvodných štruktúr, kde novým funkciám zodpovedá aj fyzická podoba realizovaných projektov. Keďže sa uličná sieť zásadne nemení, zmeny sú zjavné hlavne na vertikálnej osi. Pôvodné zaprášené montážne haly, len výnimočne niekoľkopodlažné, vystriedala oceľ a sklo, často so zámerom pôsobiť okázalo a reprezentovať aj výškou niekoľkých desiatok poschodí. Novým prvkom vo funkčnej vnútromestskej štruktúre je formovanie mimocentrálnych zón koncentrácie administratívnych a/alebo obchodno-zábavných funkcií, čím sa vytvárajú základy sekundárnych centier na území mesta. V minulosti málo stavebne využívané okolie dopravných uzlov, hlavne križovatiek významných mestských radiál a diaľničného obchvatu, zaznamenalo zásadné zmeny.

Príspevok vznikol v rámci riešenia vedeckého projektu č. 2/0112/12 financovaného grantovou agentúrou VEGA.

LITERATÚRA

- ANDRÁŠKO, I. (2008). Regionálne typy vnútornej štruktúry Bratislavy z hľadiska kvality životných podmienok. *Geographia Slovaca*, 25, 159-173.
- BAHNA, M. (2011). *Migrácia zo Slovenska po vstupe do EÚ*. Bratislava (Veda).
- BEKA, J. (2007). Ceny nehnuteľností, rast úverov a implikácie pre menovú politiku. *Biatic*, 12(15), 2-10.
- BUČEK, J., PITONÁK, D. (1997). City-centre transformation in Bratislava – modernisation and financial sector invasion. In Kovács, Z., Wießner, R., eds. *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Münchener Geographische Hefie*, 76, pp. 157-168.
- BUČEK, M. (1999). Regional disparities in transition in the Slovak Republic. *European Urban and Regional Studies*, 6, 360-364.
- CÁR, M. (2009). Aktuálny a očakávaný vývoj cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku. *Biatic*, 17, 11, 2-6.
- CÁR, M. (2011). Aktuálna situácia na trhu komerčných nehnuteľností. *Biatic*, 19(7), 8-14.
- CEBRE (2012). *Market Overview: Bratislava Office, Q1 2012*. Bratislava (Cebre).
- COLLIERS INTERANTIONAL (2010). *Prehľad trhu: Slovenská republika*. Bratislava (Colliers).
- CONZEN, M. R. G. (2004). A framework for the comparative study of townscapes, in relation to the concepts of region and environmental complex. In Conzen, M. P., ed. *Thinking about urban form: papers on urban morphology, 1932-1998*, pp. 34-46.
- DOMAŇSKI, B. (2011). Post-socialism and transition. In Pike, A., Rodríguez-Pose, A., Tomaney, J., eds. *Handbook of local and regional development*. Abingdon (Routledge), pp. 172-181.
- DRAHOKOUPIL, J. (2009). *Globalization and the State in Central and Eastern Europe: the politics of foreign direct investment*. London (Routledge).
- EUROSTAT (2012). *Regional gross domestic product (PPS per inhabitant in % of the EU-27 average) by NUTS 2 regions*. Dostupné na: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/region_cities/regional_statistics/data/main_tables (cit: 2012-05-10).
- HALAS, M., DŽUPINOVÁ, E. (2007). Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. *Urbanismus a územný rozvoj*, 10, 27-35.
- HARVEY, D. (1989). *The urban experience*. Oxford (Blackwell).
- HARVEY, D. (2006). *Limits to capital*. London (Verso).
- HEGEDŮS, J., TOSICS, I., MAYO, S. K. (1996). Transformation of the housing sector in the East Central European countries. *Review of Urban & Regional Development Studies*, 8, 101-136.
- IRA, V. (2001). Transformačné procesy a vnútromestská štruktúra Bratislavy v 90. rokoch. In Mariot, P., Mikulík, O., eds. *Stav a vývoj socioekonomického systému v SR a v ČR na prelome tisícročí*. Bratislava (Geografický ústav SAV), pp. 58-62.
- IRA, V. (2003). The changing intra-urban structure of the Bratislava city and its perception. *Geografický časopis*, 55, 91-107.
- IVANIČKA, K. ml. (1997). *Vybrané aspekty transformácie bytovej politiky na Slovensku*. Bratislava (STU).
- J&T Real Estate (2005, 2006, 2007, 2009). *Trh nehnuteľností*. Bratislava (J&T Real Estate).
- KOK, H. J. (2007). Restructuring retail property markets in Central Europe: impacts on urban space. *Journal of Housing and the Built Environment*, 22, 107-126.
- KOREC, P. (2000). Vývoj funkčnej intraurbánnej štruktúry Bratislavy. In Matlovič, R., ed. *Urbánne a krajinné štúdie*, 3. Prešov (FHPV PU), pp. 90-98.
- KOREC, P., GALASOVÁ, S. (1994). Geografická poloha Bratislavy v nových hospodársko-politických podmienkach. *Geografický časopis*, 46, 75-86.

