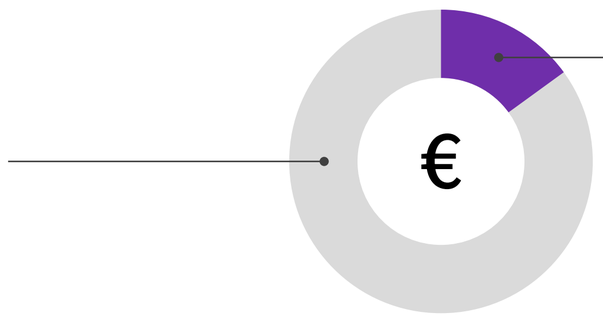
# Koľko verejnej hodnoty uniká v rozvoji Bratislavy?

Územné plánovanie nevytvára len priestor. Vytvára aj hodnotu pôdy. Keď ju vytvárajú verejné rozhodnutia, otázkou je, koľko ja vracia verejnosti.

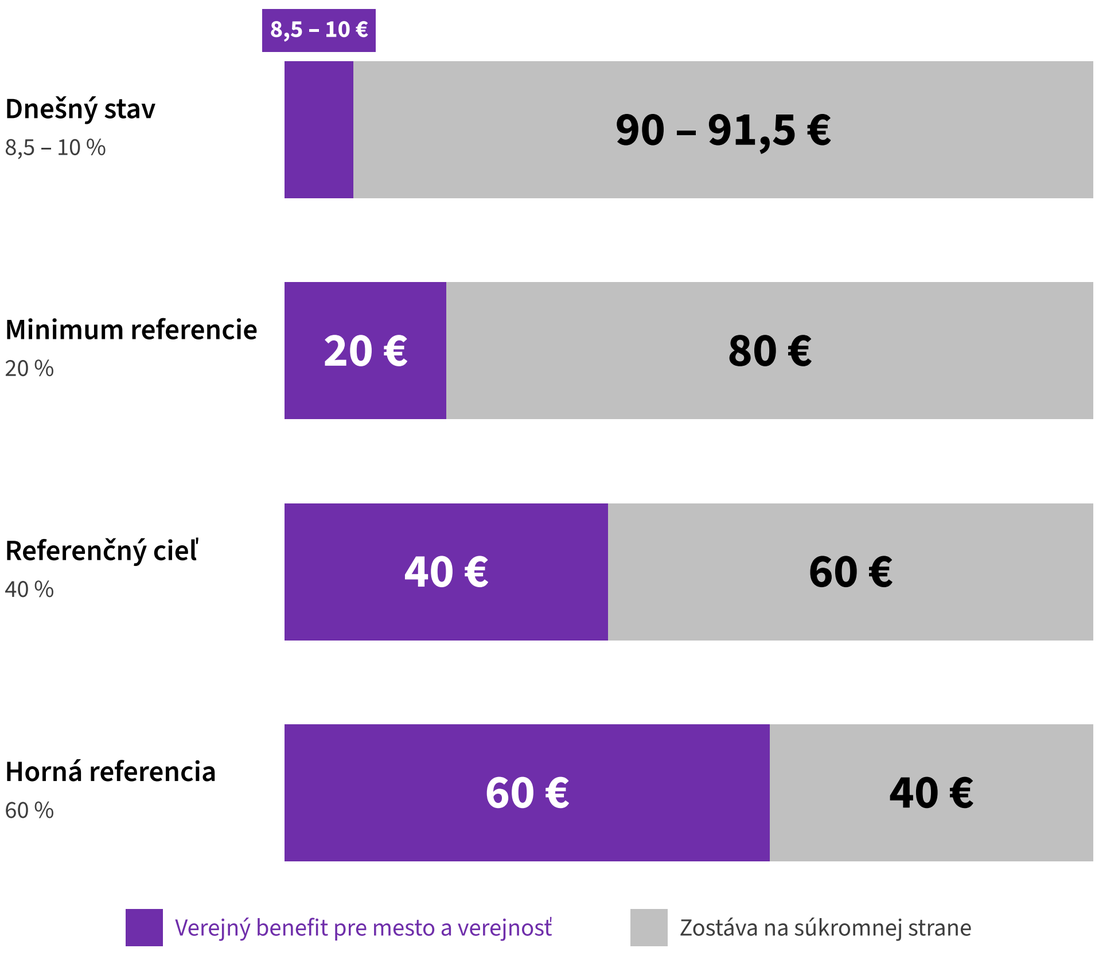
CMC Petržalka ukazuje, že strategické rozhodnutia v územnom plánovaní môžu vytvárať významnú verejnú hodnotu — no nie automaticky verejný benefit.

