

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Přírodovědecká fakulta

katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

VÝZKUMNÁ ZPRÁVA K PŘÍPADOVÉ STUDII SÍDLIŠTĚ KROČEHLAVY V KLADNĚ

Bytový fond, rezidenční spokojenost a realitní trh

Bc. Bursa Otakar

Kodl Josef

Kozáková Barbora

Bc. Pečenka Samuel

Bc. Růžičková Lucie

Bc. Štěpán Marek

Praha 2016

Obsah

1	Úvod	3
2	Teoretické zarámování	4
3	Data a metody	5
4	Změny fyzického stavu bytového fondu mezi lety 2011 a 2016	6
5	Rezidenční spokojenost	9
6	Realitní trh	14
7	Závěr	17
8	Použitá literatura a další zdroje	18

Seznam obrázků

Obrázek 1:	Vymezení sídliště Kročehlavy.....	3
Obrázek 2:	Stav bytového fondu na sídlišti Kročehlavy v roce 2011.....	7
Obrázek 3:	Stav bytového fondu na sídlišti Kročehlavy v roce 2016.....	8
Obrázek 4:	Pohled na zrekonstruovanou Metu.....	8
Obrázek 5:	Bytový fond se změněným stavem mezi roky 2011 a 2016.....	9
Obrázek 6:	Rozmístění vybraných služeb na sídlišti	12

Seznam grafů

Graf 1:	Struktura respondentů dotazníkového šetření a obyvatel sídliště	6
Graf 2:	Hodnocení prostředí bydliště	10
Graf 3:	Hodnocení dostupnosti obchodů a služeb.....	11
Graf 4:	Celkové hodnocení rezidenční spokojenosti.....	13
Graf 5:	Průměrná rozloha prodávaných bytů podle ZSJ	16
Graf 6:	Průměrná cena prodávaných bytů podle ZSJ	16

Seznam tabulek

Tabulka 1:	Korelační analýza vybraných ukazatelů	14
Tabulka 2:	Srovnání realitního trhu mezi vybranými kladenskými sídlišti	15
Tabulka 3:	Inzerované byty a byty v domech celkem podle ZSJ	15

Seznam příloh

Příloha 1: Dotazník

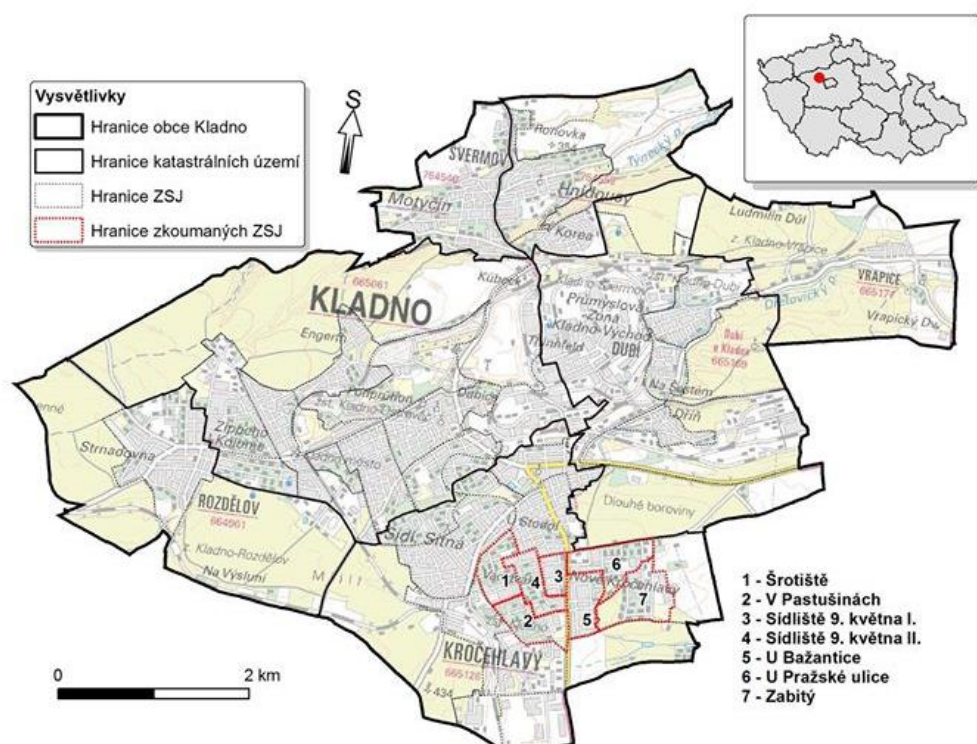
Příloha 2: Vliv vybraných charakteristik na rezidenční spokojenost

1 Úvod

Specifická situace území města Kladna, která pramení z jeho průmyslové historie a porevolučního úpadku ocelárny Poldi, jež dříve zajišťovala práci pro více než 20 000 zaměstnanců (Lidovky 2011), si vyžaduje zvláštní přístup. Rozpad a uzavření tak velkého závodu zanechalo v tomto městě výraznou stopu a mnoho problémů, s nimiž se Kladno a jeho obyvatelé dodnes vypořádávají (Týden 2015). Mnohé z nich již byly rozebrány v předchozích pracích albertovských geografů (Temelová a kol. 2007, Dumbrovská a kol. 2011) na příkladu kladenského sídliště Kročehlavy.

Následující výzkum byl realizován v rámci předmětu Metody terénního výzkumu v sociální geografii v květnu 2016. Práce navazuje na výše zmíněná šetření v letech 2007 a 2011, provedená na kročehlavském sídlišti, resp. na daných základních sídelních jednotkách ležících v jihovýchodní části Kladna (obrázek 1) a toto území řeší i tentokrát. Sledovaná oblast čítala v roce 2011 24 279 obyvatel (ČSÚ 2011).

Obrázek 1: Vymezení sídliště Kročehlavy



Zdroj: ARCDATA PRAHA (2016), vlastní zpracování

Cílem této práce je zhodnocení zdejší současné situace a změn v oblasti bytového fondu, analýza názorů místních obyvatel na kvalitu života a nalezení potenciálních prostorových vzorců realitního trhu na sledovaném území.

Byly stanoveny následující výzkumné otázky:

- 1) Jak se změnil stav bytových domů na sídlišti Kročehlavy mezi lety 2011 a 2016? Lze u rekonstruovaných budov najít určité vlastnické vzorce?
- 2) Jak hodnotí obyvatelé sídliště jeho fyzické prostředí a kvalitu zdejšího života? Jsou rozdíly v názorech mezi jednotlivými skupinami podle místa bydliště či u vybraných demografických a dalších charakteristik?
- 3) Jak se liší ceny bydlení v jednotlivých základních sídelních jednotkách, do nichž sídliště náleží?

2 TEORETICKÉ ZARÁMOVÁNÍ

Průkopník české sídlištní problematiky Musil (1985) byl kritický k přílišné uniformitě a monotónosti tehdy ještě čerstvého trendu výstavby těchto velkých obytných souborů, v nichž i přes přítomnost „bytů slušného standardu“ (Musil 1985, s. 18) velmi postrádal dostatečnou občanskou vybavenost. Jednu z příčin vystihl Hall (1997), jenž sídliště nazval jen jako plánované noclehárny s omezeným počtem dalších služeb. S podobným přirovnáním jsou přitom častěji spojována satelitní městečka – suburbia na okrajích velkých měst (Potočný 2006). Později v době prvních návrhů sídlištních revitalizací (Jižní Město, Červený Vrch) zdůraznili Aulická a kol. (1993, s. 13), že „by nemělo docházet k rekonstrukci či modernizaci pouze jednotlivých objektů, ale cílem procesu by měla být koncepční přeměna sídliště v příjemné, účelně uspořádané, ekologické a bezpečné místo pro život obyvatel s co největším možným rozsahem potřebných funkcí.“ Nejen slušný stav bytového fondu, ale také kvalitní občanská vybavenost se odrážejí do spokojenosti obyvatel sídlišť i cen jejich nemovitostí (Dekker, Van Kempen 2005, cit. v Dolejší 2016). Rezidenční spokojenost ale také souvisí např. s věkem, resp. s odlišnou životní etapou, kterou tito lidé procházejí (Barvíková 2011).

