

REGENERACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ NA SÍDLIŠTI MÍROVÁ OSADA – I.etapa

– VYHODNOCENÍ ANKETY (DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ) –



č. paré:

objednatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Slezská Ostrava
Těšínská 138/3572/1, 710 16 Slezská Ostrava, IČ 008 45 451

zhotovitel: Ateliér Genius loci s.r.o., Stodolní 17, 702 00 Ostrava, IČ 64086135

zpracovatel částí: RNDr. Milan Poledník

datum: červenec 2018

VYHODNOCENÍ ANKETY (DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ) MEZI OBYVATELI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SÍDLIŠTĚ MÍROVÁ OSADA, SLEZSKÁ OSTRAVA

Obsah:

1. Úvod
2. Obsah dotazníků a zjištěné výsledky
3. Hlavní závěry dotazníkového šetření

Zpracovatel: RNDr. Milan Poledník (červenec 2018)

1. Úvod

Pro potřeby programu Regenerace veřejných prostranství na sídlištích bylo provedeno následující dotazníkové šetření v řešeném území tj. na sídlišti Ostrava – Mírová osada, městský obvod Slezská Ostrava, zahrnující celou základní sídelní jednotku (urbanistický obvod - UO) Sionkova – garáže č.3199290 a okrajově i UO Nová osada č.1146510 . Jedná se především o nízkopodlažní zástavbu bytových domů z období kolem roku 1950 a jejich okolí (včetně základní školy, školky a garáží), tvořící nedílnou součást městské zástavby.

Schéma č.1 Vymezení urbanistických a sčítacích obvodů ČSÚ



Zaměření dotazníkového šetření vycházelo z předpokládaného využití výstupu - tj. **pro účely programu regenerace veřejného prostranství sídliště**. Cílem programu regenerace je zejména zlepšení kvality bydlení na sídlištích (soudržnosti obyvatel). K tomuto záměru je nezbytné komplexní poznání těchto území, včetně názorů, percepce (vnímání) a očekávání obyvatel, definování nedostatků, omezení, možností rozvoje a změny těchto území. Důležité je rozlišení vlastní percepce – vnímání reality a skutečnosti. Dále pak možnosti její změny, posunu vlivem aktivního přístupu v rámci těchto projektů. Cílem je posilování soudržnosti obyvatel území na základě demokratických přístupů – participace obyvatel (stále výrazněji prosazovaných v systému územního plánování, ale i např. v rámci přístupů ke krajině – viz. Evropská úmluva o krajině).

Dotazníkové šetření využilo zkušeností zpracovatele získaných především na sídlištích v Ostravě, Karviné, ale i menších městech – Rychvaldu a Bílovci, v posledních cca 10 letech. Zpracování několika lokalit po sobě přináší řadu výhod, především při porovnání územní proměnlivosti jednotlivých odpovědí (za předpokladu minimálních změn jejich formulace). Potvrdila se i oprávněnost širšího pojetí dotazníků, jejich dlouhodobé stability, zejména při konečném vyhodnocování získaných výsledků a formulování závěrů.

V dotazníku bylo zařazeno celkem 21 otázek, přičemž některé byly poměrně členité a měly i další podotázky (např. otázka č.5 a 6). Celkem bylo vyhodnoceno 38 vyplněných dotazníků. V poměru k počtu bytů (celkem cca 304 obydlených bytů kde byly dotazníky dodány) se vrátilo 38 dotazníků, tj. cca 12,5% dotazníků. **Relativní návratnost dotazníků je nutno považovat za podprůměrnou až nízkou, absolutní počet však stále za dostatečný z hlediska obecné spolehlivosti výsledků.**

V úvahu je nutno vzít i specifika distribuce dotazníků na sídlišti, stále častější odmítání tzv. nevyžádané pošty. Ne všechny dotazníky byly zcela vyplněny, obvykle byl počet odpovědí na uvedené otázky o několik % nižší než celkový počet dotazníků, což je u jednotlivých tabulek uvedeno. Návrh dotazníku připravený zpracovatelem byl projednán a upraven podle požadavků objednatele s ohledem na charakter území. Vyplněné a odevzdané dotazníky byly předány zpracovateli k vyhodnocení a interpretaci. Samotná interpretace zjištěných odpovědí představuje poměrně značný problém. Mnohdy poskytuje rozporuplný obraz vnímání reality **jednotlivými občany a skupinami občanů, kteří mají odlišné zájmy, preference, ale různě vnímají i jednotlivé pojmy, práva, nároky a kompetence.**

Obecně je možno tvrdit, že zvolený rozsah výběrového souboru zajišťuje dostatečnou spolehlivost a získané odpovědi se většinou blíží "obvyklému" názoru v řešeném území.

Spolehlivost odpovědí prudce klesá tam, kde by byly odvozeny pouze z méně než několika desítek odpovědí (cca pod 30 odpovědí), k čemuž v řešeném území nedošlo.

Na druhé straně je však potřeba vnímat skutečnost, že vrácené dotazníky nepředstavují odpovědi ze souboru získaného přísně náhodným výběrem, méně komunikativní (např. mladí občané) a nekooperativní skupiny obyvatel odevzdávají dotazníky v menším počtu, neúplně vyplněné. Tyto „mlčící“ skupiny jsou však mnohdy velmi aktivní při obraně svých zájmů.

Současně je však nutno mít na paměti proměnlivost názorů jakékoliv populace v čase a to i během krátkého období. Obvyklé odmítání „nových iniciativ a záměrů“ pramení zejména ze sociálně ekonomických důvodů – „ostražitosti“ občanů. Jedná se o přirozenou reakci občanů na nové, nepoznané, se kterou je nutno vždy zvažovat, vyplývající z obecných lidských zkušeností.

U většiny výzkumů se dozvídáme především obraz o percepci – vnímání problému, opřené o minulé zkušenosti, nikoli zcela racionální a logicky navazující výpovědi o existujících jevech. Především u bydlení je nutno vnímat mediální aktuálnost tématu (např. v souvislosti s vývojem nájemného, privatizací a jejími specifiky v Ostravě, problematikou chovu psů, atd.) a i jeho sociální citlivost.

V posledních letech se rozvinula odborná diskuse i názorová základna k problematice bydlení. Řada obecnějších otázek byla řešena především Sociologickým ústavem Akademie věd ČR (řešící především otázky spokojenosti se stávajícím bydlením, preference různých druhů bydlení zvláště u starší generace, očekávání občanů od státu v oblasti bytové politiky, problémy černého trhu, migrací, „ideálního“ bydlení). Materiál navazuje na širší analýzu bydlení a demografických podmínek řešeného území v rámci navazující **Sociologické studie** (včetně zaměření na problémy zaměstnanosti a hodnotového potenciálu území), doplněnou srovnáním s městem, regionem a ČR). Analýza a dostatečně široké vnímání demografických a sociálně ekonomických specifik řešeného území je jedním z východisek optimalizace programu regenerace veřejných prostranství sídlišť.

Sídliště představují v podmínkách ČR výrazný sociální, ekonomický a technický fenomén. Po dlouhou dobu, delší než bylo ještě před několika lety běžně odhadováno, budou velmi významným prvkem systému bydlení v městech ČR. Řešení problémů sídlišť se stává aktuálním, jak s ohledem na jejich technické stárnutí, tak i s novými procesy v demografické oblasti a bydlení (např. stárnutí a vylidňování sídlišť, dopady deregulace nájemného, růst automobilizace, změny životního stylu, migrace a procesy suburbanizace v okolí měst, rostoucí sociální diferenciací obyvatel a polarizace území – např. vznik vyloučených lokalit).

2. Obsah dotazníků a zjištěné výsledky

V úvodu dotazníku byly zařazeny především základní identifikační otázky a obecnější dotazy, které sloužily i jako jeden z podkladů pro analýzu demografických podmínek a bydlení (včetně navazující demografické studie), tj. vytvářely předpoklady pro hlubší rozbor vlastních podmínek řešeného území. Tyto dotazy byly položeny pouze v minimálním - nezbytném rozsahu.

Tabulka č. 1 - otázka č. 1. Vaše bytová domácnost je:

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald- sídliště	Bílovec sídliště	Ostrava Fifejdy II	<i>lokalita / odpověď</i>
30%	14%	46%	73%	28%	40%	45%	domácnost s dětmi
30%	25%	24%	13%	18%	23%	21%	domácnost bez dětí (ne důchodců)
35%	53%	24%	8%	42%	31%	21%	domácnost důchodců
5%	8%	6%	6%	12%	6%	3%	vícegenerační domácnost
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	celkem (38*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

Výsledky tabulky č.1 (včetně srovnání s jinými sídlišti) potvrzují **podprůměrné zastoupení domácnosti s dětmi a podprůměrné zastoupení domácností důchodců, celkově je tak věková struktura obyvatel v řešeném území spíše příznivá - průměrná. Podíl domácnosti důchodců v řešeném území roste mírně** v návaznosti na celkové zhoršování věkové struktury obyvatel města i regionu. Index stáří na sídlišti (v řešeném území) se v r. 2011 blížil hodnotě cca 105, na 100 dětí (0-14 let) připadalo cca 105 obyvatel ve věku 65 let a více. Srovnatelný průměr města Ostravy a ČR se pohybuje kolem hodnoty 110-120, části Slezská Ostrava hodnotě 133 s tendencí každoročního růstu, v okolí jsou indexy stáří obyvatel urbanistických obvodů i dvojnásobné.

Situace v rámci řešeného území je diferencovaná – příznivější věkovou strukturu vykazují nově postavené domy tvořící jeho jižní okrajovou (severní část urbanistického obvodu Nová osada).

Tato demografická specifika řešeného území se promítají do mnoha odpovědí a je jim nutno věnovat pozornost i při návrhu opatření k realizaci v rámci programu regenerace sídliště. Stárnutí obyvatel sídliště je obecným problémem většiny měst v ČR, vyvolává potřeby zejména v sociálně zdravotní oblasti, komunitního plánování města.

Tabulka č. 2 - otázka č.2. Nejvyšší ukončené vzdělání osob v domácnosti je:

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald- sídliště	Bílovec sídliště	Ostrava Fifejdy II	
39%	26%	18%	14%	46%	18%	22%	bez maturity
45%	48%	38%	54%	37%	56%	36%	s maturitou
26%	26%	44%	32%	17%	26%	42%	vysokoškolské
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	celkem (37*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

Vzdělanostní struktura respondentů sídliště vykazuje průměrné zastoupení bytových domácností (obyvatel) s vysokoškolským vzděláním. Při hodnocení je potřeba vzít v úvahu skutečnost, že vysoký podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním vykazují v ČR zejména velká města (Praha, Brno, v Ostravě je obecně nižší) a mladší obyvatelstvo.

Tabulka č. 3 Velikost domácností a úroveň bydlení (zjištěná z dotazníkového šetření)

Ostrava Mírová o.	Ostrava -Vršovců	Ostrava - Varenská	Ostrava - Opavská	Rychvald- Sídliště	Bílovec- sídliště	Ostrava Fifejdy II	Otázka č.3 a 4
2,24	2,01	2.66	3.15	2,37	2,58	2,75	průměrný počet členů domácností
3,05	2,88	3.19	3.89	3,14	3,69	3,43	průměrný počet místností v bytě
1,36	1,43	1.20	1.23	1,33	1,43	1,25	průměrný počet místností na osobu

Výsledky z tabulky č. 3 jsou použity především jako podklad pro sociálně demografickou analýzu území. Z tabulky je patrná podprůměrná zalidněnost bytů, částečně potvrzující zejména věkovou strukturu obyvatel sídliště (sídliště se nachází v etapě dlouhodobé stabilizace). To koresponduje i s ukazateli plošného standardu bydlení – počet místností na osobu ze všech srovnávaných sídlišť je mírně nadprůměrný. Z širšího hlediska je potřeba vnímat, že domácnosti důchodců vykazují nejvyšší plošný standard bydlení (což je obecně platné pro celou ČR). Plošný standard bydlení přitom dlouhodobě roste.

V následující tabulce je uvedeno bodové hodnocení vybraných problémů na sídlišti. Tato tabulka poskytuje základní hierarchickou orientaci, vnímání významnosti jednotlivých problémů občanů sídliště.

Tabulka č. 5a – otázka č. 5 Největší problémy bydlení na sídlišti

Pořadí	Průměrné hodnocení*	Problém bydlení na sídlišti:
1	3,60	jiný problém
2	3,47	možnosti parkování
3	2,96	chybějící vybavenost (gastronomie, služby)
4	2,90	celkové náklady na bydlení
5	2,87	sportovně rekreační možnosti
6	2,80	chov psů a navazující problémy
7	2,77	čistotu a pořádek na sídlišti
8	2,69	bezpečnost obyvatel
9	2,45	celkovou úroveň bydlení
10	2,04	zeleň
11	2,04	dopravu, její rušivé vlivy
12	1,89	napojení na hromadnou veřejnou dopravu

*5-velmi velký problém, 1-není problém

Srovnání pořadí jednotlivých problémů na jiných sídlištích je uvedeno v následující tabulce, včetně následujícího komentáře.

Tab. č. 5b Porovnání pořadí problémů bydlení podle významnosti s jinými sídlišti.

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald -sídliště	Bílovec -sídliště	Ostrava Fifejdy II	pořadí 1 – nejvýznamnější problém
pořadí	pořadí	pořadí	pořadí	Pořadí	pořadí	pořadí	
1	2	2	1	1	2	1	jiný problém
2	5	6	3	5	5	2	možnosti parkování
3	11	9	10	6	10	12	obchodní vybavenost
4	7	3	6	4	6	6	celkové náklady na bydlení
5	6	8	4	3	4	5	sportovně rekreační možnosti
6	4	1	2	2	1	4	chov psů a navazující problémy
7	3	x	x	X	x	7	čistotu a pořádek na sídlišti
8	1	5	5	8	7	3	bezpečnost obyvatel
9	8	4	9	9	8	8	celkovou úroveň bydlení
10	Nově zařazeno						zeleň
Vypuštěno	10	10	8	7	9	10	chybějící vybavenost
11	9	7	7	10	3	9	dopravu, její rušivé vlivy
12	12	11	11	11	*	11	napojení na hromadnou veřejnou dopravu

Tab. č. 6 Vyhodnocení konkrétních připomínek v dotazníku (otázka č.5)

počet připomínek	připomínkové téma, problém
4	Budovy-stav
3	Chování obyvatel
2	Odpady

V úvahu je nutno vzít i skutečnost, že hodnocení problému v uvedeném bloku konkrétních odpovědí vzniká z malého množství odpovědí (celkem pouze 11). Pokud však již někdo nějaký jiný problém v dotazníku přímo definuje, pak mu obvykle dává velký význam. V jednotlivých případech byla uvedena chybějící vybavenost území, představy jsou však podobně jako u jiných sídlišť rozporné.

