

---

# Rezidenční development v městském obvodu Slezská Ostrava

---

**Pavel Bednář**

**Danuše Vichánková**

Ostravská univerzita

---

# Výzkumné otázky

- Jaké jsou důvody pro atraktivitu území z hlediska rezidenčního developmentu?
  - Jak ovlivňuje a jak je ovlivňována sociálně prostorová struktura území komerčním rezidenčním developmentem?
  - Jaká byla a jaká je očekávána intenzita rozvoje komerčního rezidenčního developmentu na území městského obvodu Slezská Ostrava?
  - Jaký je výsledek komerčního rezidenčního developmentu z hlediska jeho struktury a prostorového rozložení projektů?
  - Jaká je struktura a prostorové rozložení připravovaných projektů?
  - Jaká jsou kritéria úspěšného rezidenčního projektu na území městského obvodu Slezská Ostrava?
  - Ovlivňuje územní plán a fyzická struktura prostorové rozložení projektů, a tím též segmentaci zákazníků, tzn. umožňuje vznik subtrhů na rezidenčním trhu nových projektů?
  - Jaké hypotézy a výzkumné otázky lze identifikovat pro další výzkum komerčního rezidenčního trhu v území?
-

---

# Městský obvod Slezská Ostrava jako místo pro rezidenční development

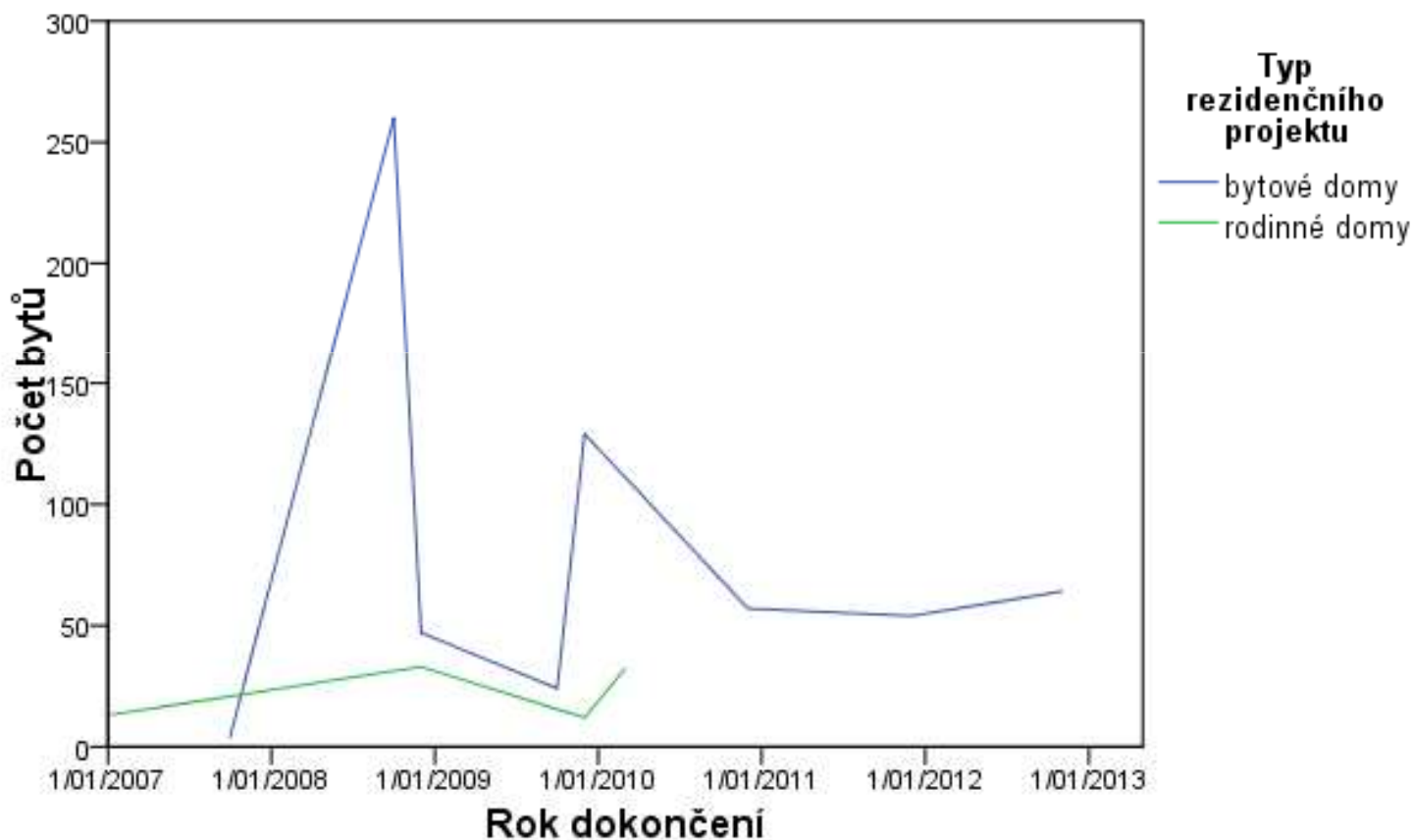
- reliéf Ostravské plošiny
  - rozptýlené osídlení s převažující individuální rodinnou zástavbou
  - dostatek volných zastavitelných ploch
  - dopravní dostupnost lokality
  - dopravní dostupnost centra města
  - přístup k dálnici
  - dostupnost železničního nádraží s přímými vlakovými spoji do všech metropolí střední Evropy, vyjma Berlína
  - dostupnost služeb: gymnázium, vysoké školy, ZOO
  - plochy pro budoucí rozvoj sportovního a kulturního vyžití
-