Strategie udržitelného rozvoje, vydaná v roce 2007 statutárním městem Kladnem, pracovala s vyznačením priorit pro budoucí investice i na základě postojů místních obyvatel, zjišťovanými skrze periodicky prováděná šetření (Město Kladno 2007). Většina oslovených rezidentů Kročehlav zde uvedla, že nedostatečný počet zdravotnických zařízení, problémy

s čistotou a pořádkem na veřejných prostranstvích a komunální bezpečností patří mezi nejdůležitější body poptávané ke zlepšení. S ohledem na rizika dalšího vývoje, způsobená demografickým stárnutím populace, byla vypracována také socioekonomická analýza sídliště Kročehlavy (Temelová a kol. 2007). Dalším z podkladů pro plánovanou revitalizaci města byla taktéž urbanistická studie a návrh obnovy vybraných území od Machače a kol. (2008). Uvedené dokumenty se staly důležitými podklady pro vypracování Integrovaného plánu rozvoje města (Město Kladno 2008), na základě kterého Kladno úspěšně zažádalo o dotace ze Strukturálních fondů Evropské unie, určené rovněž na revitalizaci sídliště Kročehlavy (Město Kladno 2011). Následovala postupná obnova veřejných prostranství na sídlišti, což se projevilo také nárůstem jejich hodnocení ve výzkumu rezidenční spokojenosti zdejších obyvatel mezi lety 2007 a 2011 (Temelová a kol. 2007, Dumbrovská a kol. 2011). Další prostředky se investovaly do regenerace bytových domů. Zde šlo např. o opravu balkónů, výtahů, fasád či oken (Město Kladno 2011).

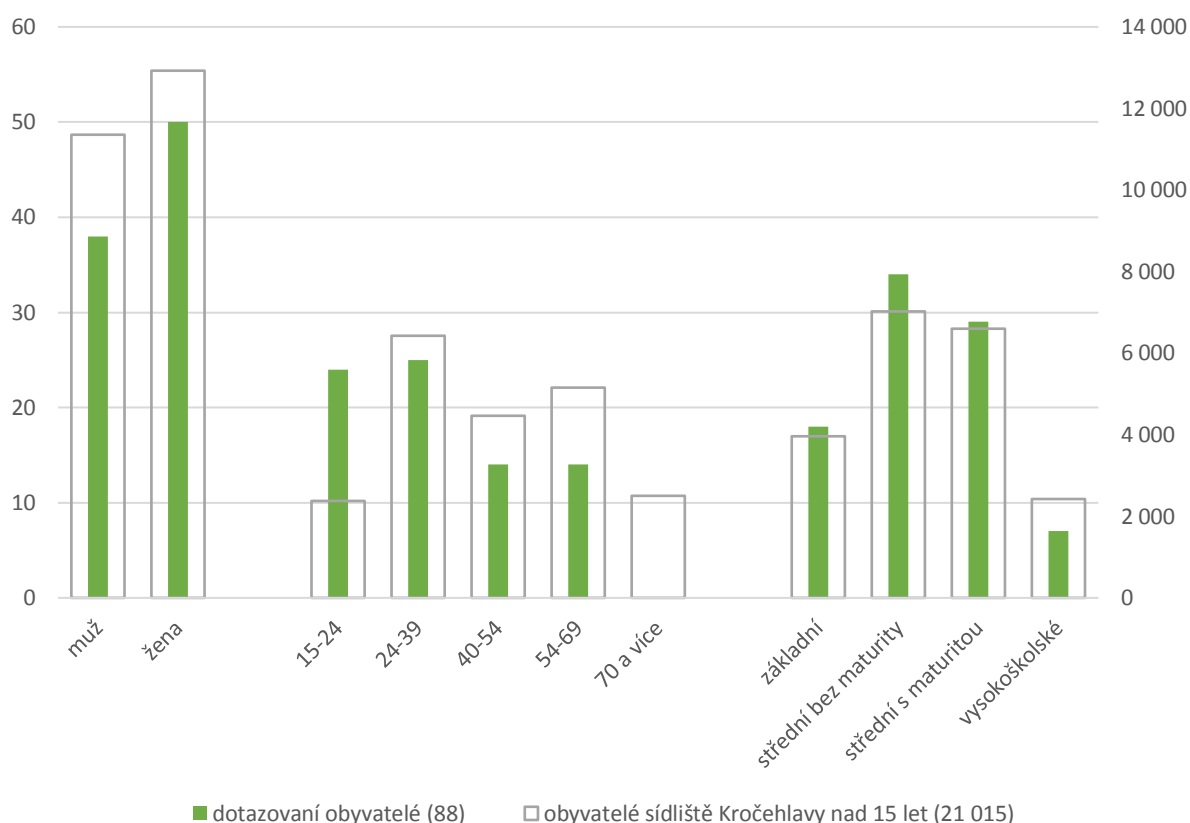
3 DATA A METODY

První část šetření byla naplněna tzv. výzkumem od stolu. V něm byly čerpány dostupné informace a data ze stránek realitní kanceláře Sreality.cz (Sreality 2016), českého statistického úřadu (ČSÚ 2011, 2013, 2015) a předešlých prací (Temelová a kol. 2007, Dumbrovská a kol. 2011). Praktický výzkum přímo na sídlišti Kročehlavy byl následně uskutečněn ve dnech 2. a 3. května 2016.

Hodnocení aktuálního stavu bytového fondu proběhlo na základě dohody minimálně dvou výzkumníků. Do mapy byly ve sledované oblasti zakreslovány obytné domy, jež byly vizuálně rozlišovány dle jejich současného stavu. Členěny byly do následujících kategorií: domy v původním stavu, částečně rekonstruované, po celkové rekonstrukci (zateplení, okna, balkony apod.) a domy, které byly aktuálně v rekonstrukci. Výsledky byly poté porovnány s výstupem z obdobného šetření z roku 2011 (Dumbrovská a kol. 2011).

Rezidenční spokojenost občanů byla zjišťována formou dotazníkového šetření (příloha 1) na základě dobrovolnosti oslovených osob, pohybujících se ve veřejném prostoru sídliště. Pro účely této práce dotazovaní hodnotili prostředí bydliště a dostupnost obchodů a dalších služeb. Celkem bylo shromážděno a vyhodnoceno 88 dotazníků s místními rezidenty. Struktura dotazovaných v porovnání s obyvateli sídliště Kročehlavy je zobrazena v grafu 1.

Graf 1: Struktura respondentů dotazníkového šetření a obyvatel sídliště



Poznámka: údaj o věku neuvedlo 11 respondentů dotazníku

Zdroj: ČSÚ (2011)

Vstupními daty pro analýzu realitního trhu byly údaje o prodávaných bytech na sídlišti Kročehlavy, získané z internetového serveru Sreality.cz (Sreality 2016) v průběhu jara 2016. Zjišťovanými záznamy byly název ulice, resp. základní sídelní jednotky (ZSJ), plocha a cena bytu a počet místností. Získáno bylo 110 různých inzercí bytů. Hlavním cílem analýzy bylo porovnání jednotlivých ZSJ v oblasti podle výše vybraných charakteristik nabízených bytů. Pro sestavení celkového obrazu realitního trhu byly na stejném serveru v červnu 2016 vyhledány prodávané nemovitosti na kladenských sídlištích Rozdělov (11) a Sítňá (12 inzercí).

4 ZMĚNY FYZICKÉHO STAVU BYTOVÉHO FONDU MEZI LETY 2011 A 2016

Níže jsou hodnoceny změny stavu domů mezi lety 2011 až 2016. Mapováním v terénu byl zaznamenán stav v květnu 2016, jenž byl následně porovnán s výstupy obdobného terénního šetření z roku 2011 (Dumbrovská a kol. 2011).