Problémy z hlediska vlastního programu regenerace sídliště:

- **Prvním jednoznačně potvrzeným - nejvýznamnějším problémem řešeného území z hlediska programu regenerace sídliště (obecně 2. v pořadí) jsou problémy spojené s parkováním.** Tento problém není u jiných sídlišť tak častý, jak se obecně předpokládá. To do značné míry pramení z nižších hustot zástavby sídlišť než u center měst, ale i zástavby realizované po r. 1990 pod tlakem trhu.
- Nejvýznamnější - „**Jiný problém**“ je možno spojovat především s dvěma problémy (bezpečnost, nepořádek – spojený jak s bezdomovci, tak i „chováním mládeže“), dále pak se stavem domů, struktura konkrétních připomínek je uvedena v předchozí tab. 6.
- **Třetím problémem v pořadí je chybějící vybavenost sídliště (gastronomie, služby..),** tj. problém neřešitelný v rámci programu regenerace veřejných prostranství sídlišť, avšak vypovídající o fungování sídliště. Podobně čtvrtý problém v pořadí – celkové náklady na bydlení, jsou spíše obecným makroekonomickým a sociálním problémem.
- Pátým v pořadí je problém nedostatečných sportovně rekreačních možností sídliště.
- **Dalším okruh problémů je spojen s chovem psů a navazujícími problémy.** Z tabulky 5b je patrné, že se jedná o častý a velmi výrazný problém většiny sídlišť. Ovlivňující kvalitu bydlení v bytech (klid) a především širšího okolí (možnosti hraní dětí, pískoviště, čistota ostatních ploch, atd.). Problém výrazně (mnohdy neočekávaně) dělí obyvatelé sídliště na 2 protikladné skupiny.
- **Pozitivem je příznivé hodnocení rušivých vlivů dopravy a zeleně,** částečně i celkové úrovně bydlení.
- **Velmi dobře je vyhodnoceno napojení sídliště na veřejnou dopravu i přes konkrétní připomínky k její organizaci.**

Tabulka č. 7 – otázka č.6 Potřebná řešení problémů bydlení.

pořadí	průměrné hodnocení	Za nejvíce potřebné na sídlišti považujete:
1	3,82	zlepšení chodníků a vozovek
2	3,77	rozšíření parkovacích ploch
3	3,31	zřízení vymezených prostor pro psy - "psích louček"
4	3,25	rozšíření a zkvalitnění veřejných sportovišť
5	3,14	zlepšení celkového vzhledu sídliště
6	3,10	vybudování hřišť pro mládež
7	3,06	jasnější vymezení prostor okolo jednotlivých domů, přístupných pouze pro obyvatele domů, oddělených např. živým plotem
8	3,00	dovybavení lavičkami, odpadkovými koši
9	2,97	zkvalitnění a rozšíření veřejné zeleně, její údržby
10	2,59	úprava a rozmístění nádob na domovní odpad
11	2,57	zlepšení osvětlení sídliště, odstranění temných zákoutí a podchodů

Tab. č. 8 Porovnání potřebných řešení problémů podle významnosti s jinými sídlišti.

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald- sídliště	Bílovec -sídliště	Ostrava Fifejdy II	Požadovaná-potřebná řešení
pořadí	pořadí	pořadí	pořadí	pořadí	pořadí	pořadí	
1	1	7	10	9	11	1	zlepšení chodníků a vozovek
2	2	9	7	5	9	2	rozšíření parkovacích ploch
3	4	x	x	x	x	5	zřízení vymezených prostor pro psy - "psích dvorků"
4	9	11	3	4	5	9	rozšíření a zkvalitnění veřejných sportovišť
5	7	3	6	6	8	7	zlepšení celkového vzhledu sídliště
6	10	5	5	2	2	3	vybavení a rozšíření hřišť pro děti
7	8	10	11	11	x	10	jasnější vymezení prostor okolo jednotlivých domů, přístupných pouze pro obyvatele domu, oddělených např. živým plotem.
8	3	2	4	3	3	4	dovybavení lavičkami, odpadkovými koši
9	6	4	2	10	6	6	zkvalitnění a rozšíření veřejné zeleně, její údržby
10	11	6	8	8	4	11	úpravu a rozmístění nádob na domovní odpad
11	5	8	9	7	7	8	zlepšení osvětlení sídliště, odstranění temných zákoutí
x	1	1	x	1	1	10	psi -zřízení odpadních nádob pro psí výkaly
x	x	x	x	x	10	x	zřízení, rozšíření cyklostezek

x –otázka nebyla v daném dotazníku zařazena

- Obyvatelé seřadili požadavky - "potřebná" řešení v částečné návaznosti na definování významnosti problémů v tabulce č.5.
- **Zlepšení chodníků je požadováno na prvním místě, následuje požadavek rozšíření parkovacích ploch.** Nutno však vnímat jak pořadí při vymezení problémů tak i obecný trend růstu automobilizace v dalších 10-15 letech.
- **Řešení široké problematiky chovu psů na sídlišti – vymezení prostor pro psy, je požadováno na „třetím“ místě.** Často je požadováno i doplnění příslušného vybavení a kontrola majitelů psů. Jak již bylo uvedeno, tento problém polarizuje obyvatele sídliště do dvou poměrně protikladných skupin. V žádném případě se však nejedná o náhodný výsledek, byl potvrzen na řadě sídlišť a jedná se o hlubší obecný problém.
- Dále následuje požadavek na rozšíření a zkvalitnění veřejných sportovišť (4. místo) a zlepšení celkového vzhledu sídliště (5. místo).

Tabulka č. 9 - otázka č. 7. Jste spokojen s bydlením ve vaší ulici, lokalitě?

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald-sídliště	Bílovec-sídliště	Ostrava Fifejdy II	
63%	37%	22%	41%	53%	44%	35%	ano
32%	55%	54%	52%	45%	53%	58%	částečně
5%	8%	24%	7%	2%	3%	7%	ne
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	celkem (38*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

Deklarovaná míra spokojenosti s bydlením v řešeném území je velmi vysoká (zejména ve srovnání s ostatními sídlišti), na druhé straně míra nespokojenosti – odpověď ne – podprůměrná. Naprostá většina občanů je s bydlením na sídlišti spokojená a částečně spokojená. V úvahu je nutno vzít i věkovou a sociální strukturu obyvatel. Mladší obyvatelé jsou obvykle kritičtější. Nespokojenost obvykle roste i s nižším podílem družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví, vyšší nezaměstnaností obyvatel apod.

Tabulka č. 10 - otázka č. 8. Chcete se odstěhovat ze sídliště?

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald sídliště	Bílovec sídliště	Ostrava Fifejdy II	
5%	9%	9%	2%	5%	*	8%	ano, na jiné sídliště v Ostravě
0%	4%	7%	0%	2%	7%	3%	ano, na sídliště do jiného města
8%	2%	15%	28%	6%	22%	4%	ano do rodinného domu v Ostravě
8%	10%	3%	2%	*	3%	15%	ano, do rodinného domu mimo Ostravu
79%	75%	66%	68%	87%	68%	70%	Ne
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100,0%	součet celkem (37*)

* uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

S otázkou č.7 korespondují odpovědi na otázku č.8. Vysoký podíl - 79% obyvatel deklaruje, že se nechce odstěhovat ze svého sídliště.

Obecně je bydlení na sídlištích považováno za méně atraktivní než jiné druhy bydlení - přičemž pouze část příčin je však možno najít ve stavebně technickém řešení a stavu domů (tepelná a hluková izolace, kvalita oken, provedení koupelen apod.), ve vybavenosti sídlišť. Značná část příčin nízké atraktivity je spojena s vnímáním celkové úrovně sídliště, malého bezpečí sídlišť (částečně toto platí i o řešeném území), nízkou sociální kooperativností obyvatel, anonymitou, vzniku ghet, špatnou identifikaci s územím sídliště atd.. Některé názory se však po určitých zjednodušeních počátkem devadesátých let postupně mění (např. na celkovou životnost sídlišť, možnosti oprav bytových domů, modernizací). O této skutečnosti do značné míry svědčí tržní cena bydlení v bytových (panelových) domech. Ceny starších bytů 3+1 po výrazném růstu do roku 2008 poklesly, v současnosti se blíží předkrizové úrovni (cca 1,2 mil. Kč), nejsou však nižší než průměrné ceny v Ostravě a jejím okolí (vyšší jsou však ve Frýdku-Místku a zejména v Opavě, více než dvojnásobné pak v Brně, a trojnásobné v Praze).

Tabulka č. 11 - otázka č. 9. Ideálním bydlením s ohledem na Vaše možnosti a omezení (např. zdravotní, ekonomické) je:

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald Sídliště	Bílovec – sídliště	Ostrava Fifejdy II	
58%	53%	23%	29%	59%	45%	49%	bydlení v bytovém domě na současném sídlišti
5%	15%	40%	39%	14%	23%	23%	bydlení na moderním sídlišti v nízkopodl. bytovém domě s garáží
5%	11%	9%	0%	3%	3%	2%	bydlení v domě se sociálně-zdravotními službami (např. v domě s pečovatelskou službou)
3%	5%	5%	1%	6%	0%	2%	bydlení v centru města
29%	16%	23%	31%	18%	28%	24%	bydlení v rodinném domku
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	součet celkem (1074*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 121 vybraných dotazníků

Stávající forma bydlení v bytových domech je v řešeném území akceptována více než polovinou bydlících, jako ideální bydlení v rodinném domě však preferuje 29% odpovědí. Při „neomezené“ formulaci otázky na ideální formu bydlení až 75% dotázaných preferuje bydlení v rodinných domech. Bydlení v rodinných domech představuje spíše obecný ideál, při dalším zvažování reálných omezení - věkových, zdravotních, finančních faktorů (úspor, dotací, stability a výšky příjmů, provozních nákladů, schopnosti zajistit svépomocnou údržbu, závazků a omezení vyplývajících z vlastnictví majetku apod.) je

rozsah preferencí zásadně redukován. Otázka „ideálního bydlení“ je typickou ukázkou, jak jsou **rozdílné „výsledky různých anket“ a skutečná „hlasování peněženkami“, reálné preference spotřebitelů limitované řadou faktorů.**

Otázka č. 10 - "Označte nejzávadnější místo, lokalitu, ulici v blízkém okolí."

Jako nejzávadnější území je možné vymezit zejména garáže (ve spojení s bezdomovci, chováním mládeže apod.), dále pak obecně neupravené lokality. Příčinou jsou dominantně sociálně nekooperativní obyvatelé, druhotně neupravené plochy, málo kvalitní stavby či přímo odpudivé lokality.

Jako nejpříjemnější území jsou deklarovány zahrádky v okolí domů, blízká ZOO, chváleno je i okolí školky. Obecně tedy místa s možností oddychu, rekreace, koncentrací zeleně a klidem.

Tabulka č. 12 - otázka č. 11 - Průměrný počet osobních aut na bytovou domácnost

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Přerov- Předmostí	Rychvald- sídliště	Bílovec – sídliště	Ostrava Fifejdy II
0,84*	0,91	0,68	0,82	0,91	0,65	0,61	0,62

*odpovědělo pouze 29 domácností z 38 dotazníků, průměr vypočten ze 38 domácností

V řešeném území je cca 304 obvykle obydlených bytů, průměrný počet automobilů na bytovou domácnost - 0,84. Po přepočtu - je odhadováno v řešeném území cca 260 osobních automobilů, ve skutečnosti však počet automobilů bude vyšší, - upravený odhad je cca 310 automobilů, tj. cca 46 osobních aut na 100 obyvatel v roce 2018. S ohledem na deklarativnost těchto údajů (většinou občané deklarují nižší počet automobilů, nemovitostí apod.) je toto číslo adekvátním odhadem. Řešené území vykazuje mírně nadprůměrnou úroveň automobilizace, (srovnávací úroveň „ostravských“ sídlišť je však z tohoto pohledu nízká zejména ve srovnání s Prahou, Brnem, ale i mnoha menšími městy, zejména v Čechách). Mimo věkové struktury obyvatel má pravděpodobně vliv i dopravní obslužnost sídliště. Po srovnání s úrovní automobilizace s jinými městy v ČR, ale i s obecnými vývojovými trendy, je možno předpokládat další růst automobilizace v řešeném území. Je pouze otázkou času, kdy nasycenost automobily překročí v řešeném území hodnotu 50 osobních automobilů na 100 obyvatel (což je již dnes skutečností v mnoha městech ČR) a bude se blížit hodnotám mnohem vyšším .

Údaje ze sčítání 2011 zjištění o počtu automobilů neobsahují. V úvahu je nutno vzít i skutečnost, že každoročně počet osobních automobilů celkově i v přepočtu na 100 obyvatel

roste. To se promítá do rostoucí potřeby parkovacích stání i při mírném poklesu počtu obyvatel sídliště (v důsledku dlouhodobého poklesu průměrné velikosti domácností).

Tabulka č. 14 - otázka č. 12. Za hlavní problémy z hlediska zeleně považujete ?

Ostrava	
Mírová o.	
12%	její nedostatek
26%	nízkou kvalitou
50%	špatnou údržbu
12%	absenci uliční zeleně
100%	celkem (*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 121 vybraných dotazníků

Spokojenost s údržbou zeleně v řešeném území je velká, následuje kritický pohled na její kvalitu.

Podíl hromadné dopravy v řešeném území je značný především při dopravě do práce. Vzdálenost většiny služeb, možností nákupů se projevuje i ve vyšším podílu individuální automobilové dopravy.

