

STUDIE PROMĚNY MALOOBCHODU,
SLUŽEB A GASTRONOMIE
V HISTORICKÉM JÁDRU MĚSTA
OSTRAVY V OBDOBÍ
2021-2026



Autoři dokumentu a kontakty:

Realizační tým Ostravské univerzity:

- Mgr. Alexandr Nováček, Ph.D.
E-mail: Alexandr.Novacek@osu.cz
- Mgr. Adam Červenka
E-mail: Adam.Cervenka@osu.cz
- Mgr. Daniel Janečko
E-mail: Daniel.Janečko@osu.cz
- Mgr. Marek Dujsík

Digitální identifikátor dokumentu:

(bude doplněn)

Pořizovatel dokumentu:

Statutární město Ostrava
Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
náměstí Dr. E. Beneše 555/6
729 29 Ostrava
IČ: 00845451

OBSAH

O studii proměn maloobchodu, služeb a gastronomie.....	3
Metodika hodnocení proměny maloobchodu, služeb a gastronomie	4
Proměny maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru.....	4
Diverzita sítě maloobchodu	7
Hustota a koncentrace sítě maloobchodu, služeb a gastronomie	10
Prázdné jednotky a proměna komerční funkce historického jádra.....	14
Shrnutí výsledků a hlavní zjištění	17
Vyplývající doporučení	18
Zdroje a odkazy na odbornou literaturu	21
Appendix 1: Kategorie obsažené ve studii.....	22

O studii proměn maloobchodu, služeb a gastronomie

Služby tvoří významnou součást každodenního života historického jádra Ostravy. Přítomnost obchodů, gastronomických zařízení a dalších provozoven přivádí do území obyvatele i návštěvníky, vytváří příležitosti k setkávání a přispívá k využívání veřejných prostranství. Jejich význam proto přesahuje samotné uspokojování spotřebitelské poptávky: podílejí se na atraktivitě centra, jeho společenském životě a schopnosti plnit roli přirozeného místa setkávání obyvatel města a jeho zázemí. Studie pro rok 2026 navazuje na předchozí sledování tohoto území a zasazuje současnou podobu nabídky služeb do kontextu dlouhodobějších proměn. Fungování městských center tradičně vychází z propojení tří základních funkcí – shromažďování, obchodu a dopravy [1]. Dobrá dostupnost a koncentrace rozmanitých aktivit vytvářejí podmínky pro rozvoj místní ekonomiky. Pestrá nabídka maloobchodu a služeb následně posiluje návštěvnost centra a poskytuje další důvody k jeho využívání. Mezi dostupností, nabídkou aktivit a přítomností lidí tak vzniká vzájemně se posilující vztah. Ten však podléhá změnám spojeným s rozvojem nákupních center, internetového obchodu a digitálně zprostředkovaných služeb i s proměnami spotřebitelského chování. V historickém jádru Ostravy se tyto procesy projeví výraznou proměnou skladby provozoven. Předchozí studie shrnující vývoj do roku 2021 ukázala, že přirozenou obměnu maloobchodní a gastronomické sítě v období 2006–2016 významně ovlivnilo otevření obchodního centra Nová Karolina. Docházelo k polarizaci maloobchodní nabídky, kterou v historickém jádru doprovázela tzv. secondhandizace, tedy rostoucí zastoupení prodejen použitého zboží. Současně přibývalo prázdných maloobchodních jednotek. Obsazování části těchto prostor gastronomickými provozovami následně přispělo k tzv. gastronomizaci historického jádra – posilování role restaurací, kaváren a dalších stravovacích zařízení v jeho funkční struktuře. Závěr sledovaného období 2016–2021 poznamenala pandemie covidu-19 a související omezení maloobchodu, gastronomie a dalších služeb. Výrazným projevem tohoto vývoje byl prudký nárůst počtu prázdných jednotek. Předchozí studie zároveň upozorňovala na riziko pokračujícího růstu neobsazenosti v souvislosti s inflací a zdražováním energií [2]. Toto očekávání představuje jeden z podnětů pro nové posouzení situace: aktualizace pro rok 2026 umožňuje sledovat, zda se nabídka historického jádra obnovila, dále oslabil, nebo prošla další funkční proměnou.