Již v terénním šetření v roce 2011 (obrázek 2) byla vypočítána asi třetina rezidenčních objektů po celkové rekonstrukci a mnoho jednotek rekonstruovaných částečně. Ve fázi oprav zůstalo několik jednotek, jež se nacházely v jihovýchodní části sledovaného území – především v ZSJ Zabítý. Téměř dvě třetiny domů, které byly v roce 2011 stále v původním stavu, dosáhly celkové rekonstrukce do roku 2016. Na sídlišti Kročehlavy tedy došlo během pěti let k výraznému zlepšení stavu bytového fondu.

Obrázek 2: Stav bytového fondu na sídlišti Kročehlavy v roce 2011



Zdroj: Dumbrovská a kol. (2011)

V roce 2016 bylo rozlišeno minimum rezidenčních objektů v původním stavu (obrázek 3), což naznačuje možné ukončení procesu revitalizace bytového fondu v Kročehlavech. Důležitou otázkou zůstává, zda na částečně rekonstruovaných objektech bude potřeba v budoucnosti ještě nějakým způsobem pracovat či nikoli. Takových domů se na zkoumaném území nachází stále mnoho a v příštím výzkumu by bylo možné se zaměřit přímo na tyto budovy s důrazem na konkrétní úpravy. Kompletně zrekonstruované jsou bezbariérové bytové domy Mety ve východní části ZSJ Zabítý, sloužící lidem s pohybovým postižením (obrázek 4). Soužití zdejších obyvatel, jak uvedla jedna z respondentek dotazníku, ale není po rekonstrukci objektů příliš dobré a může být rovněž tématem dalšího výzkumu.

Obrázek 3: Stav bytového fondu na sídlišti Kročehlavy v roce 2016



Zdroj: vlastní zpracování

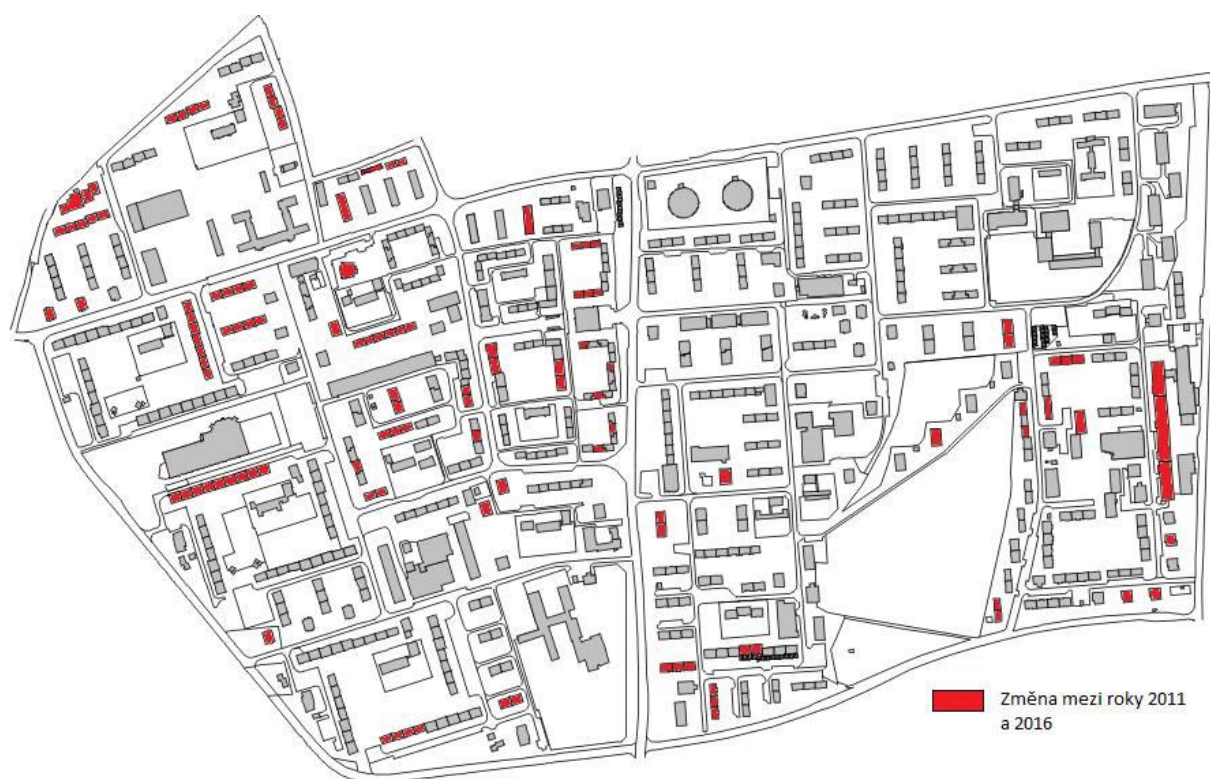
Obrázek 4: Pohled na zrekonstruovanou Metu



Zdroj: ALLMO-PROFIL (2016)

Na obrázku 5 jsou barevně zvýrazněny rezidenční objekty, které prošly ve sledovaném období alespoň částečnou rekonstrukcí. Zlepšení fyzického stavu bytového fondu se nejvíce projevilo v ZSJ Šrotiště, Sídliště 9. května I a Sídliště 9. května II. U více než poloviny rekonstruovaných objektů hrálo roli Stavební bytové družstvo Ocelář, které spravuje velké množství bytů většiny objektů, ale také se stará o jejich chod a potřebné opravy (Ikatastr 2016). Toto družstvo má podíl i na mnoha dalších objektech, které již rekonstrukcí prošly (SBD Ocelář Kladno 2016).

Obrázek 5: Bytový fond se změněným stavem mezi roky 2011 a 2016



Zdroj: Dumbrovská a kol. (2011), vlastní zpracování

5 REZIDENČNÍ SPOKOJENOST

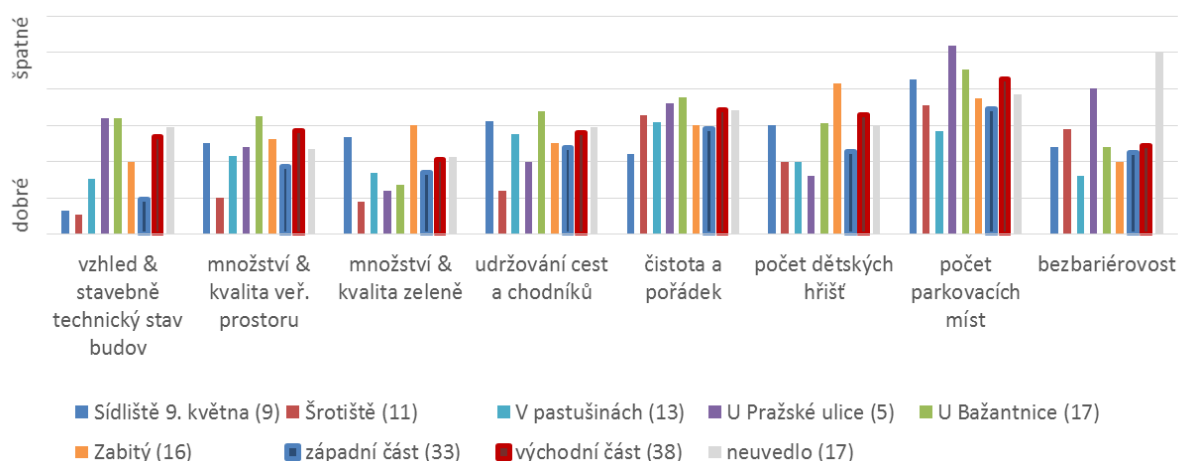
Oslovení občané sídliště byli dotazováni na spokojenost s prostředím jejich bydliště a dostupností obchodů a dalších služeb. V grafech jsou odpovědi vyjádřeny podle místa bydliště respondentů. Pro doplnění byla rozlišena západní (ZSJ Sídliště 9. května I a II, Šrotiště, V pastušinách) a východní (ZSJ U Pražské ulice, U Bažantnice, Zabítý) část sídliště, oddělená Unhošťskou ulicí.