Tabulka č. 15 – otázka č. 13. Jak se většinou dopravujete do práce, za nákupy a službami?

Ostrava Mírová osada	Ostrava sídl. Vršovců		Použitá doprava
	Do práce?	Za nákupy, službami?	
37%	24%	34%	osobní auto
52%	66%	28%	hromadná doprava
2%	10%	38%	na kole
9%			pěšky
100%	100%	100%	celkem
46	92	129	počet odpovědí*

*byly vyhodnoceny i dotazníky s 2 odpověďmi na tuto otázku

V řešeném území tráví volný čas 67% obyvatel – tj. "především na sídlišti", což je v porovnání s jinými sídlišti velmi vysoký (extrémní) podíl. Skupina obyvatel, která tráví volný čas především mimo sídliště je nízká. Trávení volného času souvisí i s rekreačními možnostmi (vybavenosti rekreačními objekty) domácností a vybavenosti automobily, cenami pohonných hmot a atraktivním okolím města (Beskydy, západní okraj Ostravy - Nízký Jeseník).

Tabulka č. 16 - otázka č. 14. Kde trávíte volný čas?

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald- sídliště	Bílovec – sídliště	Ostrava Fifejdy II	
67%*	22%	34%	6%	33%	13%	30%	především na sídlišti
19%	42%	31%	56%	37%	32%	40%	částečně na sídlišti
14%	36%	35%	38%	30%	55%	30%	především mimo sídliště
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	celkem (36*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

Tabulka č. 17a - otázka č. 15. Máte k dispozici a využíváte:

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald- Sídliště	Bílovec – sídliště	Ostrava Fifejdy II	
83%**	6%	9%	16%	27%	34%	7%	zahrádku ve městě
6%	6%	10%	7%	3%	8%	7%	zahrádku mimo Ostravu
11%	30%	26%	42%	16%	24%	36%	individuální rekreační objekt (chatu, chalupu)
100%	42%	45%	65%	46%	66%	50%	součet celkem (36*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných a vyplněných dotazníků,

** z toho 75% zahrádku přímo ve vnitrobloku v řešeném území

Vybavenost obyvatel sídliště rekreačními nemovitostmi (součást široce pojatého druhého bydlení) je v průměru nízká, avšak **vysoký je podíl zahrádek přímo v řešeném území (vnitroblocích)**. U velkých měst obvykle převládají rekreační chaty a chalupy. Možnosti druhého (především) rekreačního bydlení domácností dosahují v ČR špičkové (světové) úrovně a to i přes skutečnost, že ČR má hrubý domácí produkt ve srovnání s jinými zeměmi s rozvinutým druhým bydlením výrazně nižší (Francie, Švédsko). Druhé bydlení je rozsáhlý fenomén, který se v ČR dotýká průměrně 20-25% domácností, koncentrováno je zejména u obyvatel velkých měst, především v Čechách (u měst nad 50 000 obyvatel).

Tabulka č.17b Srovnání průměrné dostupnosti rekreace (sčítání r.2001)

	rekreační objekt vlastní	Podíl	jiné možnosti využití rekreačního objektu	Podíl
ČR	432901	11%	293589	8%
město Ostrava	13571	11%	11987	9%

Deklarované hodnoty podílu široce pojatého druhého bydlení na všech sídlištích jsou ve srovnání s výsledky sčítání - rokem 2001 velmi vysoké. Novější údaje ze sčítání nejsou k dispozici. I kdybychom je uvažovali v redukované úrovni ve vztahu k individuálním rekreačním objektům (pouze rekreační chaty a chalupy) a že možnost využívat rekreační objekt neznamena jeho vlastnictví. Odpovědi potvrzují další expanzi - druhého rekreačního

bydlení po r.1989, pokračující i v současnosti. Předpovědi odklonu od druhého (rekreačního) bydlení po r.1989 se zdaleka nenaplnily. Naopak výsledky sčítání v r.2001 i v r. 2011 potvrdily mimořádný nárůst počtu i podílu tzv. neobydlených bytů - které zahrnují i byty (objekty) využívané k rekreaci. Vysoká stávající nasycenost rekreačními možnostmi (druhého bydlení) domácností nevylučuje předpoklad, že dlouhodobě dále poroste podíl domácností s druhým (většinou rekreačním) bydlením. **Trvalé bydlení na sídlišti je u mnoha domácností vhodné označovat za hlavní bydlení, po značnou část roku pak tyto domácnosti využívají druhého bydlení.** Spolu s rostoucí automobilizací (mobilitou) obyvatel dochází k proměnám stávajících forem bydlení a růstu podílů druhého bydlení i mimo sídliště. **Řešené území v tomto trendu představuje jednoznačně pozitivní výjimku** (zejména s ohledem na renesanci zahrádek cca po r. 2010, po období jejich paušálního negativního hodnocení po r. 1990).

Tabulka č. 18 - otázka č. 16 Jste pro zachování zahrádek ve vnitrobloku u vašeho domu (vytvoření polosoukromých prostor, tj. oddělených nízkým plotem, u domu, ve kterém bydlíte)?

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Fifejdy II	
81%	31%	39%	ano
8%	19%	18%	ano – podmíněně
11%	50%	43%	ne
100%*	100%*	100%	součet celkem (37*)

* počet 37 vyhodnotitelných odpovědí ze 38 odevzdaných dotazníků

Naprostá většina obyvatel akceptuje existenci zahrádek v řešeném území, přitom cca polovina odpovídajících u srovnávaných sídlišť v Ostravě odmítla vytvoření polosoukromých, oddělených prostor u domů. Odpověď je obvykle polarizovaná (značná část obyvatel by toto opatření akceptovala), podobná jak u většiny sídlišť v jiných městech Moravskoslezského kraje. Otázkou je šíření pozitivních příkladů, řešené území je možno považovat právě za tento pozitivní příklad.

Tabulka č. 19 – otázka č. 17. Máte problémy s parkováním u domu?

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Fifejdy II	
31%	33%	47%	ano, často
31%	20%	23%	ano, občas
38%	47%	30%	ne
100%*	100%*	100%	součet celkem (37*)

* počet 37 vyhodnotitelných odpovědí ze 38 odevzdaných dotazníků

Tabulka č. 20 – otázka č. 18. Jste spokojeni se vzhledem kontejnerových stanovišť?

Ostrava Mírová osada	
46%	ano
32%	částečně
22%	ne
100%	součet celkem (37*)

*počet 37 vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

Uvedených 22% nespokojených se vzhledem kontejnerových stanovišť a na druhé straně „pouze“ 46% potvrzuje potřebu se touto problematikou zabírat, přiměřeně ji řešit.

Tabulka č. 21 – otázka č. 19. Rozmístění stanovišť kontejnerů a možnost třídění hodnotíte?

Ostrava Mírová osada	Odpovědi
65%	obojí je vyhovující
3%	obojí je nevyhovující
25%	třídění odpadu je nedostatečné
8%	rozmístění stanovišť je nevhodné
100%	součet celkem (37*)

*počet 37 vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

Obyvatele řešeného území deklarovali pouze ve 3% případech nespokojenost s rozmístěním stanovišť kontejnerů a možností třídění odpadů, samostatně pak už 25% hodnotilo třídění odpadů jako nedostatečné.

Tabulka č. 22 - otázka č. 20. Napojení na hromadnou dopravu považujete za:

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Varenská	Opavská	Rychvald Sídliště	Šumperk Prievidzská	Ostrava Fifejdy II	
68%	79%	57%	50%	46%	76%	58%	vyhovující
29%	19%	37%	43%	46%	22%	28%	částečně vyhovující
3%	2%	6%	7%	8%	2%	14%	nevyhovující
68%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	součet celkem (110*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 121 vybraných dotazníků

Za vyhovující považuje napojení na hromadnou dopravu 68% občanů, což je i ve srovnání s jinými sídlišti příznivé hodnocení. Je otázkou, nakolik je tato skutečnost ovlivněna rozsahem hromadné dopravy a vlastní polohou sídliště?

Tabulka č. 23 - otázka č. 21. Přejete si instalovat relaxační venkovní cvičební prvky pro dospělé a mládež?

Ostrava Mírová osada	
47%	ano
24%	ne
29%	nevím
100%	celkem (38*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

Odpovědi na otázku č.21 – potvrdily, že skupina obyvatel, která je proti jejich instalaci je relativně malá, ve srovnání se skupinou akceptujících tento záměr.

3. Hlavní závěry dotazníkového šetření

Při zpracování a návrhu projektu regenerace veřejných prostranství na sídlišti Mírová osada – Slezská Ostrava je doporučováno zohlednit následující zjištění rozboru širších Sociologické studie (sociálně-demografických podmínek v řešeném území) a vlastní závěry dotazníkového šetření mezi obyvateli sídliště:

Výchozí stav

- Řešené území vykazuje spíše průměrnou věkovou strukturu obyvatel, s menším zastoupením osob v předproduktivním věku (0-14 let), ale i domácností seniorů (nad 65 let). Obyvatelé mladšího věku jsou soustředěni v „nové“ zástavbě na jihozápadě řešeného území. Vzdělanostní struktura obyvatel je zde nepříznivá, je reálné předpokládat průměrnou až podprůměrnou kooperativnost obyvatel. V nejbližších letech je vysoce pravděpodobné další mírné „stárnutí“ populace podobně, avšak pomaleji než na mnoha jiných sídlištích ČR. Výraznější změna dlouhodobých vývojových tendencí je z demografických příčin, ale i značné setrvačnosti systému bydlení v ČR nepravděpodobná (nízká intenzita migrace do řešeného území).
- Především širším regionálním, částečně i lokálním problémem je nezaměstnanost obyvatel s řadou navazujících důsledků (nižší sociální mobilitou obyvatel, menší ochotou dlouhodobě investovat do bydlení, nadprůměrnou kriminalitou a zatížením exekucemi).
- V dlouhodobém výhledu je nutno uvažovat zejména s dalším mírným poklesem zalidněnosti bytů a růstem podílu jednočlenných domácností důchodců (jako obecným trendem), ale stále častěji i jednotlivě žijících osob v produktivním věku.

- *Plošné ukazatele úrovně bydlení v řešeném území jsou poměrně příznivé. Sídliště v řešeném území vzniklo před cca 65 lety, pouze částečně navazuje na ostatní městskou zástavbu, má vlastní základní vybavenost a poměrně atraktivní obytné prostředí (vykazuje rozšířené pozitivní specifikum zahrádek ve vnitroblocích).*
- *Dostupnost centra města Ostravy je poměrně dobrá. Příznivým faktorem je blízkost ZOO, nepříznivým poměrně rozsáhlé garážoviště, v širším okolí existence lokalit s koncentrací sociálních problémů (vyloučených lokalit).*
- *Celková percepce sídliště je z hlediska města Ostravy mírně nadprůměrná, vytvářející vlastní specifikum stabilizovaného sídliště (genius loci).*

Jako nejzávadnější území je možné vymezit zejména lokalitu garáží (na hranici řešeného území, ve spojení s bezdomovci, chováním mládeže apod.), dále pak obecně neupravené lokality. Příčinou jsou dominantně sociálně nekooperativní obyvatelé, druhotně neupravené plochy, málo kvalitní stavby či přímo odpudivé lokality.

Jako nej příjemnější území jsou deklarovány zahrádky v okolí domů, blízká ZOO, chváleno je i okolí školky. Obecně tedy místa s možností oddychu, rekreace, koncentrací zeleně a klidem.

Značná část kritických nejvýraznějších připomínek se nedotýká přímo programu regenerace sídliště – ale zejména obecných problémů bezpečnosti (fungování policie), vandalismu, bezdomovectví a sociálně nekooperativních obyvatel.

Pro řešené území je charakteristické:

- *Mírně nadprůměrné tržní ceny bytů v řešeném území (z hlediska města Ostravy, avšak podprůměrné v rámci ČR), svědčí o atraktivitě bydlení v tomto území. Podprůměrná prodejnost bytů, garáží apod. (vzhledem k širšímu srovnání v rámci ČR) objektivně zvyšuje potřebu veřejné podpory, pokud by investice v této oblasti měly být realizovány.*
- *Stupeň automobilizace řešeného území je z hlediska ČR podprůměrný, dále však výrazně poroste. Vybavení rodin možnostmi druhého, zejména rekreačního bydlení je značné, **pozitivní specifikum představují zahrádky ve vnitroblocích**, což se promítá i **do masivního trávení volného na sídlišti** a zvýšené akceptace sídliště (malou deklarovanou ochotu se ze sídliště odstěhovat).*
- *V řešeném území je možno předpokládat průměrně kritické vnímání existujících problémů, i s vědomím této skutečnosti je nutno posuzovat jednotlivé odpovědi (např. u*

mladší a vzdělanější populace by bylo výrazně kritičtější, ještě více orientované na ekologické aspekty života na sídlišti).

Definování hlavních problémů sídliště:

- **Prvním jednoznačně definovaným - nejvýznamnějším problémem řešeného území z hlediska programu regenerace veřejných prostranství sídliště (obecně 2. v pořadí) jsou problémy spojené s parkováním.**
- Nejvýznamnější - „**Jiný problém**“ je možno spojovat především s dvěma problémy (bezpečnost, nepořádek – spojený jak s bezdomovci, tak i „chováním mládeže“), dále pak se stavem domů, tj. tyto problémy nejsou přímo řešitelné v rámci tohoto programu.
- **Třetím problémem v pořadí je chybějící vybavenost sídliště (gastronomie, služby..),** tj. problém opět neřešitelný v rámci programu regenerace veřejných prostranství sídlišť, avšak vypovídající o fungování sídliště. Podobně čtvrtý problém v pořadí – celkové náklady na bydlení, jsou spíše obecným makroekonomickým a sociálním problémem, který je potřeba vnímat i v souvislosti se sociální situací lokality a okolí (zvýšená nezaměstnanost).
- Pátým v pořadí je problém nedostatečných sportovně rekreačních možností sídliště.
- **Dalším okruh problémů je spojen s chovem psů a navazujícími problémy** (jedná se o častý a velmi výrazný problém většiny sídlišť). Ovlivňující kvalitu bydlení v bytech (klid) a především širšího okolí (možnosti hraní dětí, pískoviště, čistota ostatních ploch, atd.).
- **Pozitivem je příznivé hodnocení rušivých vlivů dopravy a zeleně,** částečně i celkové úrovně bydlení.
- **Velmi dobře je vyhodnoceno napojení sídliště na veřejnou dopravu i přes konkrétní připomínky k její organizaci.**

Požadovaná - doporučená řešení

- Obyvatelé seřadili požadavky - "potřebná" řešení v částečné návaznosti na definování významnosti problémů řešeného území.
- **Zlepšení chodníků je požadováno na prvním místě, následuje požadavek rozšíření parkovacích ploch.** Nutno však vnímat jak **pořadí při vymezení problémů tak i obecný trend růstu automobilizace** v dalších 10-15 letech.
- **Řešení široké problematiky chovu psů na sídlišti – vymezení prostor pro psy, je požadováno na „třetím“ místě.** Často je požadováno i doplnění příslušného vybavení a kontrola majitelů psů. Tento problém polarizuje obyvatele sídliště do dvou poměrně

protikladných skupin. V žádném případě se však nejedná o náhodný výsledek, byl potvrzen na řadě sídlišť (byť otázka byla položena trochu jinak), jedná se o hlubší obecný problém.