- KOREC, P., SMATANOVÁ, E. (2000). Vývoj rozmiestnenia bytového fondu na území Bratislavy, zákonitosti a osobitosti tohto procesu. *Geografický časopis*, 52, 51-65.
- KREMSKÝ, P. (2010). Ľudia za slovenskými novostavbami. *Eprofit.sk*. Dostupné na: <http://profit.etrend.sk/biznis-pribehy/ludia-za-slovenskymi-novostavbami.html> (cit: 2010-11-08).
- KRIŽAN, F. (2009). Globalizácia maloobchodu: definícia základných procesov a ich analýza v slovenskej geografii maloobchodu. *Geografický časopis*, 61, 49-68.
- KRIŽAN, F., ŠVEDA, M. (2012). Prejavy komerčnej suburbanizácie vo vybraných odvetviach hospodárstva v zázemí Bratislavy. *Ekonomický časopis*, 60, 5, 460-481.
- LANE, D. (2009). Global capitalis and the transformation of state socialism. *Studies in Copmarative International Development*, 44, 97-117.
- LOWE, M. S., WREGLEY, N. (2010). The “continuously morphing“ retail TNC during market entry: interpreting Tesco’s expansion into the USA. *Economic Geography*, 86, 381-408.
- LUTZONI, L. (2009). Shopping as an urban leistung activity. In Maciocco, G., Serreli, S., eds. *Enhancing the city: new perspectives for tourism and leisure*. London, New York (Springer), pp. 187-204.
- MACHALA, B. (2009). Premeny postsocialistického mesta na príklade dunajského nábrežia v Bratislave. *Geografia*, 17(2), 48-55.
- MARCINČIN, A. (2000). Enterprise restructuring. In Marcinčin, A., Beblavý, M., eds. *Economic policy in Slovakia, 1990-1999*. Bratislava (Slovak Foreign Policy Association), pp. 321-358.
- MATLOVIČ, R. (1995). Morfológické procesy v historickom jadre Prešova vo svetle Conzenovej urbánnomorfologickej koncepcie. *Geographia Slovaca*, 10, 141-149.
- MATLOVIČ, R. (1998). Geografia priestorovej štruktúry mesta Prešov. *Geografické práce*, VIII. Prešov (FHPV PU).
- MATLOVIČ, R. (2004). Tranzitívna podoba mesta a jeho intraurbánnych štruktúr. *Sociológia*, 36, 137-158.
- MATLOVIČ, R., IRA, V., KOREC, P., ONDOŠ, S. (2009). Urban structures and their transformtion (the contribution of Slovak geography). *Geographia Slovaca*, 26, 71-99.
- MENDEL, M. (2010). Residential developers and investors in Central Europe: boom and bust. *Monu – magazine on urbanism*, 12, 23-30.
- MICHÁLEK, A. (2007). Regionálne mzdové nerovnosti na Slovensku. *Geografický časopis*, 59, 181-209.
- MICHÁLEK, A., PODOLÁK, P. (2011). Impact of key socio-economic disparities on migration in Slovakia: economic diversification vs. traditional pattern. *European Spatial Research and Policy*, 18, 71-87.
- MISTRÍK, Ľ. (2008). Realitný trh domovom pre cudzincov. *Trendreality.sk*. Dostupné na: <http://reality.etrend.sk/reality-biznis/reality-trh-domovom-pre-cudzincov.html> (cit: 2011-09-30).
- MISTRÍK, Ľ. (2010). Condominium renaissance: luxus na čudnom mieste. *Trendreality.sk*. Dostupné na: <http://reality.etrend.sk/byvanie/condominium-renaissance-luxus-na-cudnom-mieste.html> (cit: 2011-09-22).
- MISTRÍK, Ľ. (2011). Tri veže: celebrita na Bajkalskej. *Trendreality.sk*. Dostupné na: <http://reality.etrend.sk/byvanie/tri-veze-celebrita-na-bajkalskej.html> (cit: 2011-03-03).
- MLÁDEK, J., BLEHA, B., KÁČEROVÁ, M., MARENČÁKOVÁ, J., PODOLÁK, P. (2009). Population processes changes in Slovakia at the end of the 20th and beginning of the 21st centuries. In Ira, V., Lacika, J. eds. *Slovak Geography at the beginning of the 21st century*. *Geographia Slovaca*, 26, Bratislava (Geografický ústav SAV), pp. 49-70.