Dřívější zjištění rovněž poukázala na význam kvality městského prostředí. Některé méně významné ulice, které prošly úpravami, vykázaly pozitivní změny v maloobchodní a gastronomické nabídce. Tyto výsledky naznačují, že podpora historického jádra jako nákupní a gastronomické lokality úzce souvisí s podobou jeho ulic a veřejných prostranství. Pozornost je proto třeba věnovat pěší dostupnosti, podmínkám pro pohyb chodců a kvalitě prostředí pro pobyt a setkávání.

Předložená Studie proměn maloobchodu, služeb a gastronomie na tato poznání navazuje. Sledování zastoupení, rozmanitosti a prostorového rozmístění provozoven pomáhá porozumět tomu, komu historické jádro Ostravy slouží, jaké potřeby uspokojuje a jak se jeho role v čase mění. Výsledky mohou sloužit jako podklad pro opatření podporující místní ekonomiku, využití prázdných prostor a rozvoj historického jádra jako atraktivní a každodenně využívané součásti města.

Metodika hodnocení proměny maloobchodu, služeb a gastronomie

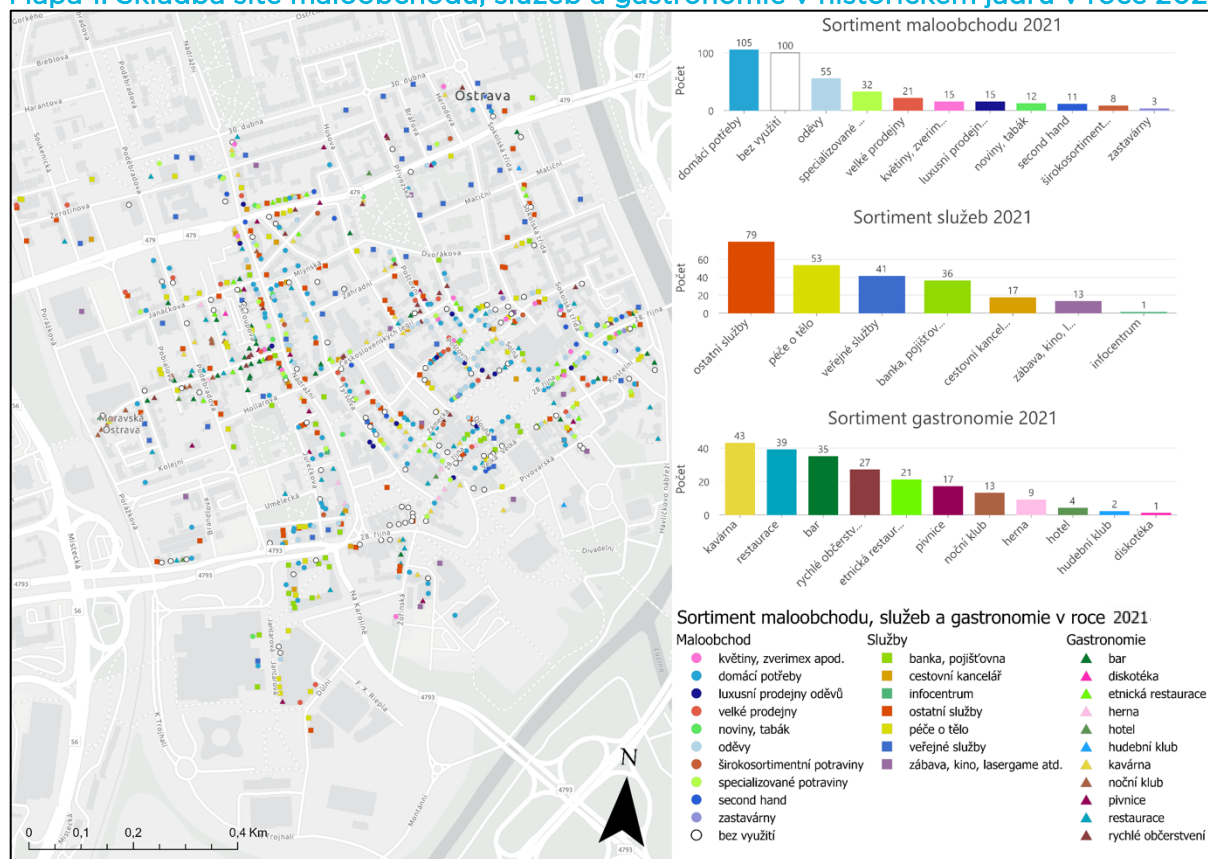
Sběr dat o maloobchodu v historickém jádru města Ostravy probíhá pod dohledem Ostravské univerzity pravidelně od roku 2006, od roku 2016 bylo mapování rozšířeno o gastronomické jednotky. Vývoj mezi roky 2006 a 2021 popisuje příloha strategického plánu fajnOVA CENTRUM č. 10 s názvem „Studie proměny maloobchodu a služeb v historickém jádru města Ostravy“, kterou lze nalézt na webových stránkách projektu [2]. Na sběru dat v roce 2021 se podílel Městský ateliér prostorového plánování a architektury, mapování v roce 2026 proběhlo v režii Ostravské univerzity. Zde předložená data zahrnují vývoj v letech 2021 až 2026, což se časově shoduje s platností strategického plánu fajnOVA CENTRUM a výsledky lze tedy využít jako součást hodnocení efektivity opatření věnujících se oživení historického jádra města a zároveň pro formulaci opatření nových pro případný strategický plán platný pro období let 2027+.