- Dále následuje požadavek na rozšíření a zkvalitnění veřejných sportovišť (4. místo) a zlepšení celkového vzhledu sídliště (5. místo).
- Část potřebných řešení zejména v oblasti bezpečnosti, práce policie, bezdomovectví je mimo možnost přímého řešení vlastního programu regenerace sídliště. Je však tento problém potřeba vnímat a promítnou například do přiměřeného návrhu lepšího osvětlení veřejných prostor, odstranění nebezpečných zákoutí, vhodného umístění zeleně, stabilizace a posílení polosoukromých ploch (zahrádek ve vnitroblocích).

Tab. č. 8 Porovnání potřebných řešení problémů podle významnosti s jinými sídlišti.

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald- sídliště	Bílovec -sídliště	Ostrava Fifejdy II	Požadovaná-potřebná řešení
pořadí	pořadí	pořadí	pořadí	pořadí	pořadí	pořadí	
1	1	7	10	9	11	1	zlepšení chodníků a vozovek
2	2	9	7	5	9	2	rozšíření parkovacích ploch
3	4	x	x	x	x	5	zřízení vymezených prostor pro psy - "psích dvorků"
4	9	11	3	4	5	9	rozšíření a zkvalitnění veřejných sportovišť
5	7	3	6	6	8	7	zlepšení celkového vzhledu sídliště
6	10	5	5	2	2	3	vybavení a rozšíření hřišť pro děti
7	8	10	11	11	x	10	jasnější vymezení prostor okolo jednotlivých domů, přístupných pouze pro obyvatele domu, oddělených např. živým plotem.
8	3	2	4	3	3	4	dovybavení lavičkami, odpadkovými koši
9	6	4	2	10	6	6	zkvalitnění a rozšíření veřejné zeleně, její údržby
10	11	6	8	8	4	11	úpravu a rozmístění nádob na domovní odpad
11	5	8	9	7	7	8	zlepšení osvětlení sídliště, odstranění temných zákoutí
x	1	1	x	1	1	10	psi -zřízení odpadních nádob pro psí výkaly
x	x	x	x	x	10	x	zřízení, rozšíření cyklostezek

x –otázka nebyla v daném dotazníku zařazena

Potřebnost regenerace veřejných prostranství na sídlišti Mírová osada je dána jak vnějšími podmínkami (poloha ve městě, v části Slezská Ostrava), tak zejména jeho specifiky. Kvalita bydlení v řešeném území je ovlivněna dlouhodobě nepříznivou sociálně ekonomickou

situací širšího regionu Ostravy, ale i vlastní části města. Potřeba pozitivních příkladů je zde velmi žádoucí.

Vlastní specifikum řešeného území (fungující systém zahrádek ve vnitroblocích, včetně pozitivní atmosféry – mezilidských vztahů) je jeho velmi cenným atributem, vytvářející nové hodnoty s potenciálem výrazného rozvoje. Včetně přesahu na jiná sídliště města Ostravy, kde vznik „polosoukromých prostor“ byl mnohdy odmítán. Zejména v období po r. 1990 kdy segment „zahrádek a řady pozitivních aktivit“ byl popisován zjednodušeně, negativně, byl mu předvídan útlum, zánik. Současná „mírná renesance“ těchto aktivit, pojetí posilování soudržnosti obyvatel je velmi cenná v období rostoucí sociální polarizace společnosti.

Dobře zacílený a optimálně realizovaný program regenerace sídliště by měl vést právě k posílení soudržnosti obyvatel tohoto území a zvýšení atraktivity bydlení, plnému využití rozvojového potenciálu tohoto území.

REGENERACE VEŘEJNÝCH POSTRANSTVÍ NA SÍDLIŠTI MÍROVÁ OSADA – I.etapa

– SOCIOLOGICKÁ STUDIE –



č. paré:

objednatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Slezská Ostrava
Těšínská 138/3572/1, 710 16 Slezská Ostrava, IČ 008 45 451
zhotovitel: Ateliér Genius loci s.r.o., Stodolní 17, 702 00 Ostrava, IČ 64086135
zpracovatel části: RNDr. Milan Poledník
datum: červenec 2018

SOCIOLOGICKÁ STUDIE

- SÍDLIŠTĚ MÍROVÁ OSADA, SLEZSKÁ OSTRAVA

Obsah:

1. Úvod - podmínky bydlení a fenomén sídlišť v ČR

2. Sociálně demografické podmínky

3. Bydlení v řešeném území

4. Závěry

1. Úvod - podmínky bydlení a fenomén sídlišť v ČR

Na úvod je nezbytné zdůraznit, že bydlení v moderní společnosti představuje více než čtvrtinu spotřeby domácností (podíl výdajů na bydlení je v ČR velmi vysoký a to včetně veřejných dotací a transferů). Vysoký podíl bydlení na spotřebě vzniknul v ČR historicky, zejména po II. světové válce, do značné míry odpovídá na nadměrnému rozsahu systému bydlení (zejména druhého bydlení), který je vyšší, než by odpovídalo výkonu ekonomiky, ale i příjmům domácností.

Bydlení je monitorováno nejen v ČR stále ještě neúplně. Často je na něho zaměřena pozornost až v období problémů, například propadu cen nemovitostí nebo naopak jejich prudkého růstu, vzniku vyloučených lokalit apod.. Komplexní pohled mohou přinést nejen analýzy sociodemografických ukazatelů (plošné úrovně bydlení domácností, výdajů na bydlení, ale i imputovaných - spotřebovaných nikoliv vždy placených) užitků, výnosů dlouhodobě akumulovaných aktiv, externalit, ale i trendů v chování domácností. Předkládaná studie vychází z nezbytnosti komplexní analýzy systému bydlení jak z územního a demografického hlediska, sociálně ekonomických vazeb, širších souvislostí, tak i dlouhodobé predikce možností jeho fungování.

Sídliště budou v podmínkách ČR, zejména na Ostravsku, poskytovat bydlení velkým skupinám obyvatel i v nejbližších desetiletích. Tento předpoklad je především ekonomicky determinován, není to však jediný argument pro jejich vnímání, jako dlouhodobou součást systému bydlení.

V podmínkách po r. 1989 byla sídliště mnohdy nepřiměřeně a jednostranně vnímána. To zpětně přispělo k prohlubování negativních jevů v těchto územích. V posledních letech se názory v tomto směru korigují, stále více odborníků zdůrazňuje výhody bydlení na sídlištích a některé přednosti starších sídlišť (nízká hustota zástavby, zeleň, vybavenost).

Na druhé straně je prokázané, že tržní ceny bytů na sídlištích se i přes časté předpovědi jejich výrazného cenového poklesu drží na vysoké úrovni, především vzhledem k často přeceňované starší cihlové zástavbě. Ukazuje se, že i přes mnohé nedostatky mají sídliště z hlediska bydlení, zejména mladých rodin s dětmi, řadu výhod, rozvojový a modernizační potenciál.

Poznání skutečných podmínek, potřeb, rozvojových možností těchto území je nezbytné pro zlepšení jejich kvality bydlení. Obecně se ukazuje, že to nejsou ani tak vlastní technické podmínky domů, ale širší podmínky fungování těchto sídlišť, které v kombinaci se místními sociálně demografickými specifiky generují problémy, omezují funkčnost těchto území.

Na úvod je nezbytné připomenout, že vývoj sídlišť probíhal obvykle ve třech a nejnověji čtyřech etapách (podle délky realizace sídliště, čím byla výstavba kratší, tím jasněji se projevovaly a projevují tyto jednotlivé etapy) :

1. **Zalidňování sídliště** - doprovázené mírným růstem počtu obyvatel v prvních cca 10-15 letech, věkovou strukturou deformovanou ve prospěch vysokého podílu dětí, nedostatkem kapacit občanské vybavenosti, zejména škol (tato vývojová etapa se projevovala u dokončených sídlišť do poloviny devadesátých let minulého století). Příčinou byla obvyklá výstavba bytů na sídlišti v poměrně krátkém období 5-10 let a časový skluz výstavby vybavenosti.
2. **Prvotní stabilizace sídliště** - probíhající cca 10-20 let, s mírným poklesem počtu obyvatel, výraznějším poklesem podílu dětí.
3. **Stárnutí sídliště** - s výrazným poklesem počtu obyvatel a velkým růstem podílu obyvatel v poproduktivním věku, **v této etapě se v současnosti nachází v ČR stále větší množství sídlišť.**
4. **Dlouhodobá stabilizace sídliště** – nastupující obvykle u sídlišť s celkovou existencí delší než 50 let, kdy se často zlepšuje jejich věková struktura obyvatel (byť mnohdy pouze relativně), pokles počtu obyvatel je menší, v negativních případech jsou ohrožena vznikem vyloučených lokalit (ghet), v pozitivních případech naléznutím nové identity (včetně stěhování mladých, sociálně „úspěšných“ rodin do těchto území)

Řešené území se nachází na počátku této čtvrté etapy. Z hlediska plánování jde o proces hledání nejlepšího možného využití existujícího sídelního potenciálu, této převážně obytné lokality, nalézání *genia loci* – vytváření dobré adresy s ohledem na řadu obecných procesů, ale i specifik této lokality.

2. Sociálně demografické podmínky

2.1. Obecná východiska

Sociálně demografické podmínky území (vývoj věkové a sociální skladby obyvatel, definování jeho specifické charakteristiky, sociálních podmínek a zaměstnanosti) **jsou výraznými znaky populací, promítající se do soudržnosti obyvatel území. Je to právě soudržnost obyvatel, která je jedním ze tří pilířů udržitelného rozvoje území** (dalšími dvěma pilíři jsou podmínky životního prostředí a hospodářského pilíře). Udržitelný rozvoj území ve svém celostním a antropocentrickém pojetí je přitom jednoznačně deklarovaným a legislativně ukotveným cílem (v rámci stavebního zákona a Evropské úmluvy o krajině) optimálního rozvoje území.

2.2. Demografické podmínky – širší determinanty

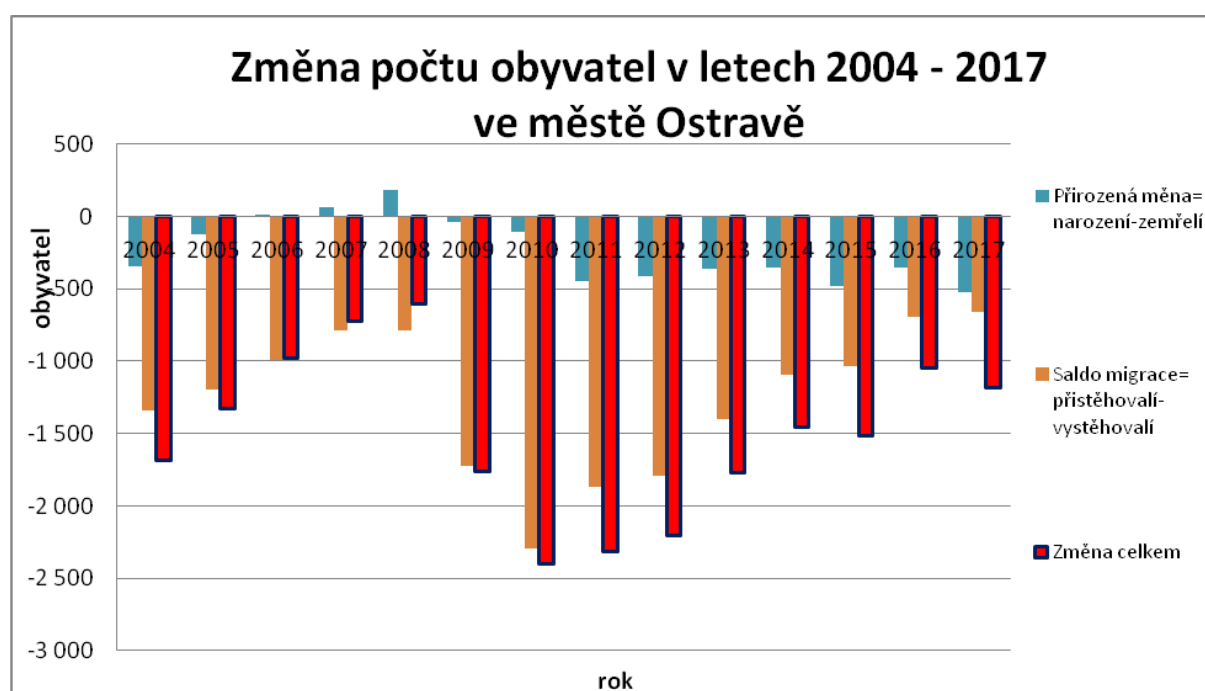
Populace jednotlivých lokalit a sídel se vyvíjejí a fungují v rámci silně propojeného systému. Jejich vývoj je determinován především migrací ovlivňovanou atraktivitou bydlení (tradičně zaměstnanosti, nověji kvalitou životního prostředí, vybavením území, „dobrou adresou“.