---

# Městský obvod Slezská Ostrava jako místo pro rezidenční development – hrozby

- rezidenční rozvoj směřuje k procesům polarizace, segregace a separace, a tím i změně vnitřní sociálně prostorové struktury
  - výsledkem historického vývoje a současného rezidenčního developmentu je sociálně nejpolarizovanější městský obvod na území města Ostravy (do budoucna společně s Vítkovicemi)
  - specifikum nájemního bydlení na území obvodu v podobě hornických kolonií s koncentrací nízkopříjmových skupin obyvatel
  - výsledkem je duální městem, kdy k sobě mají různé sociální skupiny prostorově blízko, avšak sociálně daleko
  - s kým soutěží městský obvod Slezská Ostrava z hlediska rezidenčního developmentu, tj. které lokality na území města a v Moravskoslezském kraji představují konkurenci pro rezidenční development obvodu?
-

# Graf 1 Rozvoj komerční bytové výstavby na území městského obvodu



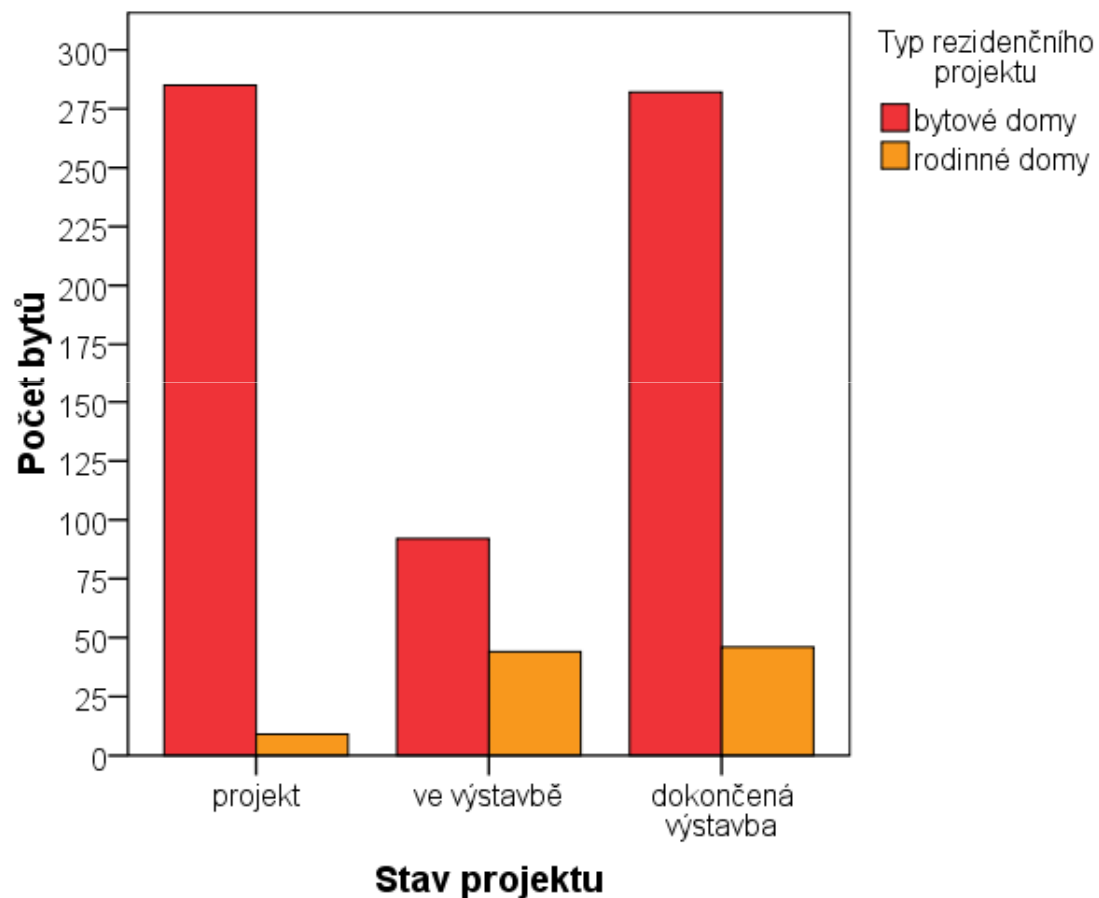
# Tabulka 1 Základní struktura rezidenčního developmentu na území obvodu

	Typ rezidenčního projektu		
	bytové domy	rodinné domy	Celkem
Počet domů	54	99	153
Počet bytů	659	99	758
Počet bytů 1+1	48		48
Počet bytů 1+2	112		112
Počet bytů 1+3	120		120
Počet bytů 1+4	125	90	215
Počet bytů 1+5	22		22

## Tabulka 2 Počet nových rezidenčních projektů v katastrálních územích obvodu

Typ rezidenčního projektu			Stav projektu			Celkem
			projekt	ve výstavbě	dokončená výstavba	
bytové domy	Katastr	Heřmanice	0	0	1	1
		Muglinov	3	0	0	3
		Slezská Ostrava	6	2	3	11
		Celkem	9	2	4	15
rodinné domy	Katastr	Heřmanice	0	0	1	1
		Koblov	0	1	0	1
		Muglinov	1	1	0	2
		Slezská Ostrava	0	0	1	1
		Celkem	1	2	2	5