V rámci mapování byly zaznamenávány pouze jednotky, které se nacházely v parteru budov, protože právě ty jsou z pohledu návštěvníků nejviditelnější a spoluvytvářejí atraktivitu ulic. Z hodnocení byly vyjmuty jednotky v obchodních centrech (Nová Karolina, Horník a Laso), aby výsledky neovlivňovaly pohled na vývoj jednotek v ulicích. Pro zpřehlednění jednotlivých mapových výstupů je využita zjednodušená typologie služeb s důrazem na skladbu maloobchodních a gastronomických jednotek (viz Appendix 1). V rámci nastavené metodiky jsou maloobchodní jednotky chápány jako primární sledovaná funkce historického jádra. Systematické mapování totiž vzniklo v reakci na otevření obchodního centra Nová Karolina a dalších konkurenčních maloobchodních lokalit a na následné oslabování tradičních funkcí historického jádra Ostravy [3]. Z tohoto důvodu jsou jednotky bez využití automaticky evidovány jako součást kategorie maloobchodu. Jedná se o nutné metodické zjednodušení, neboť zařazení jednotek bez využití, tedy prázdných prostor, do kterékoliv z kategorií, tj. maloobchodu, služeb či gastronomie, přináší určitou míru zkreslení. Limitem studie je fakt, že zachycuje pouze stav provozoven ve dvou časových řezech, ale neměří obraty, nájemné, pěší intenzity ani nákupní chování, takže neumí sama prokazovat kauzální vztahy.

Proměny maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru

Skladba maloobchodu, služeb a gastronomie představuje jeden z důležitých ukazatelů fungování městského centra. Vznik, zánik a proměna jednotlivých provozoven odrážejí změny poptávky obyvatel a návštěvníků, ekonomických podmínek i způsobů, jakými je centrum každodenně využíváno. Tyto změny se současně promítají do podoby a živosti ulic, intenzity pohybu lidí i atraktivity jednotlivých částí města. Pravidelné sledování komerčního parteru proto umožňuje zachytit nejen změny v počtu provozoven, ale také proměnu jejich funkční skladby a prostorového rozmístění. Dlouhodobé porovnání pomáhá rozlišit jednotlivé výkyvy od strukturálních trendů, identifikovat místa s rostoucí či oslabující nabídkou a sledovat vývoj nevyužívaných prostor. Výsledky tak poskytují podklad pro rozhodování o podpoře místní ekonomiky, veřejného prostoru a dalších opatřeních směřujících k udržení historického jádra jako živé a každodenně využívané součásti města.

Mapa 1: Skladba sítě maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru v roce 2021



Mapa 2: Skladba sítě maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru v roce 2026



Komentář k Mapám 1 a 2

Srovnání map 1 a 2 zachycuje proměnu nabídky maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru Ostravy mezi lety 2021 a 2026. Ve sledovaném období došlo ke vzniku nových jednotek, které rozšířily místní síť provozoven. Celkový počet evidovaných jednotek vzrostl z 828 na 948, tedy o 120 jednotek, což představuje nárůst o 14,5 %. Nejvýrazněji posílily služby, zejména provozovny péče o tělo. Počet maloobchodních provozoven zůstal téměř nezměněn, jejich skladba se však proměnila. V gastronomii přibýlo především kaváren a restaurací, zatímco počet barů a pivnic poklesl. Současně se zvýšil počet jednotek bez využití. Základní přehled vývoje historického jádra a jednotek v nich obsažených lze nalézt v Tabulce 1.