Tab. č.1 Vývoj počtu obyvatel v Ostravě (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Rok	stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přirozená měna= narození- zemřelí	Saldo migrace= přistěhovalí- vystěhovalí	Změna celkem
2004	313 088	2 980	3 324	3 590	4 932	-344	-1 342	-1 686
2005	311 402	3 269	3 393	3 513	4 713	-124	-1 200	-1 324
2006	310 078	3 241	3 233	3 800	4 788	8	-988	-980
2007	309 098	3 431	3 364	5 096	5 887	67	-791	-724
2008	308 374	3 481	3 299	4 367	5 156	182	-789	-607
2009	307 767	3 311	3 349	3 655	5 378	-38	-1 723	-1 761
2010	306 006	3 307	3 410	3 475	5 769	-103	-2 294	-2 397
2011	301 942	3 017	3 467	3 554	5 424	-450	-1 870	-2 320
2012	299 622	2 932	3 341	3 858	5 650	-409	-1 792	-2 201
2013	297 421	2 951	3 315	4 122	5 526	-364	-1 404	-1 768
2014	295 653	2 957	3 313	4 388	5 485	-356	-1 097	-1 453
2015	294 200	3 004	3 488	4 562	5 597	-484	-1 035	-1 519
2016	292 681	3 019	3 374	4 966	5 658	-355	-692	-1 047
2017	291 634	2 970	3 491	4 803	5 466	-521	-663	-1 184
2018	290 450							
	Průměr	3 134	3 369	4 125	5 388	-235	-1 263	-1 498
Oprava s ohledem na výsledky sčítání 2011								-1667

Pro vývoj počtu obyvatel města Ostravy je charakteristický výrazný a dlouhodobý pokles, podobně jako v mnoha městech regionu (Ostravska), částečně i ČR. Následující tabulka a graf dokumentují vývoj počtu obyvatel ve městě. Příčinou poklesu je jak úbytek přirozenou měnou, tak zejména migrací (počet vystěhovalých je vyšší než počet přistěhovalých, přitom je nutno vnímat, že stěhováním dochází především k úbytku mladých rodin, obyvatel). **Záporný vliv migrace na celkový vývoj počtu obyvatel města je přitom jednoznačně dominantní**, zejména po r. 2008. Ve městě Ostravě jednoznačně chybí atraktivní lokality pro bydlení, „přitahující“ zejména mladé rodiny.

Graf č.1



Ve výhledu bude počet obyvatel města Ostravy dále mírně klesat. V návrhu územního plánu města byl uvažován výhledový počet cca 290 000 obyvatel kolem roku 2025. Z dnešního hlediska se ukazuje, že se jednalo o optimistický výhled, odpovídající jak obvyklému pojetí územního plánu, záměrům města, tak i postavení města ve sídelní struktuře regionu. Pro rok 2025 je reálnější uvažovat pokles pod 285 000 obyvatel. Příčinou poklesu je do značné míry obecná demografická situace, závislost pozitivního vývoje počtu obyvatel v ČR zejména na migraci se zahraničím. Z dlouhodobějšího hlediska, po několika příznivějších letech (2006 - 2009) se zřejmě projeví i tlak na pokles počtu obyvatel vlivem přirozené měny (viz. údaje za poslední roky 2016 a 2017). Pokles počtu obyvatel probíhá i přes bytovou výstavbu ve městě (viz. následující tabulka), které má sice nízkou intenzitu, ale absolutně není nijak malá.

Hlavním faktorem je pokles velikostí domácností, který není vyvolán pouze stárnutím obyvatel, ale i stále častějším výskytem domácností jednotlivců v „mladém“ věku.

Tab. č.2 Vývoj počtu dokončených bytů v Ostravě a ČR
(zdroj: ČSÚ)

rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ČR	24758	27291	27127	32268	32863	30190	41649	38380
SO ORP	429	426	331	300	405	370	362	550
Ostrava	345	328	287	243	272	264	219	391

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ČR	38469	36442	28630	29 467	25 238	23 954	25 095	27 322
SO ORP	742	905	498	648	443	375	488	400
Ostrava	546	755	326	498	323	266	363	280

Pro stagnaci počtu obyvatel města Ostravy je potřeba stavět cca 700 až 800 nových bytů ročně, což se dlouhodobě neděje (bytová výstavba osciluje na úrovni pod ½ této intenzity, s výraznými ročními výkyvy).

Obecně nepříznivé demografické podmínky a trendy do značné míry limitují vývoj ve městě a do značné míry i v řešeném území. Právě na území sídlišť se spolu se stárnutím obyvatel projevuje značný tlak na pokles zalidněnosti domácností, což ve svém důsledku vede k poklesu obyvatel v těchto územích. Tento proces je dále podrobněji popsán v rámci analýzy systému bydlení.

2.3. Demografické podmínky řešeného území

Data o věkové struktuře obyvatel a sociálním složení obyvatel, bytovém fondu v řešeném území jsou dostupná z vlastních průzkumů provedených v řešeném území a z údajů ze sčítání lidu, domů a bytů za urbanistické obvody (tj. tzv. základní sídelní jednotky, které se ve městech nazývají urbanistické obvody). Urbanistické obvody jsou nejmenší území jednotky za které existují běžně dostupná statistická data ze sčítání lidu, domů a bytů, tj. nejnověji data ze sčítání v roce 2011. Řešené území pracovně nazvané Mírová osada tvoří **základní sídelní jednotku (urbanistický obvod - UO) Sionkova – garáže č.3199290 a okrajově i UO Nová osada č.1146510** (s poměrně novou zástavbou), avšak funkčně výrazně související s řešeným územím.

Základní údaje o věkové struktuře obyvatel řešeného území (obou urbanistických obvodů a odhad za vlastní řešené území) **přináší následující tabulka.**

Tab. č. 3a Údaje o věkové struktuře a počtu obyvatel v řešeném území (zdroj: ČSÚ, sčítání r.2011, vlastní výpočty)

	Obyvatelstvo celkem	Obyvatel 0-14 let	65 a více let	Index stáří
ČR	10436560	1488928	1644836	110,5
Část obce				
Sl. Ostrava	7438	1044	1391	133,2
Urbanistický obvod (UO)				
Sionkova-garáže	614	82	95	115,9
Nová osada	854	133	121	91,0
Odborný odhad pro rok 2018				
Řešené území	680	95	105	110,5

Přístup k údajům o vývoji věkové struktury obyvatel z dlouhodobého hlediska je omezený, obecně platí, že čím menší území jednotka, tím je problematictější získání dat z minulých sčítání. Nejdostupnější jsou data za obce jako celky /město Ostravu). Pro odhad současného stavu „přítomných“ obyvatel v řešeném území bylo vycházeno z obecných trendů, zjištění dotazníkového šetření a znalosti výchozího počtu bytů v řešeném území. Konstrukce dlouhodobých řad je omezena u obyvatel v poproduktivním věku, který byl v minulosti bilancován pro skupiny od 55 let, nikoliv od 65 let jak po r. 2011.

Jestliže je vycházeno ze skutečnosti, že řešené území je tvořeno zejména UO Sionkova-garáže, pak je patrný jednoznačný pokles počtu a podílu dětí, podobně jako ve městě Ostravě. U „sousedního“ UO Nová osada je patrný vliv nové výstavby bytů po r. 2000.

Tab. č. 3b Dlouhodobý vývoj věkové struktury v urbanistických obvodech a městě Ostravě území (zdroj: ČSÚ, sčítání r.2011, vlastní výpočty)

územní jednotka - rok	1970	1980	1991	2001	2011	2018	2025 prognóza
UO Sionkova-garáže							
obyvatel		618	537	655	614	602	
děti (0-14 let)		99	95	127	82	80	
podíl dětí v %				19,4	13,4	13,3	
UO Nová osada							
obyvatel		1069	837	905	854	897	
děti (0-14 let)		158	104	118	133	150	
podíl dětí v %				13,0	15,6	16,7	
Ostrava							
obyvatel	297171	322073	327371	316744	296224	290450	284200
děti (0-14 let)			68234	51843	40638		
podíl dětí v %			20,8	16,4	13,7		Cca 12%

Obecný vývoj věkové struktury v posledních letech v Ostravě, širším území SO ORP Ostrava a městě Brně je patrný z následujících tabulek. Pro dokumentaci obecné tendence je lepší

pohled za celé SO ORP, pro srovnání bylo vybráno město Brno, které je srovnatelné velikostně, ale současně vnímáno zcela odlišně z hlediska vývoje.

Tab. č. 3c Údaje o věkové struktuře a počtu obyvatel – dětská složka (zdroj: ČSÚ, sčítání r.2011, vlastní výpočty)

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Ostrava – město celkem					
Podíl obyvatel 0 - 14 let (%)	14,3	14,5	14,6	14,8	14,9
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	42 370	42 562	42 738	43 077	43 317
SO ORP Ostrava					
Podíl obyvatel 0 - 14 let (%)	14,4	14,6	14,7	14,9	15,0
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	47 228	47 523	47 750	48 107	48 428
SO ORP Brno					
Podíl obyvatel 0 - 14 let (%)	14,2	14,4	14,7	14,9	15,2
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	53 479	54 492	55 325	56 413	57 598

Tab. č. 3d Údaje o věkové struktuře a počtu obyvatel – v poproduktivním věku (zdroj: ČSÚ, sčítání r.2011, vlastní výpočty)

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Ostrava – město celkem					
Podíl obyvatel 65+ let (%)	17,7	18,2	18,6	19,1	19,5
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	52 423	53 508	54 514	55 742	56 649
SO ORP Ostrava					
Podíl obyvatel 65+ let (%)	17,6	18,1	18,5	19,0	19,4
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	57 659	58 903	60 080	61 472	62 522
SO ORP Brno					
Podíl obyvatel 65+ let (%)	19,3	19,7	19,9	20,2	20,4
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	73 029	74 239	75 120	76 382	77 474

Ve srovnání s Brnem vykazovalo město Ostrava (v r. 2011) podobnou věkovou strukturu obyvatel (podíl obyvatel nad 65 let se začíná sblížovat, město Ostrava vykazuje stále ještě menší podíl seniorů, u podílu dětí je již situace velmi mírně příznivější – v r.2017 pro Brno). Setrvačnost demografických procesů je značná. Současně i provázanost v rámci území (přirozené hledání dlouhodobé rovnováhy systému bydlení). **Širší prostředí řešeného území se z hlediska věkové struktury obyvatel dosud výrazněji neodlišuje od jiných měst ČR.**

Ve vlastním řešeném území je cca 680 obyvatel ve 304 bytech, při přepočtené zalidněnosti cca 2,24 obyvatel na byt. Počet přítomných obyvatel, vzhledem k poloze a obytným funkcím řešeného území, může být mírně vyšší. **Ve střednědobém výhledu je nutno předpokládat, že počet obyvatel bude v řešeném území velmi mírně klesat** (i při stagnaci počtu bytů) v návaznosti na pokles zalidněnosti bytů. Pokles zalidněnosti bytů probíhá dlouhodobě v celé ČR, obecně je i projevem růstu plošné úrovně bydlení, bohatství domácností (zejména těch starších).

Tabulka č. 4 - otázka č. 1. (v dotazníku) Vaše bytová domácnost je:

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald- sídliště	Bílovec sídliště	Ostrava Fifejdy II	lokalita / odpověď
30%	14%	46%	73%	28%	40%	45%	domácnost s dětmi
30%	25%	24%	13%	18%	23%	21%	domácnost bez dětí (ne důchodců)
35%	53%	24%	8%	42%	31%	21%	domácnost důchodců
5%	8%	6%	6%	12%	6%	3%	vícegenerační domácnost
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	celkem (38*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

Výsledky tabulky č.4 (včetně srovnání s jinými sídlišti) ukazují na mírně nadprůměrné zastoupení domácností důchodců, v úvahu je však potřeba vzít skutečnost, že domácnosti důchodců jsou obvykle aktivnější v různých anketách. **Podíl domácností důchodců v řešeném území je podobný s domácnostmi s dětmi, do značné míry potvrzuje index stáří kolem hodnoty 110. Podíl obyvatel v poproduktivním věku zde roste** v návaznosti na celkové zhoršování věkové struktury obyvatel města, obecný trend prodlužování průměrné délky života (střední délky života).

2.4. Sociodemografické podmínky – vybrané ukazatele

Pro hlubší popis řešeného území by bylo ideální, pokud by byly k dispozici vybrané ukazatele života obyvatel – jeho široce pojatých podmínek. I když tyto údaje nejsou k dispozici v přímé podobě z širších ukazatelů je možno usuzovat na řešené území.

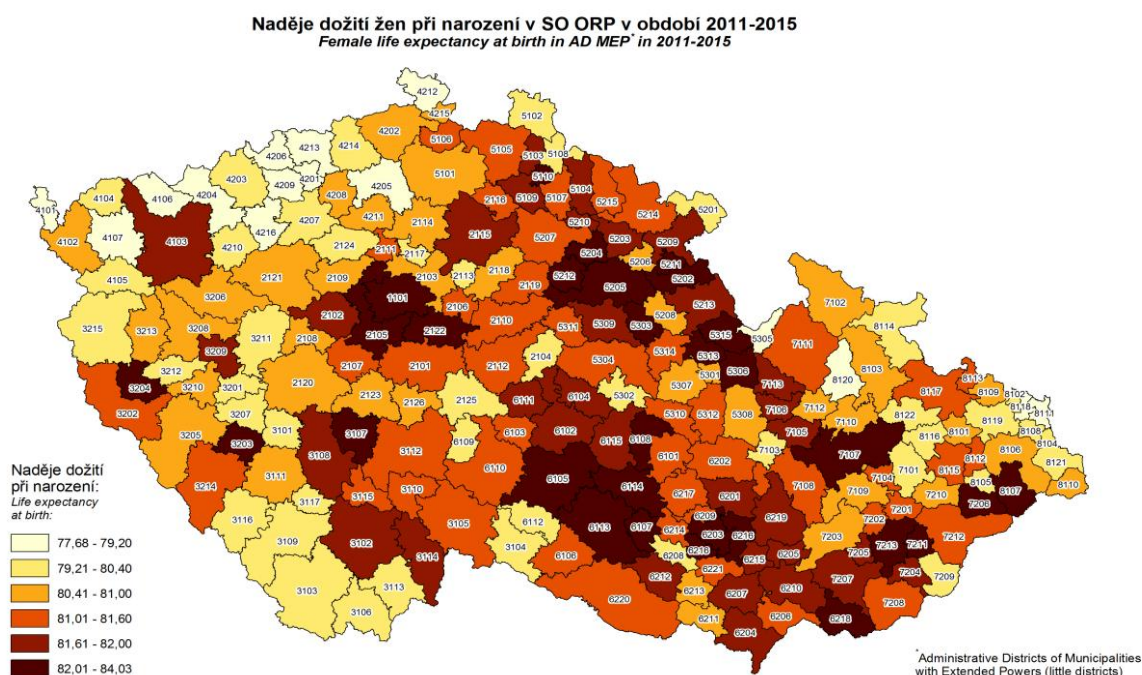
Střední délka života obyvatel

Mezi sociodemografické ukazatele (soudržnosti obyvatel), ale i nepřímé ukazatele hygieny životního prostředí může být zařazen ukazatel střední délky života či přesněji naděje dožití mužů a žen, který je dostupný za správní obvody ORP. V letech 2007-2015 poskytuje srovnatelné údaje pro celou ČR. Naděje dožití (střední délka života) je ukazatel odvozovaný z úmrtnostních tabulek, vyjadřuje pravděpodobný počet let, který se dožije x letá osoba pokud se nezmění podmínky (řád) vymírání.