## Graf 2 Počet bytů dle stavu realizace rezidenčních projektů na území obvodu



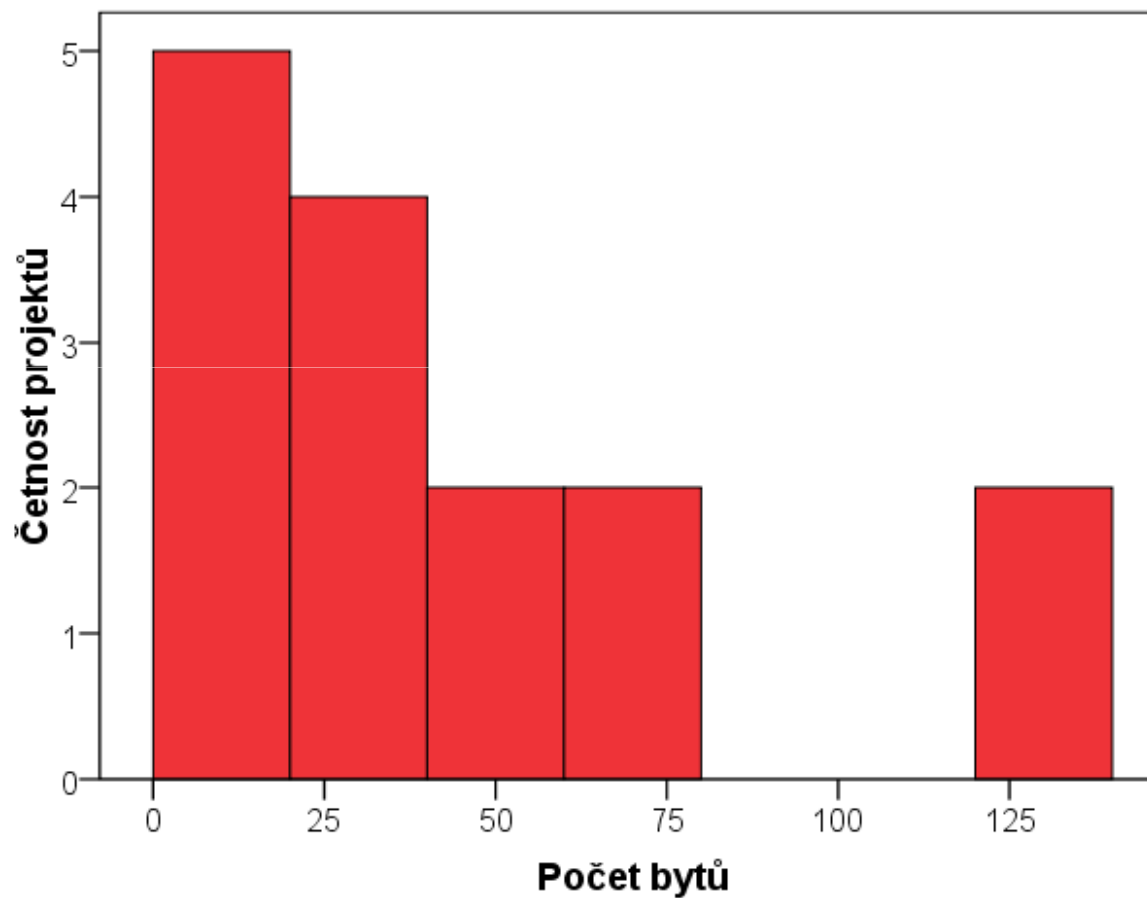


## Tabulka 3 Počet bytů v nových rezidenčních projektech v katastrálních územích obvodu

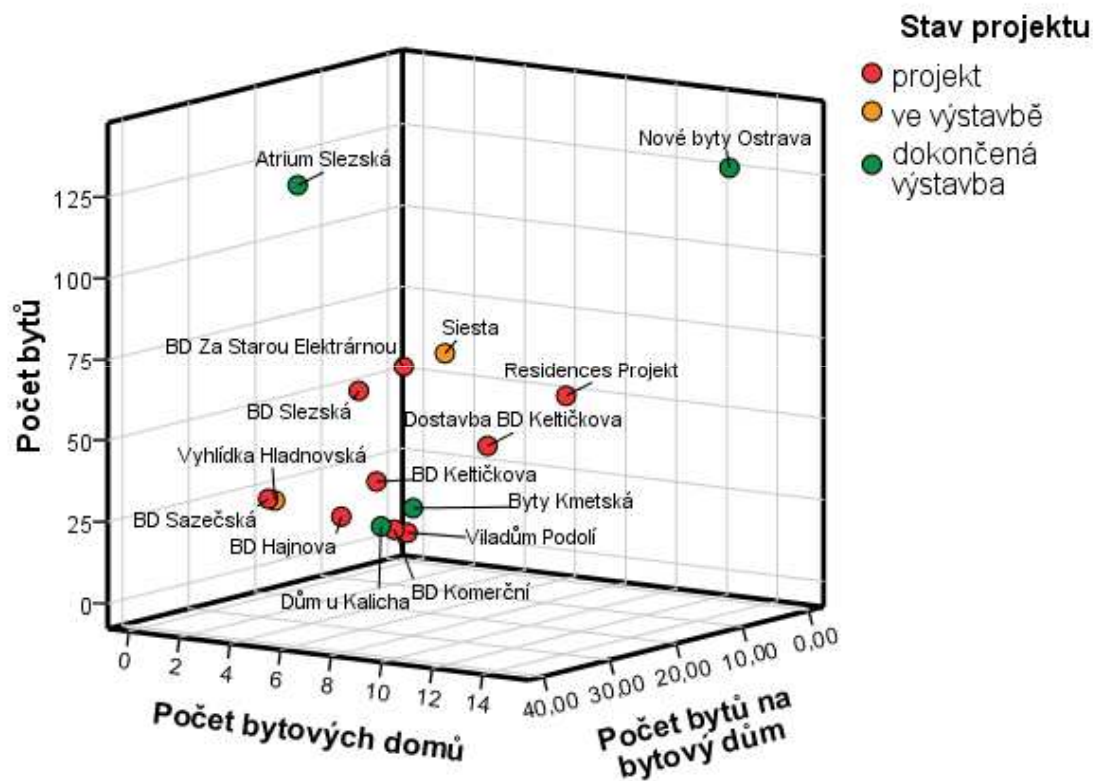
Katastr		Stav projektu			
		projekt	ve výstavbě	dokončená výstavba	Celkem
bytové domy	Heřmanice			132	132
	Muglinov	24			24
	Slezská Ostrava	261	92	150	503
	Celkem	285	92	282	659
rodinné domy	Heřmanice			33	33
	Koblov		12		12
	Muglinov	9	32		41
	Slezská Ostrava			13	13
	Celkem	9	44	46	99
Celkem	Heřmanice			165	165
	Koblov		12		12
	Muglinov	33	32		65
	Slezská Ostrava	261	92	163	516
	Celkem	294	136	328	758