Tabulka 3: Skladba sítě maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru v roce 2026

Kategorie	2021	2026	Změna
Maloobchod	277	278	+1
Služby	240	322	+82
Gastronomie	211	223	+12
Jednotky bez využití	100	125	+25
Celkem	828	948	+120

V maloobchodní síti nadále početně převažovaly prodejny domácích potřeb, jejichž počet vzrostl ze 105 na 118. Posílilo také zastoupení specializovaných prodejen potravin, a to z 32 na 37. Opačný vývoj zaznamenal prodej oděvů: počet běžných prodejen klesl z 55 na 45, luxusních prodejen z 15 na 12 a secondhandů z 11 na 10. Ubylo rovněž velkých prodejen, jejichž počet se snížil z 21 na 19, a prodejen novin a tabáku, které poklesly z 12 na 9. Ostatní maloobchodní kategorie vykázaly pouze malé změny nebo si zachovaly původní počet provozoven. Za celkovou početní stabilitou maloobchodu se tak skrývá rozdílný vývoj jednotlivých sortimentních skupin.

Nejvýraznější nárůst zaznamenaly služby, jejichž počet se zvýšil z 240 na 322, tedy o 34,2 %. Rozhodující podíl na tomto vývoji měly provozovny péče o tělo, které se téměř zdvojnásobily z 53 na 105. Výrazněji vzrostl také počet jednotek ostatních služeb ze 79 na 96 a veřejných služeb ze 41 na 52. Mírně přibýlo zařízení zaměřených na zábavu, zatímco počet cestovních kanceláří se snížil o jednu. Počet poboček bank a pojišťoven i infocenter zůstal nezměněn. Služby se tak staly nejpočetnější skupinou evidovaných provozoven a jejich podíl na všech využívaných jednotkách vzrostl z 33,0 % na 39,1 %.

V gastronomii se celkový počet provozoven zvýšil z 211 na 223, tedy o 5,7 %. Vývoj jednotlivých kategorií se však lišil. Počet kaváren vzrostl ze 43 na 58, etnických restaurací z 21 na 28 a restaurací z 39 na 43. Přibýly také hotely, jejichž počet se zvýšil ze čtyř na sedm. Naopak počet barů klesl z 35 na 30 a pivnic ze 17 na 14. Počty provozoven rychlého občerstvení, nočních a hudebních klubů a diskoték zůstaly stejné. Gastronomická

nabídka se tedy početně rozšířila a její skladba se posunula ve prospěch kaváren a restaurací. Vzhledem k rychlejšímu růstu služeb však podíl gastronomie na všech využívaných jednotkách mírně poklesl z 29,0 % na 27,1 %.

Specifickou změnou bylo vymizení evidovaných heren, jejichž počet klesl z devíti na nulu. Tento vývoj je v souladu se směřováním městské regulace hazardu. Obecně závazná vyhláška č. 8/2019 zakázala od 1. července 2019 provozování technických her na území Ostravy; dříve povolený provoz mohl pokračovat do skončení platnosti příslušných povolení. Dopady regulace se proto mohly projevit postupně i po jejím zavedení.

Počet jednotek bez využití vzrostl ze 100 na 125, tedy o 25 %. Tento vývoj je však třeba hodnotit v kontextu vzniku nových jednotek a rozšiřování celé sledované sítě. Podíl nevyužívaných jednotek se zvýšil z 12,1 % na 13,2 %, přibližně o 1,1 procentního bodu. Současně vzrostl počet využívaných jednotek ze 728 na 823, tedy o 13,0 %. V historickém jádru tak souběžně docházelo k rozvoji některých činností a k nárůstu počtu nevyužívaných prostor. Pro posouzení závažnosti neobsazenosti je proto důležité také umístění těchto prostor a délka jejich nevyužívání.