Velmi silnou, obecně uznávanou hypotézou je tvrzení, že průměrná délka života (naděje dožití) místních populací je ovlivněna stavem životního prostředí. Dlouhodobě se vedou diskuze o významu jednotlivých faktorů. V zásadě se uvádějí tři hlavní skupiny faktorů – životní způsob (zejména vlastní životospráva, stravovací zvyklosti, pracovní činnost), zdravotní péče a genetické předpoklady a vliv vlastního životního prostředí (stav krajiny). Význam životního prostředí jako faktoru je odhadován max. na 1/4, spíše však nižší.

V ČR je obecně nižší naděje dožití v severních a severozápadních Čechách, nejvyšší na jižní Moravě a ve východních Čechách. Vyšší naděje na dožití vykazují vzdělanější obyvatelé žijící v úplných rodinách a ve velkých městech (s dostupnější a kvalitnější zdravotní péčí).

Pozice řešeného území z hlediska naděje dožití obyvatel je nepříznivá, viz kartogram. Interpretace prezentovaných hodnot v kartogramu není zdaleka jednoduchá. Na první pohled se nabízí hypotéza, že nižší naděje na dožití ve městě Ostravě je ovlivněna špatnou kvalitou životního prostředí, horší vzdělanostní strukturou obyvatel (tj. vlastními specifiky chování populace).



Podíl dětí narozených mimo manželství

Výběr vhodného ukazatele postihujícího soudržnost obyvatel území – sociální situaci v rámci území je vždy problematický. Často jsou například využívány ukazatele míry sociálních dávek. Problémem je, že se tyto transfery nastavují s ohledem na politická rozhodnutí, mnohdy kopírují spíše hospodářskou situaci (nezaměstnanost). Z dostupných údajů je k dispozici atypicky údaj o podílu dětí narozených mimo manželství, který se v rámci testování ukázal poměrně výstižným indikátorem měnící se sociální situace SO ORP.

Tab. č. 5 Vývoj podílu dětí narozených mimo manželství ve vybraných SO ORP Moravskoslezského kraje

(zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty a hodnocení)

	2000	2005	2009	2012	2015	Hodnocení r. 2015
Jablunkov	2,7	16,4	26,2	31,4	33,8	Nejlepší v MS kraji
Ostrava	28,7	41,3	47,6	50,4	55,6	Podprůměrné
Rýmařov	38,0	50,0	59,4	64,6	74,1	Nejhorší v MS kraji
Medián	22,0	35,9	44,7	46,4	49,5	

Podle ČSÚ : „Z hlediska srovnání s ostatními zeměmi byl v České republice podíl dětí narozených mimo manželství mírně nad průměrem EU27, který v roce 2011 činil 39,5 % (v ČR 41,8 %). Nejméně dětí mimo manželství se v roce 2011 narodilo v Řecku (7,4 %), i zde se však jejich zastoupení pozvolna zvyšuje. Největší zastoupení dětí narozených nevdaným ženám v zemích Evropské unie bylo v Estonsku (59,7 %), kde se v posledních deseti letech tento podíl téměř nemění. Ještě více dětí mimo manželství se rodí na Islandu, kde se ze 100 narozených dětí v roce 2011 narodilo neprovdaným ženám 65.“

Kriminalita – exekuce

Statistické údaje o úrovni kriminality v ČR jsou dlouhodoběji dostupné za zejména jednotlivé okresy, nověji za obvodní oddělení (index kriminality je u obvodního oddělení Slezská Ostrava cca o 1/3 vyšší než průměr ČR, je však výrazně – několikanásobně nižší, než u obvodních oddělení Vítkovice a Mariánské hory).

Tab. č. 6 Kriminalita ve vybraných okresech ČR v roce 2013 (zdroj ČSÚ)

Kraje / Okresy	Kriminalita a celkem	Z toho :				Kriminalita celkem/ 1000 ob. ročně	Pořadí okresu (77. místo nejhorší)
		Loupeže	Vloupání do bytů a RD	Znásil- nění	Vraždy		
ČR	325 366	3 051	11 117	589	182	31,0	
Uherské Hradiště	2 002	20	73	2	4	14,0	1
Vyškov	1 282	10	64	6	-	14,2	2
Opava	4 029	18	125	12	2	22,8	40
Frýdek-Místek	5 170	57	287	8	3	24,3	45
Nový Jičín	3 816	23	147	4	-	25,1	48
Bruntál	2 761	34	63	5	1	29,0	56
Praha-západ	4 165	17	258	5	3	31,7	63
Karviná	9 010	149	379	28	3	34,9	68
Brno-město	16 227	225	580	28	13	43,0	74
Most	5 374	61	159	1	1	47,0	75
Ostrava-město	18 067	231	438	23	2	55,3	76
Praha celkem	82 005	533	2 466	88	26	66,0	77

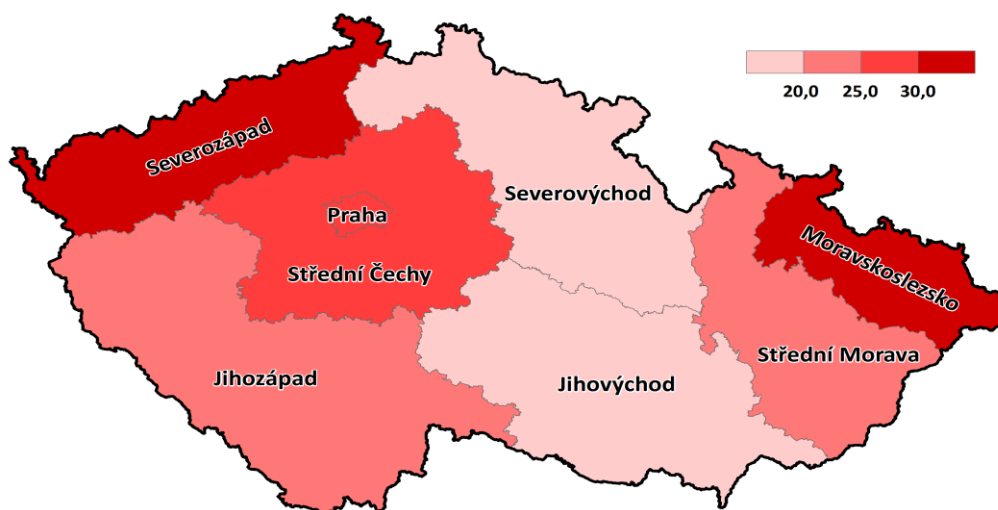
O úrovni kriminality vypovídá zejména údaj o počtu zjištěných trestných činů spáchaných na 1000 obyvatel. Územní jednotkou s nejvyšší úrovní kriminality na 1000 obyvatel je dlouhodobě Praha (66 trestných činů/1000 obyvatel), následuje **okres Ostrava (55 trestných činů/1000 obyvatel)**, s odstupem třetí Most, čtvrté je pak Brno (47 trestných činů/1000 obyvatel) - vše pro rok 2013. Zjevnou skutečností je, že významnou roli v úrovni kriminality hraje velikost města, jeho obslužné funkce (soustřeďuje se do centra měst),

atraktivita. Kriminalita roste s urbanizací území. Současně je patrné že okresy Ústeckého a Moravskoslezského kraje s vysokou nezaměstnaností patří k okresům s vyšší úrovní kriminality.

Nepříznivou situaci města dokresluje např. i podíl občanů nad 15 let v exekuci (Ostrava 14,4%, průměr ČR 9,7%, obojí v r. 2017).

Pro doplnění „širšího regionálního obrazu“ situace v ČR je přiložen výstup z průzkumu provedeného ČSÚ v r. 2013. I přes skutečnost, že nejvyšší kriminalita je koncentrována do Prahy, percepce (vnímání respondentů) regionů je odlišné. Vnímání kriminality je pouze jedním z faktorů ovlivňujících „atraktivitu“ regionů a lokalit.

Kartogram č. 1 : Podíl respondentů, kteří se v okolí svého bydliště necítí po setmění bezpečně*, regiony ČR, 2013 (zdroj ČSÚ, publikace Kód: 160027-14)



Dílčí závěry: Řešené území je nezbytné vnímat v kontextu vysoké kriminality města, nízké soudržnosti obyvatel širšího území, ale i špatného životního prostředí regionu. Pokud tedy obyvatelé tohoto území akcentují problémy v oblasti bezpečnosti, zeleně, apod. pak je nezbytné je posuzovat s ohledem na tyto širší podmínky (o to víc je potřebné zlepšení situace i v jednotlivém „lokálním prostředí“) .

2.5. Hospodářské podmínky a vybavenost území

Pro vývoj území jsou obvykle rozhodující antropogenní podmínky (tj. umělé - člověkem vytvořené podmínky, mnohdy představující civilizační hodnoty území). Nemalou roli však mnohdy hrají i vlastní přírodní podmínky (kvalita životního prostředí je obyvateli stále více vnímána). Mezi antropogenními podmínkami většinou dominují ekonomické podmínky území (jeho hospodářská prosperita), promítající se zejména do zaměstnanosti obyvatel, úrovně mezd, vybavenosti domácností, koupěschopné poptávky po bydlení. Pro stav hospodářských podmínek území je přitom na lokální úrovni významná zejména vzdělanost obyvatel.

Obyvatelstvo, podmínky zaměstnanosti a jeho bydlení tvoří propojený systém každého sídliště, obce a funkčně provázaného regionu (zejména s ohledem na regiony pohybu za prací a vzděláním). Hospodářské podmínky (zejména zaměstnanosti a částečně i vybavenosti) jsou přitom rozhodující pro „atraktivitu území“ z hlediska bydlení (migrační atraktivitu dotýkající se zejména mladých lidí.

U řešeného území má značný význam **alokace vybavenosti - základní a mateřské školy**, vytvářející **docházkový region překračující vymezení řešeného území** (kapacita ZŠ je několikanásobná ve srovnání s počtem dětí, naplnění MŠ Chrustova – což je odloučené pracoviště MŠ požární je cca 100%).

Následující tabulka potvrzuje nepříznivou úroveň nezaměstnanosti i vzdělanosti obyvatel v urbanistickém obvodu Sionkova-garáže, u odhadu za řešené území se projeví zejména vliv mladších a vzdělaných obyvatel v nové zástavbě UO Nová osada.

Pro řešené území je dlouhodobě charakteristická úroveň nezaměstnanosti překračující průměr ČR. Aktuální údaje o nezaměstnanosti jsou k dispozici pouze za celé obce, tj. pro město Ostravu jako celek. Zaměstnanost obyvatel města je do značné míry vázána na širší region - Ostravu, která patří z hlediska dlouhodobé úrovně nezaměstnanosti k výrazně postiženým okresům v rámci bývalého Severomoravského kraje, velmi silně při srovnání celé České republiky.

Tab. č. 7a Vzdělanost obyvatel a nezaměstnanost - srovnání s ČR

(zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 – podle obvyklého bydliště, vlastní výpočty)

	Obyvatelstvo celkem	Podíl VŠ vzdělání	Míra nezaměstnanosti
ČR	10436560	10,70%	9,80%
Část obce			
Sl. Ostrava	7438	14,80%	14,50%
Urbanistický obvod			
Sionkova-garáže	602	4,20%	14,40%
Nová osada	897	12,50%	16,80%
Řešené území*	680	cca 10%	cca 15%

Tab. č. 7b Nezaměstnanost – širší srovnání postavení města Ostravy
(zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 – podle obvyklého bydliště, vlastní výpočty)

		Celkem	Ekonomicky aktivní (EA)	EA - zaměstnaní	Nezaměstnanost
Ostrava	počet	296222	141881	123645	18236
	%	296222	47,9%	41,7%	12,85%
Moravskoslezský kraj	počet	1205833	575689	504301	71388
	%	100%	47,7%	41,8%	12,4%
ČR	počet	10436560	5080573	4580714	499859
	%	100%	48,7%	43,9%	9,8%

Obecně uznávanou skutečností je fakt, že nezaměstnanost je do značné míry územně vázána na nízkou úroveň vzdělanosti obyvatel. Poslední údaje o vývoji nezaměstnanosti v r. 2018 potvrzují, že vysoká nezaměstnanost se v rámci Ostravy koncentruje v obvodech s nízkou vzdělaností obyvatel. Část Slezská Ostrava patří k obvodům nejhorším. „Přenos nezaměstnanosti“ se tak promítá i do řešeného území.

Tab. č. 7c Nezaměstnanost 30.6. 2018 – tři nejhorší části města Ostravy
(zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 – podle obvyklého bydliště, vlastní výpočty)

Územní jednotka – část obce	
Vítkovice	12,9%
Michálkovice	9,1%
Slezská Ostrava	8,9%
průměr město Ostrava	5,9%
průměr ČR	2,9%

Z celkového pohledu je potřeba vnímat nezaměstnanost (včetně dopadů na příjmy domácností, soudržnost obyvatel), jako jeden z omezujících faktorů pro optimální fungování řešeného území.