Ve všech faktorech byli s prostředím bydliště spokojenější obyvatelé západní části sídliště (graf 2). Nejvýraznějších rozdílů mezi oběma částmi bylo dosaženo u odpovědí, týkajících se vzhledu a stavebně technického stavu budov či počtu dětských hřišť. Zajímavé je, že ačkoli podle terénního mapování prošla většina bytových domů v ZSJ Sídliště 9. května I a II pouze částečnou rekonstrukcí, tamní obyvatelé hodnotili jejich vzhled i stav velmi kladně. Oproti tomu v ZSJ U Pražské ulice byl téměř celý bytový fond kompletně renovován, ale spokojeni s ním oslovení občané příliš nejsou. Okolí svého bydliště mají nejvíce v oblibě rezidenti Šrotiště, následované zbývajícimi oblastmi „západu“, zatímco na druhém konci stojí východní ZSJ U Bažantnice, a to především u množství a kvality veřejného prostoru.

Celkově považují obyvatelé sídliště Kročehlavy za nejvíce problémové parkování a udržování čistoty a pořádku ve veřejných prostorech. Naopak pozitivně přistupují k hodnocení množství a kvality zeleně, byť s výraznými lokálními odlišnostmi.

V srovnání s rokem 2007 (Temelová a kol. 2007) jsou se stavem bytového fondu spokojenější oslovení občané západní části sídliště a ZSJ Zabítý. Zbývajících lokalit, kterých se rekonstrukce budov dotkla méně nebo již dříve (viz také Dumbrovská a kol. 2011), zaznamenaly mírný pokles. Pozitivních změn si v průměru všichni dotazovaní všimli v udržování čistoty a pořádku, ale naopak s parkováním jsou vyjma ZSJ V pastušinách stále větší problémy.

Graf 2: Hodnocení prostředí bydliště

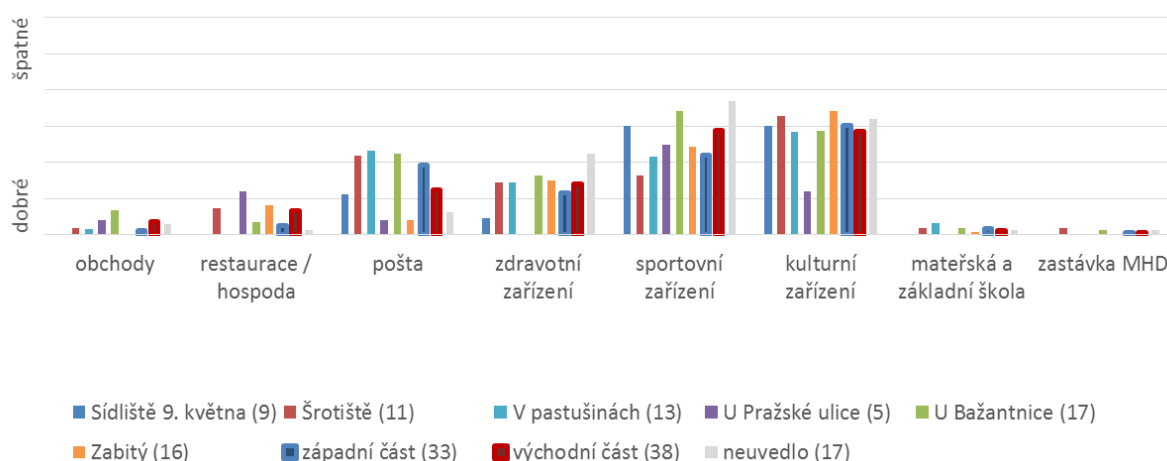


Poznámka: znázorněna jsou průměrná hodnocení za každé ZSJ; v závorce jsou uvedeny počty respondentů; některé kategorie byly na základě silnějších korelací sloučeny stejně jako ZSJ Sídliště 9. května I. a II. z důvodu malého počtu respondentů (3+6) a prostorové blízkosti; odpověď „nevím“ byla zanedbána

Zdroj: dotazníkové šetření

Graf 3 zobrazuje spokojenost rezidentů s občanskou vybaveností v jejich okolí – celkem hodnotili 10 různých služeb. Oproti hodnocení prostředí bydliště jsou u této charakteristiky mnohem výraznější rozdíly mezi jednotlivými body (službami). Na druhou stranu je ale část z nich hodnocena podobně po celém sledovaném území. V roce 2007 bylo ještě možné v postojích zřetelně odlišit obyvatele západní (spokojenější) a východní (méně spokojené) části sídliště (Temelová a kol. 2007).

Graf 3: Hodnocení dostupnosti obchodů a služeb

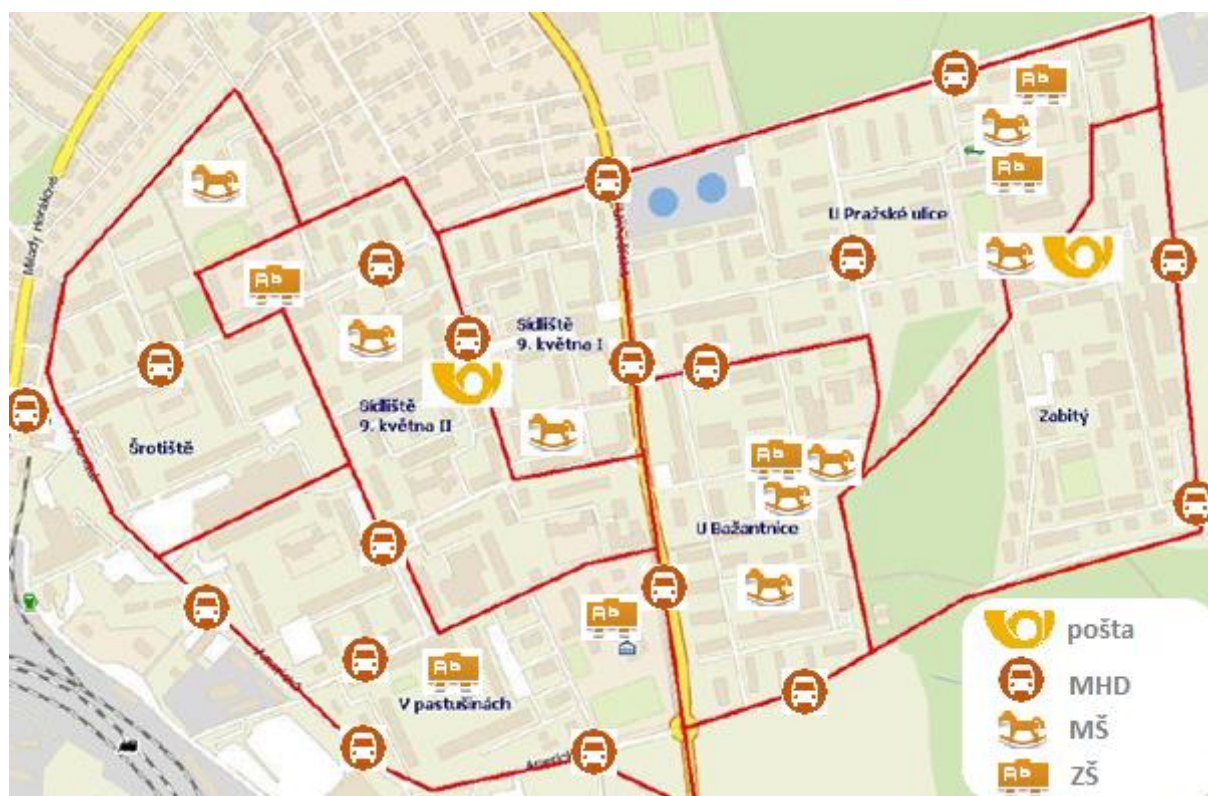


Poznámka: znázorněna jsou průměrná hodnocení za každé ZSJ; v závorce jsou uvedeny počty respondentů; některé kategorie byly na základě silnějších korelací sloučeny stejně jako ZSJ Sídliště 9. května I. a II. z důvodu malého počtu respondentů (3+6) a prostorové blízkosti; odpověď „nevím“ byla zanedbána

Zdroj: dotazníkové šetření

S dostupností obchodů a restauračních zařízení neshledávají obyvatelé sídliště větší problém. Taktéž s mateřskými a základními školami a blízkostí zastávek hromadné dopravy jsou respondenti velmi spokojeni. Dotázaným občanům sídliště však nejvíce chybí sportovní a kulturní zařízení. Obdobných výsledků bylo dosaženo i v letech 2007 (Temelová a kol. 2007) a 2011 (Dumbrovská a kol. 2011). Výraznější geografická odlišnost se objevila u pošt, jejichž přístupnost dotazovaní ze ZSJ U Pražské ulice, Zabitý a Sídliště 9. května I a II považují za dobrou, zatímco ostatní jsou s jejich dostupností spokojeni již méně. Na Obrázku 6 je zobrazeno porovnání dostupnosti rozmístění některých služeb na sídlišti Kročehlav. Potvrdilo se, že vzdálenost pošty od bydliště částečně souvisí se spokojeností oslovených rezidentů.