- MORAVČÍKOVÁ, H., TOPOLČANSKÁ, M., SZALAY, P., DULLA, M., SČEPÁNOVÁ, S., TOSCHEROVÁ, S., HABERLANOVÁ, K. (2011). *Bratislava: atlas sídlisk*. Bratislava (Slovart).
- MYANT, M., DRAHOKOUPIL, J. (2010). *Transition economies: political economy in Russia, Eastern Europe, and Central Asia*. Hoboken (Wiley).
- NBS (2002-2011). *Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov*. Bratislava (NBS).
- O'DWEYER, C., KOVALČÍK, B. (2007). And the last shall be first: party system institutionalization and second-generation economic reform in post-Communist Europe. *Studies in Comparative International Development*, 41(4), 3-26.
- ONDOŠ, S., KOREC, P. (2004). Prehľad a interpretácia stavebného vývoja centra Bratislavy v postsocialistickom období. *Geografický časopis*, 56, 153-168.
- ONDOŠ, S., KOREC, P. (2008). The rediscovered city: a case study of post-socialist Bratislava. *Geografický časopis*, 60, 199-213.
- ONDOŠ, S., MAIER, G. (2009). Residential housing market spatial dynamics in Central Europe. *Annual European Real Estate Society Conference, Stockholm, 24.6-27.6.2010*. Dostupné na: <http://www.humannageografia.sk/clanky/7Emaier.pdf> (cit: 2011-09-25).
- REAS (2010). *Residential markets in Prague and Bratislava. H1 2010*. Warsaw (Reas).
- PECK, J., TICKELL, A. (2002). Neoliberalizing space. In Brenner, N., Theodore, N., eds. *Spaces of neoliberalism: Urban restructuring in North America and Western Europe*. Malden, Oxford, Victoria (Blackwell), pp. 33-57.
- PODOLÁK, P. (2002). Spatial aspects of natality decline of Slovakia's population. *Geografický časopis*, 54, 289-301.
- RITZER, G. (1999). *Enchanting the disenchanted world: revolutionizing the means of consumption*. Thousands Oaks (Pine Forge Press).
- ROCHOVSKÁ, A., HORNÁK, M. (2002). Social polarisation of Slovak society and its regional aspects in Slovakia and Bratislava. *Miscellanea Geographica*, 131-141.
- SLAVÍK, V., GRÁC, R. (2008). Developing the capital city functions of Bratislava. *Moravian Geographical Reports*, 16, 16-25.
- SLAVÍK, V., GRÁC, R. (2010). Priestorové aspekty formovania siete zastupiteľských úradov v kontexte zahraničnej politiky Slovenskej republiky. *Geografický časopis*, 62, 237-258.
- SMITH, A., ROCHOVSKÁ, A. (2006). Neo-liberalism and "post-socialist" urban transformations: poverty, inequality and the city. *Acta Geographica Universitatis Comenianae*, 48, 43-54.
- SMITH, A., ROCHOVSKÁ, A. (2007). Domesticating neo-liberalism: everyday lives and the geographies of post-socialist transformations. *Geoforum*, 38, 1163-1178.
- SPIJKOVÁ, J. (2012). The birth of the Czech mall enthusiast: the transition of shopping habits from utilitarian to leisure shopping. *Geografie*, 117, 21-32.
- SÝKORA, L. (2001). Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis, Folia Geographica*, 4, 1994-2205.
- SÝKORA, L., BOUZAROVSKI, S. (2012). Multiple transformations: conceptualising the post-communist urban transition. *Urban Studies*, 49, 43-60.
- SÝKORA, L., POSOVÁ, D. (2007). Specificities of suburbanization in post-socialist context: new housing construction in metropolitan region of Prague 1997-2005. *Geografie*, 112, 334-356.
- ŠUŠKA, P. (2008). Urbánna transformácia a historické dedičstvo – prípad Bratislavy. *Geographia Cassoviensis*, 2, 176-180.
- ŠÚ SR (1990-2011). *Štatistická ročenka hlavného mesta Bratislavy*. Bratislava (Štatistický úrad SR).
- ŠVEDA, M. (2010). Bytová výstavba v zázemí Bratislavy v kontexte suburbanizačných procesov. *Geographia Cassoviensis*, 4, 225-230.