Z následující tabulky je patrné že, vzdělanostní struktura respondentů sídliště vykazuje průměrné zastoupení bytových domácností (obyvatel) s maturitním vzděláním a podprůměrné s vysokoškolským vzděláním), vzhledem ke srovnatelný sídlištím širšího regionu.

Tabulka č. 8 - otázka č.2. Nejvyšší ukončené vzdělání osob v domácnosti je:

Ostrava Mírová o.	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Rychvald-sídliště	Bílovec sídliště	Ostrava Fifejdy II	
39%	26%	18%	14%	46%	18%	22%	bez maturity
45%	48%	38%	54%	37%	56%	36%	s maturitou
26%	26%	44%	32%	17%	26%	42%	vysokoškolské
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	celkem (37*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí ze 38 vybraných dotazníků

Vzdělanost obyvatel je možné v řešeném území považovat za podprůměrnou ve srovnání s jinými sídlišti v širším regionu, s průměrem ČR srovnání dopadá hůř (v úvahu je potřeba vzít skutečnost, že vzdělanost na sídlištích naprosté většiny měst ČR – mimo Ostravsko je výrazně vyšší než průměr ČR).

3. Bydlení v řešeném území

3.1. Vlastní podmínky bydlení v řešené území

Pro charakteristiku podmínek bydlení, skladby domácností řešeného území je možné vyjít z vlastních zjištění ankety (viz následující tabulka).

Tabulka č. 9 Velikost domácností a úroveň bydlení (zjištěná z dotazníkového šetření)

Ostrava Mírová o.	Ostrava -Vršovců	Ostrava - Varenská	Ostrava - Opavská	Rychvald- Sídliště	Bílovec- sídliště	Ostrava Fifejdy II	Otázka č.3 a 4
2,24	2,01	2,66	3,15	2,37	2,58	2,75	průměrný počet členů domácností
3,05	2,88	3,19	3,89	3,14	3,69	3,43	průměrný počet místností v bytě
1,36	1,43	1,20	1,23	1,33	1,43	1,25	průměrný počet místností na osobu

Z tabulky je **patrné, že průměrná zalidněnost bytů se výrazněji neodchyluje od současného průměru měst Ostravy** (2,20 obyvatel/byt v r. 2018), potvrzující relativně příznivou věkovou strukturu obyvatel sídliště (jako celku). Ukazatele plošného standardu bydlení – počet místností na osobu ze všech srovnávaných sídlišť je mírně nadprůměrný.

Reálný pohled na fungování systému bydlení je nezbytné doplnit o aspekty:

1. *Fungování systému bydlení (vnímání skutečnosti, že nemalá a rostoucí část bydlících obyvatel deklaruje a je přihlášená k pobytu mimo byty, fenoménem je „přihlášení na radnici“ .U menších obcí je tento jev relativně méně rozsáhlý, v rámci Ostravy je však poměrně významný, způsobuje odchylky v řádu několika %, je ho možno předpokládat i v řešeném území.*
2. *Přesnost vlastní evidence bytů – v ČR chybí funkční registr bytů, přesnost evidencí vzniklých v rámci sčítání není dostatečná zejména v intercenzálním období a ve srovnání s novou bytovou výstavbou. **Problémy jsou zejména tzv. neobydlené byty, jejich rozsah dlouhodobě roste v celé ČR** (viz. následující tabulka). V řešeném území je počet neobydlených bytů pod 5%, tj. stále velmi nízký, pod současným průměrem ČR cca 15%.*

Tab. č. 10 Dlouhodobý vývoj počtu domů a bytů v ČR (zdroj: ČSÚ)

Rok sčítání	1970	1980	1991	2001	2011*
Obyvatel	9 807 697	10 291 927	10 302 215	10 230 060	10 436 560
Byty úhrnem	3 216 631	3 781 411	4 077 193	4 366 293	4 756 572
Obydlené	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678	4 104 635
z toho v rod. domech	1 652 786	1 604 843	1 525 389	1 632 131	1 795 065
Osob na obydl. byt	3,15	2,92	2,76	2,64	2,47
Neobydlených bytů	127 790	286 565	371 512	538 615	651 937
% podíl neobydl. bytů	4,0%	7,6%	9,1%	12,3%	13,7%

*r. 2011 podle obvyklého bydliště, předchozí sčítání podle trvalého bydliště

Jak již bylo uvedeno a dokumentováno, v dalším období je nutno uvažovat zejména s pokračujícím mírným poklesem zalidněnosti bytů a poklesem počtu obyvatel v řešeném území, při mírném stárnutí obyvatel celého sídliště. **Modelová bilance bydlení v řešeném území je provedena v následující tabulce:**

Tab. č. 11 Vývoj počtu obyvatel a bytů v řešeném území, včetně výhledu a srovnání za město Ostravu (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty, odborný odhad)

územní jednotka - rok	1970	1980	1991	2001	2011	2018	2025 prognóza
UO Sionkova-garáže							
zalidněnost obyv./byt		2,54	2,26	2,38	2,26	2,36	
obyvatel		618	537	655	614	602*	
bytů		243	238	275	272	255	
UO Nová osada							
zalidněnost obyv./byt		1,98	1,83	2,01	2,03	2,17	
obyvatel		1069	837	905	854	897	
bytů		540	458	450	420	414	
děti (0-14 let)		158	104	118	133		
Řešené území							
zalidněnost obyv./byt					2,22	2,24	2,17
obyvatel (přítomných)					710	680	650
Bytů					320	304	300
Ostrava							
zalidněnost obyv./byt	2,87	2,76	2,60	2,47	2,32	2,20	2,11
obyvatel	297171	322073	327371	316744	296224	290450	284200
Bytů	103554	116650	125969	128388	127641	131741	134380

*evidovaný počet obyvatel, počet přítomných obyvatele bude nižší, v nových bytech UO Nová osada naopak vyšší, tj. počet 680 přítomných obyvatel

Z tabulky je patrné, že v roce 2001 v UO Sionkova-garáže trvale bydlelo o cca 655 obyvatel, tj. o cca 10% více než v současnosti. Počet obyvatel v řešeném území dlouhodobě klesá, podobně jak u jiných sídlišť města Ostravy. Průměrná zalidněnost bytů v r. 1980 zde však byla jiná – menší než v celém městě, již do roku 1991 se výrazně „propadla“. V tabulce je uvedena **i jednoduchá bilanční prognóza pro rok 2025** vycházející z odborného odhadu

dalšího poklesu průměrné zalidněnosti bytů a obecných trendů vývoje počtu obyvatel v ČR, včetně bilance města Ostravy. Pokles počtu obyvatel bude v řešeném území probíhat při předpokládané stagnaci počtu trvale obydlených bytů.

Jedná se pouze o zjednodušenou bilanci, která však přibližuje celý proces poklesu zalidněnosti bytů, vývoje počtu obyvatel a bytů v širších rámcích města. Tyto trendy mají a budou mít výrazný vliv na vývoj bydlení v celém městě, **přitom procesy stárnutí populace a pokles počtu obyvatel v řešeném území budou mírnější.**

Příčiny obecného poklesu velikosti zalidněnosti bytů :

- **Pokles průměrné velikosti domácností (hlavní faktor)**, především růst podílu jednočlenných domácností (starých osob, rozvedených osob ale stále častěji i samostatně bydlících jednotlivců – „singles“). Ve velkých evropských městech podíl jednočlenných domácností dosahuje 50% a dále roste, s podobným trendem je nutno uvažovat postupně i v ČR a řešeném území. I českým sídlištěm "hrozí" v budoucnu situace, že každý druhý byt bude užíván pouze 1 osobou a to ne trvale, část těchto osob bude mít k dispozici více než 1 bydlení.
- **Tlak na pokles soužití domácností** (cenzovou domácnost je možno zjednodušeně definovat jako jednotlivce nebo domácnost, která by měla mít nárok na samostatné bydlení, tento unikátní koncept zavedený v ČR se opouští). Posuzování vývoje tohoto ukazatele není v současnosti jednoznačné a je i otázkou zda např. soužití jednočlenné a dvoučlenné domácnosti v bytě 3+1 je "nežádoucím" jevem. Soužití (cenzových) domácností kromě nevýhod má i své klady - např. posiluje sociální vazby ve společnosti a snižuje nároky na sociálně zdravotní služby. Pokles soužití domácností je tak spíše okrajovým faktorem.
- **Růst úrovně bydlení** - i po r. 1989 dochází v ČR k dalšímu růstu úrovně bydlení. Přes mnohdy opačná tvrzení, roste v ČR i regionu kvalita bydlení a i ukazatele obytné plochy a celkové plochy bytů připadající na 1 obyvatele. Roste i počet bytů na 1000 obyvatel (ČR v tomto základním - nepříliš přesném ukazateli dosahuje nadprůměrné evropské úrovně), „neočekávaně“ roste i rozsah druhého bydlení (ČR zde dosahuje špičkové světové úroveň). V posledních letech je tento růst založen na rozsáhlém hypotečním financování s výraznými sociálně ekonomickými riziky (pokles cen nemovitostí, které jsou pro většinu drobných vlastníků i formou úspor na stáří, tj. privatizace zisků a socializace rizik).
- **Vývoj sociálních dávek na bydlení** (zejména příspěvku na nájemné, který v posledních letech roste v návaznosti na deregulaci a růst nájemného) rozšiřuje vstup potencionálních nebydlících nízkopříjmových domácností do systému bydlení a vytváří novou poptávku po bydlení, po dalších bytech.

3.2. Bydlení jako hodnota

V hodnotové stupnici preferencí bydlení výrazně posilují svou pozici přírodní podmínky území, **kvalita obytného a životního prostředí**, dostupnost rekreačního zázemí atd. Samotným širším fenoménem antropogenního původu jsou kulturně sociální podmínky území, jeho společenské a mediální vnímání. Promítající se např. do vzniku tzv. "dobré a špatné adresy až po vyloučené lokality". **Právě sídliště byla v podmínkách po r. 1989**

mnohdy jednostranně negativně vnímána (politiky, mediálně, částí odborné veřejnosti).

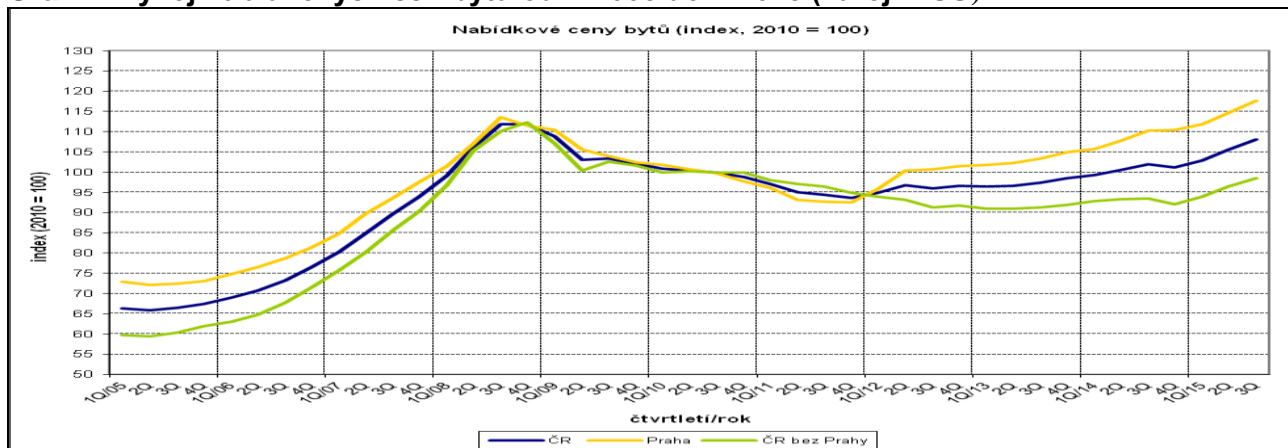
Obečným - **syntetickým ukazatelem atraktivity bydlení ve městech, jeho sídlišťích je tržní (obvyklá) cena bydlení.** Poměrně spolehlivým údajem s největší vypovídací schopností jsou tržní (obvyklé) ceny starších bytů. Starší byty se v současnosti podílejí rozhodujícím způsobem na trhu bydlení v bytových domech (tj. ve městech). Srovnání cen bytů a rodinných domů v následující tabulce je provedeno vzhledem k průměru ČR. Ze srovnání je patrné, že propad ceny bytů je v regionu vyšší než u rodinných domů.

Tab. č. 12 Srovnání úrovně cen bytů a rodinných domů podle opotřebení vzhledem k průměru ČR, (Zdroj: ČSÚ, MF ČR sjednané ceny)

Název okresu	Byty - období 2011 - 2013				Rodinné domy-období 2011 - 2013			
	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%) byty				PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%) RD			
	0 - 10	10 - 50	50 - 75	75 - 100	0 - 10	10 - 50	50 - 75	75 - 100
	Průměr ČR=100%				Průměr ČR=100%			
Praha hl.m.	183%	221%	254%	284%	181%	247%	294%	x
České Budějovice	82%	103%	89%	102%	88%	104%	105%	109%
Brno-město	126%	161%	156%	174%	142%	171%	184%	221%
Olomouc	89%	100%	101%	105%	91%	94%	92%	87%
Zlín	93%	102%	96%	117%	99%	106%	112%	106%
Bruntál	58%	57%	51%	54%	72%	68%	74%	67%
Frýdek-Místek	67%	81%	72%	83%	90%	87%	94%	108%
Opava	68%	83%	76%	71%	81%	86%	81%	82%
Ostrava-město	76%	83%	73%	91%	95%	94%	91%	108%
Celkem ČR	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Mimo Prahu a částečně i Brno existuje nedostatečný počet transakcí s novými byty, takže trh se staršími byty (druhotný trh) lépe odráží územní diferenciaci trhu. Jedná se o ceny tržní (obvyklé) odvozené z tržních transakcí, které vykazují v ČR mnohem vyšší území diferenciaci (1 ku 10) než ceny nákladové (pouze 1 ku 1,5). Rozdíly tržních cen jsou způsobeny dominantně rozdílnými cenami pozemků, nikoliv vyššími stavebními náklady.