---

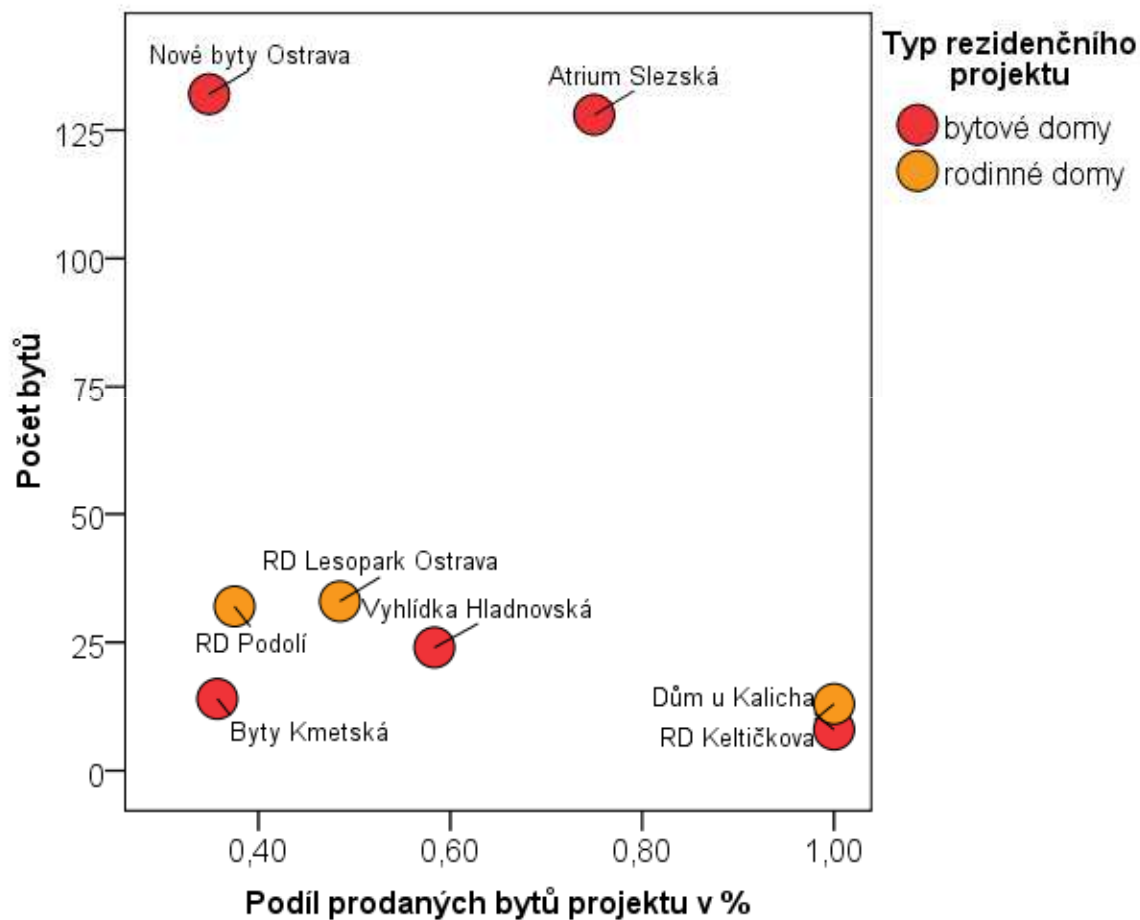
## Graf 3 Četnosti počtu bytů v nových rezidenčních projektech na území obvodu