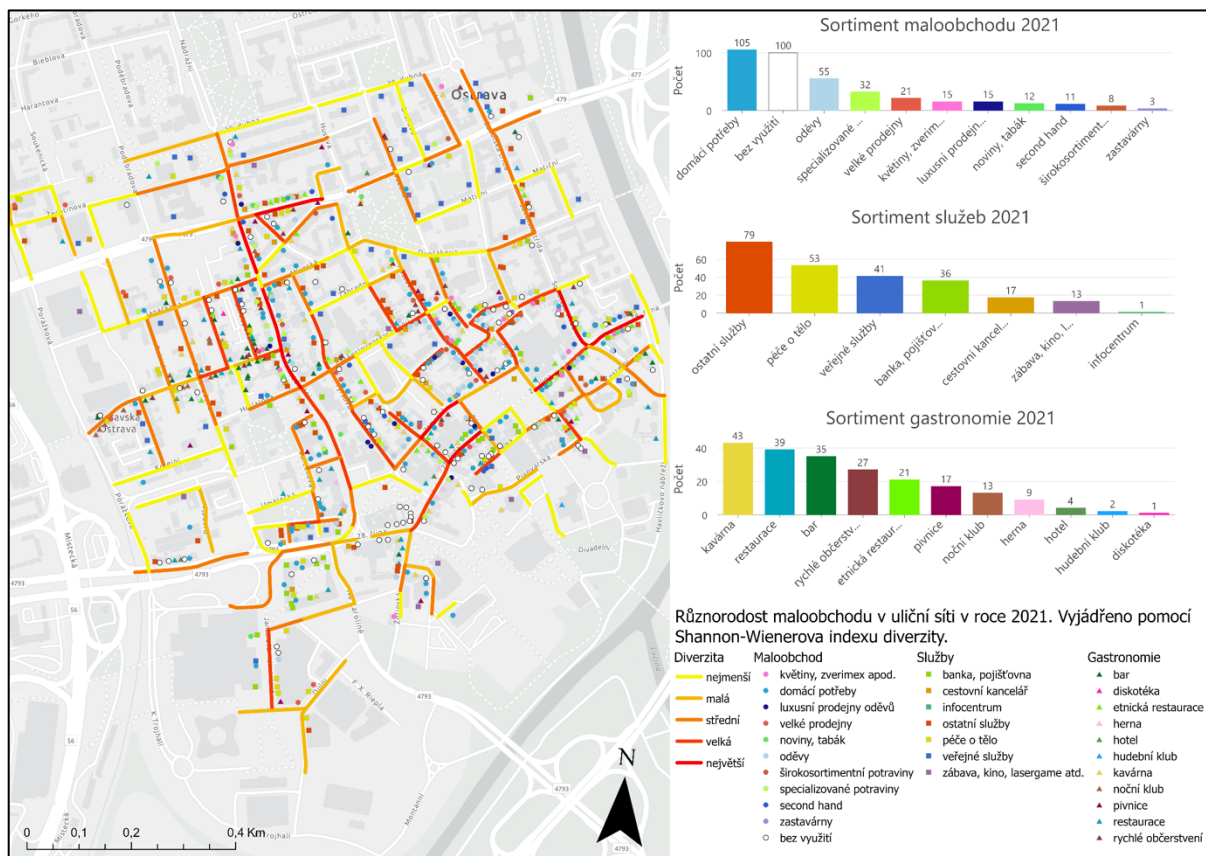
Zjištěné proměny pravděpodobně odrážejí kombinaci ekonomických a společenských jevů. Vedle dopadů pandemie, růstu cen energií a dalších provozních nákladů či změn kupní síly obyvatel se může uplatňovat také konkurence internetového obchodu a proměna spotřebitelského chování a životních stylů. Tyto změny se mohou promítat do způsobů trávení volného času, využívání gastronomických zařízení i poptávky po službách osobní péče. Rozdílný vývoj jednotlivých kategorií tak naznačuje průběžné přizpůsobování nabídky historického jádra měnícím se potřebám jeho obyvatel a návštěvníků.