Obrázek 6: Rozmístění vybraných služeb na sídlišti



Zdroj: Temelová a kol. (2007), Česká pošta (2016), Seznam (2016)

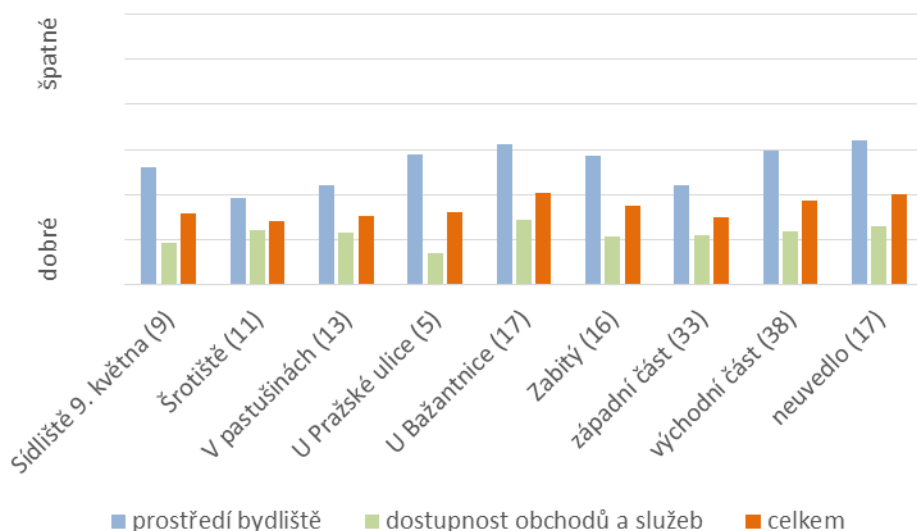
V grafu 4 je souhrnně vykreslena rezidenční spokojenost v jednotlivých sledovaných oblastech. Hodnocení dostupnosti obchodů služeb dosahuje ve všech lokalitách v průměru výrazně lepších výsledků než postoje oslovených občanů k fyzickému prostředí jejich bydliště a lze tak vyloučit, že sídliště Kročehlavy slouží jen jako noclehárna bez přidružené občanské vybavenosti (Musil 1985, Hall 1997). Celkově nejhůře dopadlo ZSJ U Bažantnice, následované přílehlým ZSJ Zabítý. Potvrdila se také o něco lepší situace ve sledovaných ukazatelích v západní části sídliště.

V příloze 2 je uvedeno několik statistických údajů, které reflektují všechny dotazované obyvatele na sídlišti Kročehlavy bez ohledu na přesné místo bydliště. V průměru jsou zdejší muži spokojenější než ženy. Nejvíce se v rozdělení respondentů podle pohlaví projevila rozdílná spokojenost se vzhledem domů, množstvím zeleně a čistotou a pořádkem, v nichž muži zauímají výrazně optimističtější pohled. Ženy si naopak více pochvalují počet dětských hřišť.

Zajímavé souvislosti byly nalezeny při vyhodnocování vlivu doby pobytu na rezidenční spokojenost. Dlouhodobí rezidenti si více oblíbili fyzický vzhled a stavebně technický stav domů, zatímco novousedlíci jsou benevolentnější v hodnocení kvality zeleně a udržování cest

a chodníků. Ještě výraznější rozdíly byly zjištěny u různých věkových skupin oslovených občanů, což potvrzuje výzkum Barvíkové (2011). Se stářím se jejich spokojenost s výše zmíněnými charakteristikami, kvalitou veřejných prostor a taktéž s dostupností zdravotních zařízení úměrně zvyšuje. Mladší na druhou stranu více oceňují dostupnost restaurací či hospod.

Graf 4: Celkové hodnocení rezidenční spokojenosti



Poznámka: znázorněna jsou průměrná hodnocení za každé ZSJ; v závorce jsou uvedeny počty respondentů; některé kategorie byly na základě silnějších korelací sloučeny stejně jako ZSJ Sídliště 9. května I. a II. z důvodu malého počtu respondentů (3+6) a prostorové blízkosti; odpověď „nevím“ byla zanedbána

Zdroj: dotazníkové šetření

V poslední řadě byly proti sobě různé hodnotící charakteristiky prostředí bydliště korelovány (tabulka 1). Středně silné korelace se objevovaly pouze u relativně podobných z nich – u vzhledu domů a stavebně technického stavu domů, u množství veřejných prostor a kvality veřejných prostor a u množství zeleně a kvality zeleně, což umožnilo tyto kategorie při vyhodnocování odpovědí z dotazníku dodatečně sloučit. Je možné, že i sami respondenti vnímali jejich význam podobně, a proto je i tak hodnotili. U ostatních případů vycházely žádné nebo méně výrazné korelace.

Tabulka 1: Korelační analýza vybraných ukazatelů

		Correlations					
		Vzhled_domů	Stavebně_tech nický_stav_d omů	Množství_veře jných_prostor	Kvalita_veřejn ých_prostor	Množství_zele ně	Kvalita_zelen ě
Vzhled_domů	Pearson Correlation	1	,584**	,255	,424**	,110	,146
	Sig. (2-tailed)		,000	,016	,000	,307	,175
	N	88	88	88	88	88	88
Stavebně_tech nický_stav_d omů	Pearson Correlation	,584**	1	,299**	,283**	,022	,122
	Sig. (2-tailed)	,000		,005	,007	,835	,259
	N	88	88	88	88	88	88
Množství_veřejn ých_prostor	Pearson Correlation	,255	,299**	1	,570**	,117	,113
	Sig. (2-tailed)	,016	,005		,000	,277	,293
	N	88	88	88	88	88	88
Kvalita_veřejn ých_prostor	Pearson Correlation	,424**	,283**	,570**	1	,300**	,390**
	Sig. (2-tailed)	,000	,007	,000		,004	,000
	N	88	88	88	88	88	88
Množství_zeleně	Pearson Correlation	,110	,022	,117	,300**	1	,611**
	Sig. (2-tailed)	,307	,835	,277	,004		,000
	N	88	88	88	88	88	88
Kvalita_zeleně	Pearson Correlation	,146	,122	,113	,390**	,611**	1
	Sig. (2-tailed)	,175	,259	,293	,000	,000	
	N	88	88	88	88	88	88
Udržování_cest_a_chodní ků	Pearson Correlation	,307	,200	,315	,407**	,136	,301**
	Sig. (2-tailed)	,004	,062	,003	,000	,206	,004
	N	88	88	88	88	88	88

Poznámka: tmavě modré elipsy označují nejsilnější (středně silné) korelace a světle modré spíše slabé až střední korelace

Zdroj: IBM (2016), vlastní zpracování

6 REALITNÍ TRH

Ceny bydlení

Již zmiňovaná blízkost Prahy a pracovních příležitostí v ní může stát za vysokým počtem nabízených bytů na sídlišti Kročehlavy. V průběhu jara 2016 zde bylo zachyceno výrazně nejvíce inzerátů v porovnání s dalšími vybranými kladenskými sídlišti – Rozdělov a Sítňá. V tabulce 2 jsou uvedena další specifika jednotlivých sídlišť na realitním trhu. Průměrná cena za m² je na kročehlavském sídlišti vyšší než u ostatních lokalit. Sídlíště jsou odlišná také v rozloze nabízených bytů a počtu místností. Průměrná rozloha prodávaného bytu na sídlišti Kročehlavy dosahuje 60 m² a typická velikost bytu je 3+1. Sídlíště Sítňá disponuje o něco méně prostornými byty a pro sídlíště Rozdělov je nejčastější velikost prodejního bytu 1+1 o rozloze pod 50 m².