# Graf 4 Vztahy mezi vybranými strukturálními znaky rezidenčních projektů



## Graf 5 Hodnocení úspěšnosti vybraných rezidenčních projektů na území obvodu

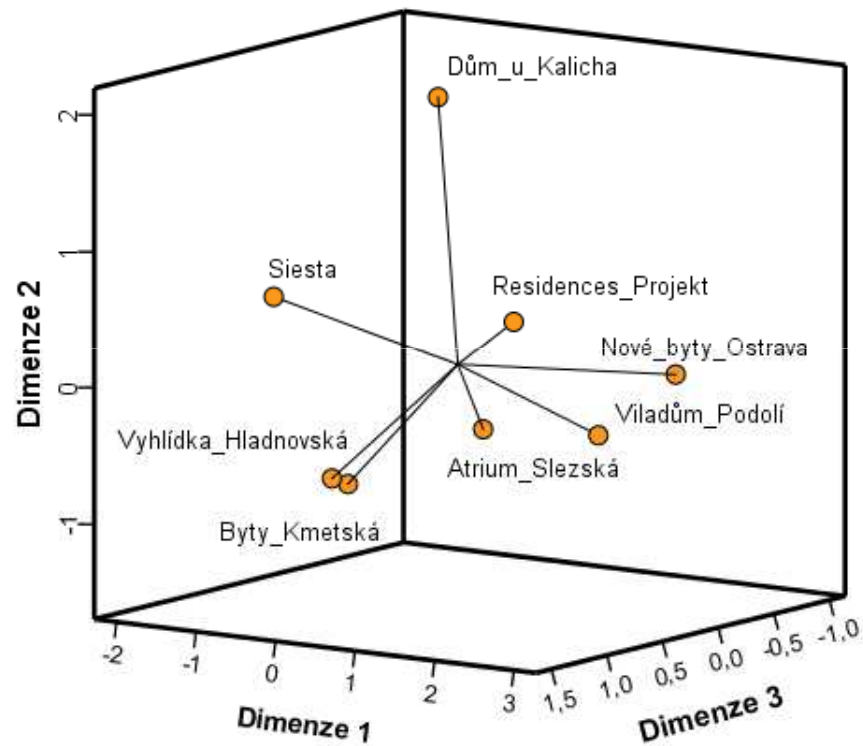


---

# Hodnocení úspěšnosti vybraných rezidenčních projektů na území obvodu

- Za základní faktory úspěšnosti projektu na území městského obvodu Slezská Ostrava lze označit:
    - atraktivní lokalita umožňující výhled na město s projektem zaměřeným na specifickou skupinu zákazníků
    - vzdálenost od centra města Ostravy
    - frekvence fyzického vizuálního kontaktu zákazníka s projektem během výstavby (zákazníková znalost prostředí).
  - Závěr: úspěšnost projektu je vázána na lokalitu a zacílení projektu na specifickou skupinu zákazníků.
-

# Graf 6 Struktura vybraných rezidenčních projektů podle velikostní kategorie bytů



---

# Děkujeme za pozornost!

---

Kontakt:  
Ostravská univerzita  
Přírodovědecká fakulta  
Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje  
Chittussiho 10  
Ostrava-Slezská Ostrava  
710 00  
Email: Pavel.Bednar@osu.cz