- ŠVEDA, M. (2011). Bytová výstavba v zázemí Bratislavy v kontexte suburbanizácie. *Urbanizmus a územný rozvoj*, 14(3), 13-22.
- ŠVEDA, M., KRIZAN, F. (2011). Vývoj bytovej výstavby v slovenských mestách v ostatných rokoch v časových a priestorových súvislostiach. *Regionálni študia*, 2, 14-24.
- SZCZYRBA, Z. (2005). *Maloobchod v České republice po roce 1989: vývoj a trendy se zaměřením na geografickou organizaci*. Olomouc (Univerzita Palackého).
- TAŞAN-KOK, T. (2007). Global urban forms and local strategies of property market actors. *Journal of Housing and the Built Environment*, 22, 69-90.
- THRALL, I. G. (2002). *Business geography and real estate market analysis*. Oxford (Oxford University Press).

Pavel Š u š k a

PRODUCTION OF THE BUILT ENVIRONMENT IN THE POSTSOCIALIST CITY OF BRATISLAVA: CONDITIONS, DYNAMICS, AND SPATIAL MANIFESTATION

The last two decades of profound social changes have transformed many aspects of life in the postsocialist Slovakia. Since Bratislava, as the capital and primary urban centre, has been particularly exposed to the pressures of new transformative actions, the impact on the built environment is in many ways significant. In this paper, factors of institutional and social transformation that have an impact on the temporal dynamics of the new residential and commercial production, and the main aspects of its spatial dimension are analysed.

For Bratislava these changes brought a significant development stimulus, which materialized in an unprecedented construction boom of the past decade. Besides direct participation of international capital in the construction processes, the major impact of globalization was redefining the city's relationships, under which gradual changes in economic efficiency and structure occurred. Bratislava with its hinterland can be considered the winner of the transition period among the regions of Slovakia, at least in terms of the capacity to attract capital investment and economic development activities. On the other hand, the retarded pace of the building processes as a consequence of the world economic crises showed, among other things, that the opening of the economy did not only bring benefits. Instead it has shown that the intensified relationships with the global economy might also mean the transfer of complications.

Since the residential supply is not as much a spatially concentrated phenomenon as the commercial uses, new residential construction can be found across all city areas. Despite the differences in conditions for the new production given by the attributes of the existing built-up area, intensification of the existing urban fabric was the most prevalent process. The inner city experienced the most intensive building activity in terms of absolute gains. Especially in the case of prefabricated housing estates, it was the relative abundance of vacant land and greenery (along with a relaxed regulatory setup) that allowed a concentration of the new built-up structures. Conversely, in terms of the relationship of the post-socialist housing supply to the existing housing stock, it was the small peripheral parts with preserved rural character that underwent major changes.

Unlike residential properties that have been historically produced foremost during the period of socialist urbanization, the commercial real estate built in the current scale and form represents an entirely new element in the urban landscape. It is the expansion of the city centre through transgression of the retail and administrative functions (and respective material forms) into areas outside the traditionally defined centre that must

be seen as the most important process in the functional inner-structure transformation. Another new element in the functional urban structure is the formation of extracentral concentrations of administrative and/or business/entertainment/retail land uses, thus creating the basis for secondary centres in the city.

Tento príspevok vznikol s podporou hardwaru získaného v rámci OP Výskum a vývoj pre projekt Centra excelentnosti: „Centrum pre rozvoj sídelnej infraštruktúry znalostnej ekonomiky“ SPECTRA+ (ITMS 26240120002), spolufinancovaný zo zdrojov Európskeho fondu regionálneho rozvoja.