Tabulka 2: Srovnání realitního trhu mezi vybranými kladenskými sídlišti

	sídliště Kročehlavy	sídliště Rozdělov	sídliště Sítňá
cena za m ²	27 251	26 610	25 397
rozloha (v m ²)	60	48	58
nejčastější velikost bytu	3+1	1+1	3+1
počet inzerátů	110	11	12

Zdroj: Sreality (2016), vlastní šetření

Tabulka 3 znázorňuje rozložení nabídek ke koupi bytu podle jednotlivých ZSJ na sídlišti Kročehlavy. Výrazně nejvyššího počtu prodáváných bytů na realitním trhu (40 % všech nabídek) dosahuje ZSJ U Bažantnice – lokalita s nejnižší rezidenční spokojeností. Naopak ZSJ U Pražské ulice a Šrotiště patří podle poměru počtu bytů k jednomu inzerovanému k nejstabilnějším částem sídliště.

Tabulka 3: Inzerované byty a byty v domech celkem podle ZSJ

	Sídl. 9. května I	Sídl. 9. května II	Šrotiště	V pastušínách	U Pražské ulice	U Bažantnice	Zabítý
počet inzerátů	7	14	6	17	8	44	14
počet bytů (k r. 2011)	743	1722	1840	1881	1664	2025	1878
počet bytů na 1 inzerát	106,1	123,0	306,7	110,6	208,0	46,0	134,1

Zdroj: ČSÚ (2011), Sreality (2016), vlastní šetření

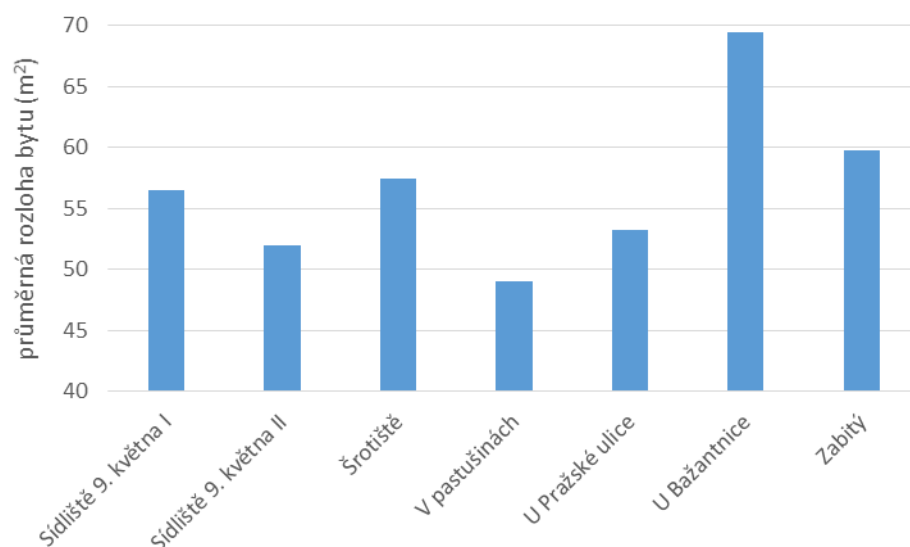
Nejvíce bytů se prodává v ulicích Na Růžovém poli, Ukrajinská a Anglická. V případě prvních dvou jmenovaných ulic, spadajících do ZSJ U Bažantnice, se majoritně jedná o velké byty (nejčastěji 3+1). Většina bytů z těchto ulic byla nabízena po celé sledované období, což může znamenat nižší rezidenční atraktivitu jižní části sídliště. Většina prodáváných bytů v ulici Anglická se nachází v ZSJ V pastušínách. Standardní velikost nabízeného bytu je v této lokalitě 2+1.

Rozloha prodáváných bytů vykazuje určitá lokální specifika (graf 5). V ZSJ U Bažantnice jsou především k dispozici velké byty okolo 70 m². V ZSJ Sídliště 9. května I, Šrotiště a Zabítý lze pořídit obvykle byty o rozloze mezi 55 a 60 m². Nejmenší jsou nabízeny v ZSJ V pastušínách, kde se nejčastěji jedná o byt 2+1 o rozloze 50 m² a méně.

Dále byly zkoumány ceny bytů v jednotlivých částech sídliště (graf 6). Vyšších prodejních cen dosahují severní, resp. blíže k centru Kladna položené ZSJ. Nejdražší byty se nacházejí na území ZSJ Sídliště 9. května I s průměrnou cenou přes 30 tisíc Kč za m². Nadprůměrné prodejní ceny mají i byty v ZSJ U Pražské ulice a Sídliště 9. května II, zatímco ceny v ostatních

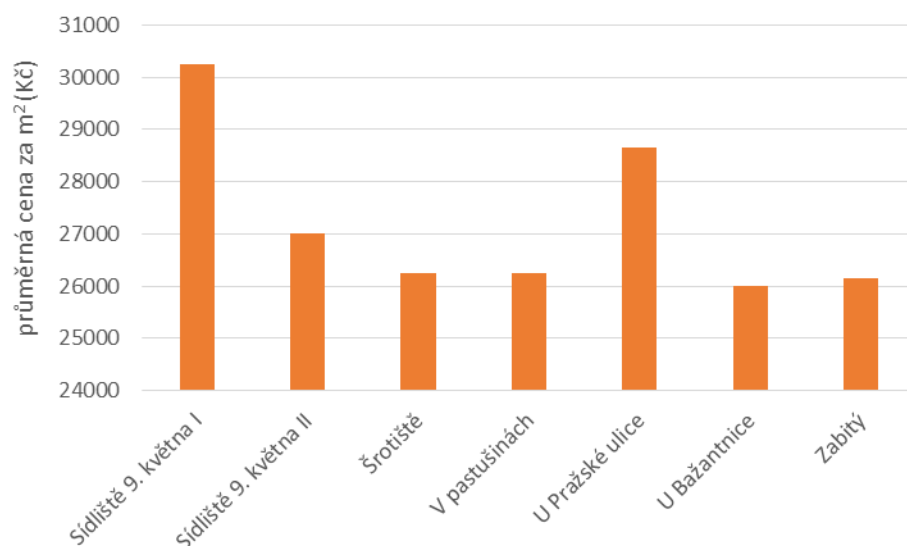
lokalitách sídliště kolísají lehce nad hodnotou 26 tisíc Kč za m². Nejnižší průměrná cena bytů je v ZSJ U Bažantnice. Přibližně tomuto rozdělení odpovídá z dlouhodobějšího hlediska rezidenční spokojenost místních obyvatel (Temelová a kol. 2007, Dumbrovská a kol. 2011) a potvrzují se tak slova Dekkera a Van Kempena (2005) o souvislosti cen nemovitostí s kvalitou bytového fondu a občanské vybavenosti na sídlištích.

Graf 5: Průměrná rozloha prodávaných bytů podle ZSJ



Zdroj: Sreality (2016), vlastní šetření

Graf 6: Průměrná cena prodávaných bytů podle ZSJ



Zdroj: Sreality (2016), vlastní šetření

7 ZÁVĚR

Velká část domů na sídlišti Kročehlavy prošla v posledních pěti letech rekonstrukcí a v oblasti tak již téměř není rezidenční objekt v původním stavu. Je zřejmé, že investice do oprav zde kompenzovaly ne zcela utěšené sociální prostředí, řešené v samostatné práci Havlínem a kol. (2016). Dominantními hráči zůstává město Kladno a sdružení Ocelář, jenž v poslední době do obnovy bytového fondu investovalo nejvíce prostředků.