**€ 118 – 446 mil.**
odhadovaný interval nezachytenej verejnej hodnoty
(odhadovaný interval podľa scenárov štúdie)




**8,5 – 10 %**
zachytený podiel verejne vytvorenej hodnoty
(≈ € 119,6 mil. na verejný benefit podľa štúdie)

## Ako sa delí verejne vytvorená hodnota?




## Medzinárodné referencie

**20 % Minimum**
minimálna referenčná úroveň

**40 % Optimum**
referenčné optimum

**60 % Maximum**
horná medzinárodná referencia

Referenčný rámec: OECD / World Bank / Lincoln Institute / UN-Habitat

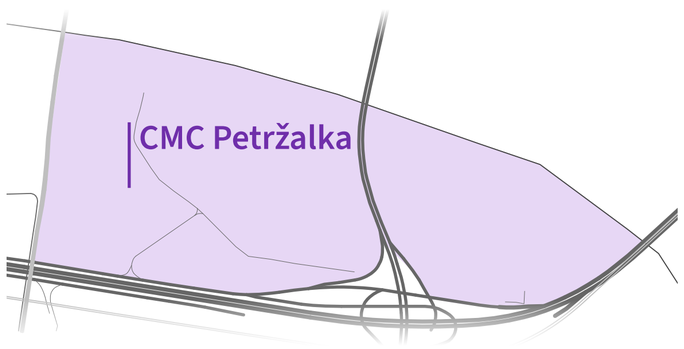
## Ako vznikla nová hodnota pôdy?

Schválenie ZaD10 zvýšilo ekonomickú hodnotu územia dvoma paralelnými mechanizmami.

Schválenie ZaD10

**+33 %**
zvýšenie intenzity rozvoja IPP 1,8 → 2,3

**+81 %**
nárast rozvojového potenciálu zmenou funkčného využitia




## Čo znamená nezachytená verejná hodnota v praxi?

Keď sa verejná hodnota nezachytí pri svojom vzniku, chýba pri financovaní infraštruktúry, verejných priestorov a dostupného bývania.

### Infraštruktúra

**5 km vs. 20km**
EÚ pomohla financovať 5 km petržalskej električky.

**Bratislava mohla z verejne vytvorenej hodnoty financovať až 20 km novej trate.**

### Verejné investície

**1 most vs. 200 bytov**
Metodika dostupného bývania uprednostia peší most za €35 miliónov pred ekvivalentom približne 200 mestských bytov.

### Sociálny mix

**<2 % vs. 36 %**
CMC Petržalka vs. Viedeň

15-minútové mesto potrebuje sociálny mix.

## Prečo tento rozdiel vzniká?

**Metodika meria $m^2$ nie hodnotu.**

**I.**
Analýza naznačuje že súčasný metodický prístup pracuje skôr s $m^2$ než s hodnotou pôdy.

**II.**
Neoceňuje nové rozvojové práva podľa trhovej reality

**III.**
Nezohľadnuje lokalitu, ceny ani realitný cyklus.

**IV.**
Výsledkom môže byť riziko podhodnocovania verejne vytvorenej hodnoty

**CMC Petržalka nie je izolovaný prípad. Je testom toho, ako sa verejne vytvorená hodnota premieňa na verejný benefit.**

**Ak má Bratislava financovať svoj rast, potrebuje moderný, transparentný a hodnotovo orientovaný rámec, ktorý dokáže verejne vytvorenú hodnotu premienať na verejný benefit.**

CTD Centre for Territorial Development

Kompletná štúdia na čítanie
Zdroj: Vyhodnotenie zachytenia hodnoty pôdy v rozvoji Celomestského centra Petržalka