Graf 1: Vývoj nabídkových cen bytů od r. 2005 do r. 2015 (zdroj: ČSÚ)



Předchozí graf velmi dobře dokumentuje cenový vývoj v ČR (do značné míry podobný u všech nemovitostí pro bydlení), **včetně vzniku cenové realitní bubliny po r. 2005 a krizového vývoje po r. 2008 (poklesu cen)**. Uvedený vývoj je v historii ČR „novinkou“, ceny nemovitostí v minulosti „trvale“ rostly. Situace na trhu se však změnila a na nebezpečí dalšího vývoje (přehřátí trhu) reaguje v posledním období i ČNB (zmenšení dostupnosti hypoték, snaha o ukončení politiky „levných peněz“).

Obecně platí, že růst i pokles cen nastupuje v rámci ČR první v pražském regionu s extrémně vysokými cenami nemovitostí. Od roku 2017 zde trh opět hlásí rychlý nárůst cen, což není vlastní pro region Ostravska (růst je zde mírnější).

Vývoj nabídkových cen nemovitostí (bytů) v okrese Ostrava je patrný z řady zdrojů.

V první řadě se jedná o realitní inzerci, např. www.realitymoravy.cz zveřejňují i doprovodné grafy uvádějící průměrnou cenu bytů podle velikostních skupin (viz tabulka). Z podkladů je patrný náznak posilování trhu teprve od r. 2016 – růstu cen bytů 3+1. Absolutní ceny v polovině r. 2017 však nedosahují úrovně v r. 2008 (před realitní krizí). **Následující tabulka potvrzuje podprůměrné postavení okresu Ostrava vzhledem k průměru cen v ČR, diferenciace cen v rámci Ostravy je poměrně malá** (v řádu desítek procent).

Tab. č. 13 Vývoj nabídkových cen bytů vel. 3+1 r. 2008-2016 v tis. Kč - okresů a ČR
(zdroj: realitymorava, vždy k 1.9. daného roku, redukováno na úroveň tržních cen)

Územní jednotka	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bruntál	1094	966	847	761	626	619	556	546	688
Frýdek-Místek	1381	1257	1125	1097	1037	1013	993	1152	1221
Nový Jičín	1224	1044	939	899	821	839	832	832	1033
Opava	1480	1330	1257	1224	1140	1223	1169	1379	1401
Ostrava	1414	1242	1100	1054	974	953	907	1000	1204
ČR	1910	1656	1362	1310	1188	1224	1150	1336	1517
Bruntál	57%	58%	62%	58%	53%	51%	48%	41%	45%
Frýdek-Místek	72%	76%	83%	84%	87%	83%	86%	86%	81%
Nový Jičín	64%	63%	69%	69%	69%	69%	72%	62%	68%
Opava	77%	80%	92%	93%	96%	100%	102%	103%	92%
Ostrava	74%	75%	81%	80%	82%	78%	79%	75%	79%
ČR	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Zjištění tržních cen bytů v řešeném území (Slezská Ostrava) pro současné období (polovina roku 2018) bylo provedeno orientačně z nabídek. **Tržní ceny starších bytů jsou v řešeném území cca o 10% vyšší než průměr města Ostravy, který je cca o 20% nižší než průměr ČR.** Tyto ceny silně omezují prostor pro rentabilitu nové bytové výstavby, zejména pro komerční investory (viz nízká intenzita bytové výstavby).

Tab. č. 14 Úroveň cen bytů – Kč/m² , (Zdroj: ČSÚ, MF ČR sjednané ceny bytů)

Okres	Období			Období 2013 - 2015			
	cena		Data	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
				do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
	Počet	odhadní	kupní	Kupní cena			
Bruntál	8 307	8 445	412	5 728	5 330	9 796	x
Frydek-Místek	12 377	14 400	635	11 150	15 815	13 765	14 410
Karviná	10 240	11 200	360	-	11 724	11 271	11 157
Nový Jičín	10 614	11 635	345	8 564	10 348	12 712	x
Opava	13 392	14 774	571	9 883	9 786	14 683	15 730
Ostrava-město	12 493	13 803	1 343	i.d.	12 061	x	13 835
Průměr kraj	11 745	12 996	3 666	8 203	10 202	11 550	14 023
ČR	16 787	18 902	44 037	11 305	13 762	14 439	24 735

Nájmy bytů nejsou na úrovni ČSÚ či státních institucí v současnosti sledovány. Mapy nájemného vznikly s podporou MMR zejména v období deregulace nájmu (zpracovatel IRI Brno s r. o.). Obvykle je odlišováno nákladové (ekonomické) a obvyklé nájemné.

Jako **konzervativní odhad místní úrovně nákladového nájemného je možno uvažovat jeho výši cca 2,2-2,4%** z reprodukční hodnoty stavby bez opotřebení (pořizovací ceny). Nákladové nájemné tedy neobsahuje výnos z vložené investice, tj. cenu peněz (obvykle hypoték).

Jedná se o obecnou hodnotu, nikoliv nákladový parametr konkrétní stavby (vyplývající např. ze zanedbané údržby), u které by musely být zohledněny zejména její stavebně technický stav a konkrétní cena pozemku.

Tab. č. 15 Odhad místního nákladového nájemného – Ostrava

Rok	2000	2005	2008	2009	2010	2012	2014	2015
Nákladová cena bytu Kč/m ²	18480	22155	24885	26145	26040	25200	26040	26565
Nákladové nájemné 2,2% - Kč/m² měsíčně	33,9	40,6	45,6	47,9	47,7	46,2	47,7	48,7

Uvedená částka cca 45-50 Kč/m²/měsíc není u všech majitelů dlouhodobě vynakládána, což se projevuje zejména v zanedbané údržbě (viz. negativní vnímání stavu budov v řešeném území). Na druhé straně je potřeba vnímat, že i část oprav je v praxi realizována s podporou z veřejných zdrojů (např. zateplení, výměna oken ve vazbě na program „Zelená úsporám“). Z makroekonomického hlediska je dlouhodobá přiměřenost oprav limitována jejich náročností během životního cyklu nemovitostí (běžně je uváděna potřeba oprav v rozsahu 3 násobku nákladů na pořízení nemovitosti). **V řešeném území jsou náklady na bydlení**

vnímány obyvateli jako vysoké, jejich analýza naráží na řadu datových omezení, uvedené údaje připomínají základní rámce problému (objektivní limitování levného bydlení).

Tab. č. 16 Místně obvyklé nájemné ve vybraných městech ČR (II/2016, vlastní výpočty)

	Místně obvyklé nájemné v Kč/m2 za měsíc	Ceny staršího bytu v tis. Kč - 68m2	Hrubý roční výnos	Čistý roční výnos
Frýdek Místek	77	1336	4,70%	1,34%
Hlučín	74	1249	4,83%	1,24%
Bílovec	70	1055	5,41%	1,16%
Ostrava	88	1019	7,04%	2,64%
Brno	122	2683	3,70%	2,14%
Praha	169	3495	3,94%	2,69%

V předchozí tabulce je provedeno orientační srovnání hrubého a čistého výnosu z nájemného u starších bytů. Čistý nájem je stanoven po odpočtu nákladového nájemného, které zaručuje prostou reprodukci bytového fondu z dlouhodobého hlediska. Investice do údržby jsou vyšší v Praze nejen s ohledem na vyšší ceny stavebních prací, ale především s ohledem na kvalitativní konkurenci ostatních subjektů na trhu. Prvotním impulsem je přitom nejvyšší poptávka po bydlení v Praze, která má odraz v místně obvyklém nájemném. Úroveň obvyklých nájmů je v Ostravě „opticky“ poměrně vysoká s ohledem na hrubý výnos, čisté výnosy jsou však srovnatelné s Prahou a Brnem, současně je nutno hodnotit i vyšší rizika trhu v Ostravě.

Obecný rozvoj bydlení je do značné míry determinován příjmy domácností a růstem nákladů na bydlení. Dlouhodobě, v posledních více než 100 letech se ukazuje zásadní preference kvalitního bydlení, což se odráží i v jeho cenách.

Tab. č. 17 Indexy spotřebitelských cen - životních nákladů (zdroj: ČSÚ)

Rok	Úhrn Cen	potraviny a nealkoholické nápoje	bydlení, voda, energie, paliva	zdraví	doprava	rekreace a kultura	vzdělávání	stravování a ubytování
1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1995	1,09	1,11	1,10	1,13	1,06	1,09	1,17	1,12
2000	1,51	1,25	2,28	1,84	1,54	1,39	1,88	1,51
2005	1,69	1,30	2,92	2,29	1,57	1,52	2,16	1,81
2010	1,94	1,44	3,85	3,32	1,59	1,53	2,46	2,14
2012	2,05	1,61	4,16	3,74	1,68	1,50	2,56	2,25
2014	2,08	1,73	4,17	3,76	1,67	1,51	2,63	2,34

Položka bydlení je nejrychleji rostoucí částí spotřebního koše po r. 1990 (viz předchozí tabulka). Interpretace indexu spotřebitelských cen je ztížena zvolenými váhami jednotlivých položek a variabilitou vývoje cen (viz extrémní růst cen u vodného a stočného, stagnací cen energií v posledních letech a nedostatečným zohledněním vývoje cen údržby nemovitostí). Stavby jsou v současnosti v nákladových cenách více než 7 krát dražší než v roce 1990 (průměrná hrubá měsíční mzda byla v roce 1990 cca 3280 Kč). Ještě výraznější je nárůst v tržních cenách nemovitostí, ovlivněný zejména růstem cen pozemků v atraktivních lokalitách. Růst cen bydlení byl více než dvojnásobný ve srovnání s růstem cen dopravy,

přičemž ceny bydlení rostly zejména ve městech což je i významnou příčinou suburbanizačních procesů, které se projevují zejména na sídlištích

4. Závěry

Soudržnost společenství obyvatel území se v současnosti stává stále významněji vnímanou hodnotou, i když mnohdy zastíněnou ekonomickou tradiční „modlou“ ekonomické prosperity či mediálně vděčným tématem „kvality životního prostředí“. Právě lokality sídlišť ve městech, zejména těch velkých, představují území, kde je tato soudržnost mnohdy ohrožena, nastupují cestu vývoje k degradovaným či přímo vyloučeným lokalitám.

Řešení jejich problémů se stává aktuálním s ohledem jak na jejich technické stárnutí, tak i s novými procesy v oblasti bydlení (např. stárnutí obyvatel a vylidňování sídlišť, růst automobilizace, změny životního stylu, migrace a procesy suburbanizace v okolí měst, rostoucí sociální diferenciací území).

Kvalita bydlení se v reálném životě obyvatel odráží v jeho percepci, nebo-li vnímání – např. vzniku tzv. dobré adresy, která může výrazně přispět k migraci obyvatel do určitého území, vývoj cen. **Pro objektivní hodnocení, rozhodovací praxi je nezbytné odlišovat mezi mnohdy zkreslenou percepcí, „hlasováním peněženkami“ a skutečným stavem systému bydlení (jeho fyzickými a sociálně-ekonomickými charakteristikami).** Zejména širší makroekonomická determinace je velmi významným faktorem. Na druhé straně i mediální prostředí systému bydlení (například nadměrná preference vlastnického bydlení jako potvrzení sociálního úspěchu) je stále rozšířenějším fenoménem.

Charakteristiky bydlení na sídlišti Mírová osada (v řešeném území) jsou výrazně ovlivněny především stářím sídliště (cca 65 let, s výjimkou poměrně nové zástavby na jeho okraji), jeho základní vybaveností a zejména pozitivními specifiky „kultury“ zahrádek ve vnitroblocích. Právě objevení této kultury, její rozvinutí v rámci projektu regenerace se jeví základním potenciálem tohoto sídliště s přesahem do okolí (vznik pozitivního příkladu)

Další faktory - blízkosti centrální části města Ostravy i poměrně dobré dostupnosti obslužných funkcí města (ZOO, včetně nepříznivých faktorů zhoršené sociálně ekologické situace na severu města Ostravy se v rámci celkového hodnocení jeví spíše jako druhotné, nikoliv však nevýznamné.

Řešené území vykazuje průměrnou věkovou strukturu obyvatel, stále ještě s menším zastoupením osob v poproduktivním věku, ale i menším zastoupením rodin s dětmi.

Vzdělanostní a sociální struktura obyvatel je zde nepříznivá, zejména s ohledem na poměry měst v regionu. Je reálné předpokládat sníženou kooperativnost a zájem obyvatel o dění v řešeném území, spíše tradičnější přístup k novým záměrům..

V nejbližších letech je vysoce pravděpodobné další „stárnutí“ populace, mírnější než na jiných sídlištích ČR. Výraznější změna dlouhodobých vývojových tendencí je z demografických příčin, ale i značné setrvačnosti systému bydlení v ČR nepravděpodobná (nízká intenzita migrace do řešeného území).

Především širším regionálním a lokálním problémem je nezaměstnanost obyvatel s řadou navazujících důsledků (nižší sociální mobilitou obyvatel, vyšší zadlužeností menší ochotou dlouhodobě investovat do bydlení).

V dalším období je nutno uvažovat zejména s dalším poklesem zalidněnosti bytů a růstem podílu jednočlenných domácností důchodců, ale stále častěji i jednotlivě žijících osob v produktivním věku.

Tržní ceny bytů v řešeném území jsou mírně nadprůměrné (ve vztahu k městu), podprůměrné ve srovnání s průměrem ČR, svědčí zejména o vlastní atraktivitě bydlení, omezených možnostech komerčních investic v oblasti bydlení do tohoto území .

Nízká prodejnost bytů na sídlišti, značná nezaměstnanost, stárnutí sídliště objektivně zvyšují potřebu veřejné podpory tohoto území.

Přesné a dostatečně široké vnímání demografických a sociálně ekonomických specifik řešeného území je jedním z východisek optimalizace programu regenerace veřejných prostranství sídliště.

Sídliště představují v podmínkách ČR výrazný sociální, ekonomický a technický fenomén. Po dlouhou dobu budou velmi významným prvkem systému bydlení v městech ČR, zejména pak na Ostravsku. Řešené území může být příkladem nalezení nové identity těchto území, specifického sídelního potenciálu, vzniku „dobré adresy“ pro bydlení obyvatel.