U hodnocení fyzického prostředí sídliště byly nalezeny výrazné lokální odlišnosti. Oslovení obyvatelé západních ZSJ jsou v průměru ve všech sledovaných charakteristikách spokojenější než rezidenti z východních ZSJ, což ale neplatí u postojů k občanské vybavenosti, kde se tento prostorový vzorec příliš nevyskytoval. Nejvíce se diferenciací projevila u hodnocení vzhledu a stavebně technických parametrů budov. Jak taktéž vyplývá z odpovědí dotazovaných obyvatel, největším problémem sídliště je nedostatečný počet parkovacích míst s mírně lepší situací opět v západních ZSJ. Rovněž se ukázalo, že vliv na hodnocení rezidenčního prostředí má pohlaví, věk i délka pobytu respondentů.

Realitní trh je v rámci kročehlavského sídliště diferencovaný. V částech, které patří ke stabilním a nadprůměrným lokalitám z pohledu rezidenční spokojenosti, jsou k prodeji nabízeny v průměru dražší byty oproti zbytku sídliště. Jedná se v první řadě o ZSJ Sídlíště 9. května I a U Pražské ulice. Stabilitu těchto lokalit odráží i skrovná nabídka bytů k prodeji. Naopak nejvíce bytů k prodeji se nachází v ZSJ U Bažantnice, kde je průměrná cena za m² bytu nejnižší a spolu se ZSJ Zabítý patří k nejlevnějším lokalitám.

Celkově působí fyzické prostředí upraveným a udržovaným dojmem. Většina domů je opravených a náměstí rekonstruovaná. Odmyslíme-li pro řadu lidí nelákavý prostor rozsáhlé koncentrace bytových či panelových domů, je z tohoto hlediska kročehlavské sídliště dobrým místem pro život.

8 POUŽITÁ LITERATURA A DALŠÍ ZDROJE

AULICKÁ, Z. a kol. (1993): Regenerace sídlišť. Výzkumný ústav výstavby a architektury v knižnici Ministerstva hospodářství ČR, Praha, 96 s.

BARVÍKOVÁ, J. (2011): Sídlíště dnes: Jižní Město jako místo k životu z pohledu dvou generací jeho prvních obyvatel. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Fakulta sociálních věd, Praha, 237 s.

DEKKER, K., VAN KEMPEN, R. (2005): Large housing estates in Europe: A contemporary overview. *Economische en Sociale Geografie*, 95, č. 5, s. 570–577.

DOLEJŠÍ, B. (2016): Jakou image mají sídlíště? Percepce kvality života na vybraných pražských sídlíštích. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 76 s.

DUMBROVSKÁ, V., FENCLOVÁ, V., MATERNA, K., STARÝ, V., SÝKORA, B., ZBÍRAL, J. (2011): Výzkumná zpráva k případové studii sídlíště Kročehlavy v Kladně. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 31 s.

HALL, P. (1997): Regeneration policies for peripheral housing estates: inward and outward looking approaches. *Urban Studies*, 34, č. 5–6, s. 873–890.

HAVLÍN, B., PLEŠIVČÁK, P., SEIDLOVÁ, A., ŠUSTROVÁ, L., VYŠATOVÁ, M. (2016): Výzkumná zpráva k případové studii sídlíště Kročehlavy v Kladně: Obyvatelstvo a percepce bezpečí. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, 22 s.

MACHAČ, M., HAVLÍK, A., HAVLÍKOVÁ, Z. a kol. (2008): Urbanistická studie: Průvodní zpráva. RAM projekt s.r.o., Praha, 104 s.

MUSIL, J. (1985): Lidé a sídlíště. Svoboda, Praha, 335 s.

POTOČNÝ, T. (2006): Lidé na okraji. Případová studie satelitního městečka. *IVRIS Working Papers*, 1, č. 6, s. 1–47.

TEMELOVÁ, J., OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P. (2007): Socioekonomická analýza Sídlíště Kročehlavy v Kladně, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 120 s.

ALLMO-PROFIL (2016): Komerční prostory – Meta Kladno Dostupné z: <http://www.allmo-profil.cz/reference/komercni-prostory/meta-kladno.html> k 2. 9. 2016.

ARCDATA PRAHA (2014): ArcČR 500. Dostupné z: <http://www.arcdata.cz/produkty-a-sluzby/geograficka-data/arccr-500> k 2. 9. 2016.

ČESKÁ POŠTA (2016): Vyhledávání poboček. Dostupné z: <https://www.postaonline.cz/vyhledani-psc/-/vyhledat/postu> k 2. 9. 2016.

ČSÚ (2011): Statistika obyvatelstva a domů. Individuální anonymizovaná data.

ČSÚ (2013). Statistický lexikon obcí. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/4116-13-n_2013-05 k 2. 9. 2016.

ČSÚ (2015): Malý lexikon obcí České republiky – 2015. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015> k 2. 9. 2016.

IBM (2016): IBM SPSS Software. Dostupné z: <http://www.ibm.com/analytics/us/en/technology/spss/spss-trials.html> k 2. 9. 2016.

IKATASTR (2016): Nahlížení do katastru nemovitostí. Dostupné z: <http://ikatastr.cz/> k 2. 9. 2016.

LIDOVKY (2011): Poldi v Kladně – gigant rozpadlý na stovky kousků. Dostupné z: http://byznys.lidovky.cz/poldi-v-kladne-gigant-rozpadly-na-stovky-kousku-ft2-/firmy-trhy.aspx?c=A111025_105600_firmy-trhy_nev k 2. 9. 2016.

MĚSTO KLADNO (2007): Strategie udržitelného rozvoje Statutárního města Kladna. Dostupné z: <http://www.mestokladno.cz/strategie-udrzitelneho-rozvoje-statutarniho-mesta-kladna/ds-36308> k 2. 9. 2016.

MĚSTO KLADNO (2008): Integrovaný plán rozvoje města Kladna pro Integrovaný operační program: Sídliště Kročehlavy. Dostupné z: https://www.mestokladno.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.aspx?id_org=6506&id_do_kumenty=1411065 k 2. 9. 2016.

MĚSTO KLADNO (2011): Revitalizace Sídliště – Kročehlavy. Dostupné z: <http://www.mestokladno.cz/revitalizace-sidliste-krocehlavy/d-1405031> k 2. 9. 2016.

SBD Ocelář Kladno (2016): Základní údaje o družstvu. Dostupné z: <https://sbdocelar.cz/s/o-nas> k 2. 9. 2016.

SEZNAM (2016): Mapy. Dostupné z: <<http://www.mapy.cz>> k 2. 9. 2016.

SREALITY (2016): Vyhledávání bytů. Dostupné z: <<http://www.sreality.cz>> k 2. 9. 2016.

TÝDEN (2015): Stručná zpráva o Poldi Kladno. Dostupné z:
<http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/cesko/strucna-zprava-o-konci-poldi-kladno_365501.html> k 2. 9. 2016.

PRŮZKUM NÁZORŮ OBYVATEL SÍDLIŠTĚ KROČEHLAVY

Tento dotazník slouží pro studijní účely výzkumného týmu studentů Přírodovědecké fakulty UK v Praze pod vedením členů Urbánní laboratoře. Výzkum navazuje na proběhlá šetření v letech 2007 a 2011. Výsledky budou poskytnuty magistrátu města Kladno. Dotazník je zcela anonymní a je určen pouze pro rezidenty sídliště Kročehlavy starších 15 let (včetně). Děkujeme za spolupráci.

A – PROSTŘEDÍ BYDLIŠTĚ

1 - Jak hodnotíte prostředí Vašeho bydliště z hlediska:

	dobré	spíš dobré	spíš špatné	špatné	nevím
Vzhledu domů					
Stavebně technického stavu domů					
Množství veřejných prostor					
Kvality veřejných prostor					
Množství zeleně					
Kvality zeleně					
Udržování cest a chodníků					
Čistoty a pořádku					
Počtu dětských hřišť					
Počtu parkovacích míst					
Bezbariérovosti (překážky při pohybu po sídlišti)					

B – DOSTUPNOST OBCHODŮ A SLUŽEB

2 - Jste spokojen/a s dostupností následujících služeb a zařízení:

	ano	spíš ano	spíš ne	ne	nevím
Obchod s potravinami					
Obchod s drogistickým zbožím					
Restaurace / hospoda					
Pošta					
Zdravotní zařízení					
Sportovní zařízení					
Kulturní zařízení					
Základní škola					
Mateřská škola					
Zastávka MHD					

C - BEZPEČNOST

3 - Cítíte se ve svém místě bydliště bezpečně?

Ve dne: ☐ ano ☐ spíš ano ☐ spíš ne ☐ ne ☐ nevím
 V noci: ☐ ano ☐ spíš ano ☐ spíš ne ☐ ne ☐ nevím

4 - Jak hodnotíte následující projevy narušování veřejného pořádku na sídlišti Kročehlavy? Určete pomocí stupnice 0 (nepovažuji za problém) až 5 (považuji za zásadní problém)

	0	1	2	3	4	5
bezdomovectví						
vandalismus/sprejerství						
volně pobíhající psi						
distribuce drog						
prodej alkoholu mladistvým						
rušení nočního klidu						
narušování osobní bezpečnosti						
porušování dopravních předpisů						
krádeže/vloupání						
vzbuzování veřejného pohoršení						
Jiné:						

5 - Můžete vyjmenovat alespoň 3 (max. 10) skupiny obyvatel, které spojujete s výše zmíněnými projevy?

Ano Ne

Pokud ano :

.....

6 - Která místa v okolí Vašeho bydliště vnímáte jako nebezpečná? Proč?

.....

.....

.....

Viz kognitivní mapa

D - STABILITA OBYVATEL

7 - Jak dlouho zde bydlíte?

8 – Odkud jste sem přišli? (obec).....

9 - Máte v úmyslu se do 5 let odstěhovat?

☐ ano ☐ spíš ano ☐ spíš ne ☐ ne ☐ nevím

10 - Kdyby se Vám naskytla příležitost, odstěhoval/a byste se?

☐ ano ☐ spíš ano ☐ spíš ne ☐ ne ☐ nevím

E - Co je pro Vás největším problémem v místě Vašeho bydliště?

.....
.....
.....

F - IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Pohlaví

☐ muž ☐ žena

Věk

☐ 15 – 24 ☐ 25 – 39 ☐ 40 – 54 ☐ 55 – 69 ☐ 70 a více

Vzdělání

☐ základní ☐ střední bez maturity ☐ střední s maturitou ☐ vysokoškolské

Ekonomická aktivita

☐ zaměstnanec ☐ podnikatel ☐ nezaměstnaný ☐ na mateřské dovolené
☐ důchodce ☐ student ☐ v domácnosti Jiné.....

Typ domácnosti

Kolik členů má Vaše domácnost?

Žijete v rodině se závislými dětmi? ☐ ano ☐ ne

Adresa respondenta (ulice)

Jméno tazatele:..... Datum:

Příloha 2: Vliv vybraných charakteristik na rezidenční spokojenost

Pohlaví

Report										
Mean										
Pohlaví	Vzhled_domů	Stavebně_tech nický_stav_d omů	Množství_veř ejných_prostor	Kvalita_veřejn ých_prostor	Množství_zele ně	Kvalita_zelen ě	Udržování_ce st_a_chodník ů	Čistota_a_poř ádek	Počet_dětský ch_hřišť	Počet_parkov acích_míst
muž	1,71	1,84	2,11	2,14	1,59	2,00	2,21	1,96	2,62	2,97
žena	2,14	2,19	2,08	2,24	1,84	1,94	2,44	2,71	2,29	2,93
Total	1,95	2,04	2,10	2,20	1,73	1,96	2,34	2,36	2,43	2,95

*Průměr byl vypočítán z odpovědí (1-dobře hodnocení, 2-spíše dobré hodnocení, 3-spíše špatné hodnocení, 4-špatné hodnocení)

Report										
Mean										
Pohlaví	Potraviny	Drogerie	restaurace	Pošta	Zdravotnické_ zařízení	Sportovní_zař zení	Kulturní_zař ení	ZŠ	MŠ	
muž	1,08	1,14	1,13	1,86	1,74	2,20	2,37	1,06	1,00	
žena	1,14	1,14	1,25	1,58	1,74	2,51	2,59	1,06	1,06	
Total	1,11	1,14	1,20	1,69	1,74	2,37	2,49	1,06	1,03	

*Průměr by vypočítán z odpovědí na otázku: Jak jste spokojen s dostupností následujících služeb a zařízení? (1-ano, 2-spíše ano, 3-spíše ne, 4-ne)

Věk

Report										
Mean										
Vekova skupina	Vzhled_domů	Stavebně_tech nický_stav_d omů	Množství_veř ejných_prostor	Kvalita_veřejn ých_prostor	Množství_zele ně	Kvalita_zelen ě	Udržování_ce st_a_chodník ů	Čistota_a_poř ádek	Počet_dětský ch_hřišť	Počet_parkov acích_míst
15-24 let	2,33	2,17	2,36	2,58	1,96	2,30	2,68	2,27	2,63	2,79
25-39 let	2,08	2,04	1,92	2,30	1,46	1,72	2,28	2,36	2,32	3,08
40-54 let	1,93	2,31	2,21	2,29	1,57	2,00	2,50	2,44	2,36	3,31
55-69 let	1,36	1,64	1,57	1,64	2,07	1,92	2,21	2,44	2,58	2,75
70 a více let	1,64	1,91	2,50	1,70	1,64	1,80	1,73	2,29	2,22	2,70
Total	1,95	2,04	2,10	2,20	1,73	1,96	2,34	2,36	2,43	2,95

* S rostoucím věkem roste spokojenost s fyzickým prostředím, zejména u těch aspektů, které souvisí s kvalitou na niž jsou patrně mladí více nároční.

Report										
Mean										
Vekova skupina	Potraviny	Drogerie	restaurace	Pošta	Zdravotnické_ zařízení	Sportovní_zař zení	Kulturní_zař ení	ZŠ	MŠ	
15-24 let	1,17	1,29	1,17	1,87	2,12	2,61	2,71	1,00	1,00	
25-39 let	1,00	1,08	1,21	1,54	1,62	2,25	2,65	1,08	1,00	
40-54 let	1,07	1,00	1,00	1,54	1,83	2,60	1,83	1,00	1,00	
55-69 let	1,14	1,21	1,29	1,43	1,43	2,23	2,43	1,23	1,15	
70 a více let	1,27	1,00	1,40	2,18	1,45	1,83	2,56	1,00	1,09	
Total	1,11	1,14	1,20	1,69	1,74	2,37	2,49	1,06	1,03	

*Spokojenost s dostupností v závislosti na věku neukázala významné rozdíly. Někde byli spokojenější starší, jinde zase mladší

Délka pobytu

Report										
Mean										
Bydlí let	Vzhled_domů	Stavebně_tech nický_stav_d omů	Množství_veř ejných_prostor	Kvalita_veřejn ých_prostor	Množství_zele ně	Kvalita_zelen ě	Udržování_ce st_a_chodník ů	Čistota_a_poř ádek	Počet_dětský ch_hřišť	Počet_parkov acích_míst
méně než 2 roky	2,17	2,67	1,67	1,67	1,33	1,67	1,50	2,75	2,80	3,67
2 až 5 let	2,20	2,00	2,20	2,20	1,60	1,90	1,70	1,83	2,14	2,44
6 až 10 let	2,10	2,00	1,78	2,00	1,44	1,60	2,44	1,67	1,88	2,63
11 a více let	1,87	1,98	2,17	2,29	1,84	2,07	2,51	2,56	2,52	3,00
Total	1,95	2,04	2,10	2,20	1,73	1,96	2,34	2,36	2,43	2,95

*Spokojenost s kvalitou bydlení byla nejnížší u nově přistěhovaných, ti však byli nejvíce spokojeni s veřejnými prostory a zelení. U Usedlíků lze mluvit o spíše opačném hodnocení

Zdroj: IBM (2016), vlastní zpracování