Diverzita sítě maloobchodu

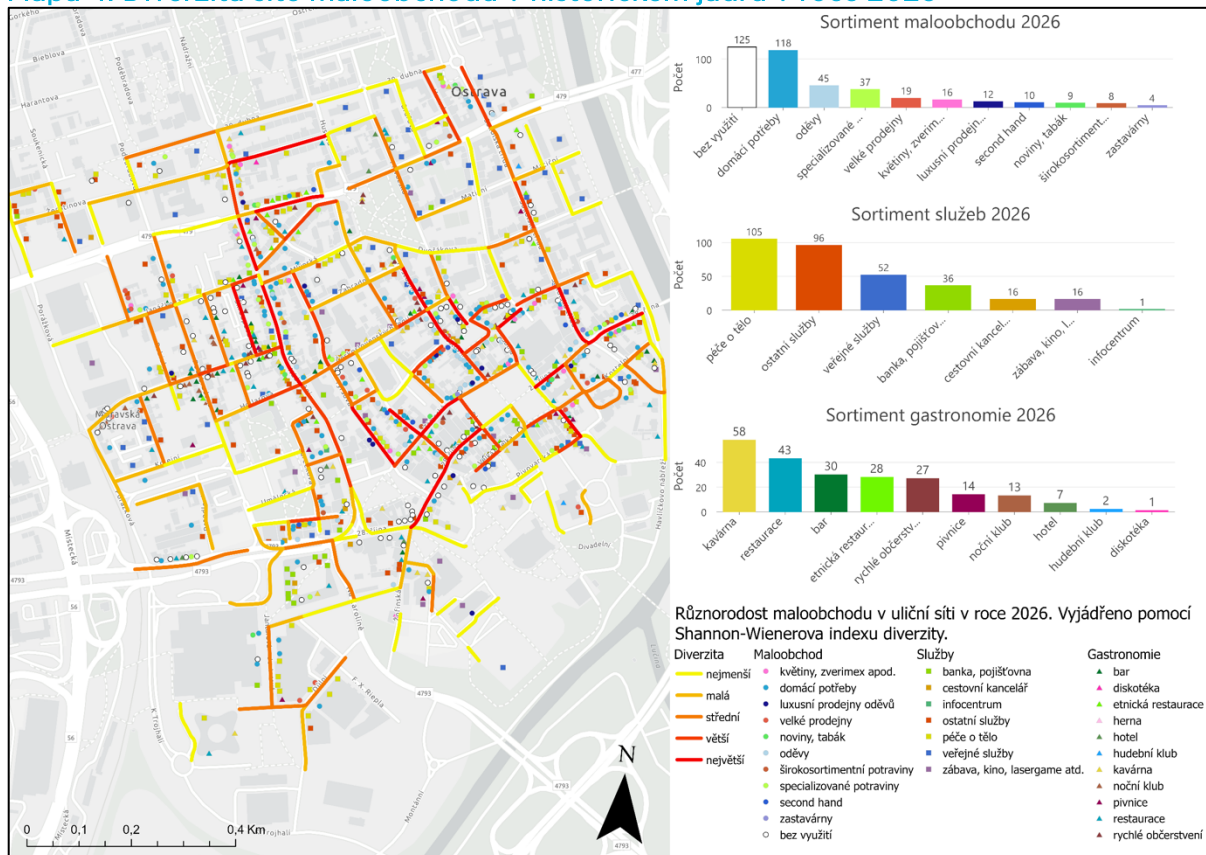
Diverzita maloobchodní nabídky představuje důležitou součást fungování městského centra, protože ukazuje, do jaké míry jsou v jednotlivých ulicích a lokalitách zastoupeny různé typy maloobchodu. Rozmanitá skladba prodejen může zvyšovat atraktivitu území pro různé skupiny uživatelů, podporovat jeho každodenní využívání a snižovat závislost konkrétních míst na jediném typu ekonomické aktivity.

Sledování změn diverzity maloobchodu umožňuje zachytit, zda se nabídka v čase rozšiřuje, zužuje nebo se funkčně specializuje. Pro město je důležité zejména proto, že může upozornit na lokality s jednostrannou skladbou provozoven, na postupné mizení některých typů prodejen nebo naopak na vznik nových specializovaných oblastí. Vývoj diverzity maloobchodu je proto vhodné posuzovat společně s počtem využívaných jednotek, jejich funkční skladbou a výskytem neobsazených prostor, aby bylo možné lépe porozumět skutečnému charakteru změn v jednotlivých částech historického jádra.

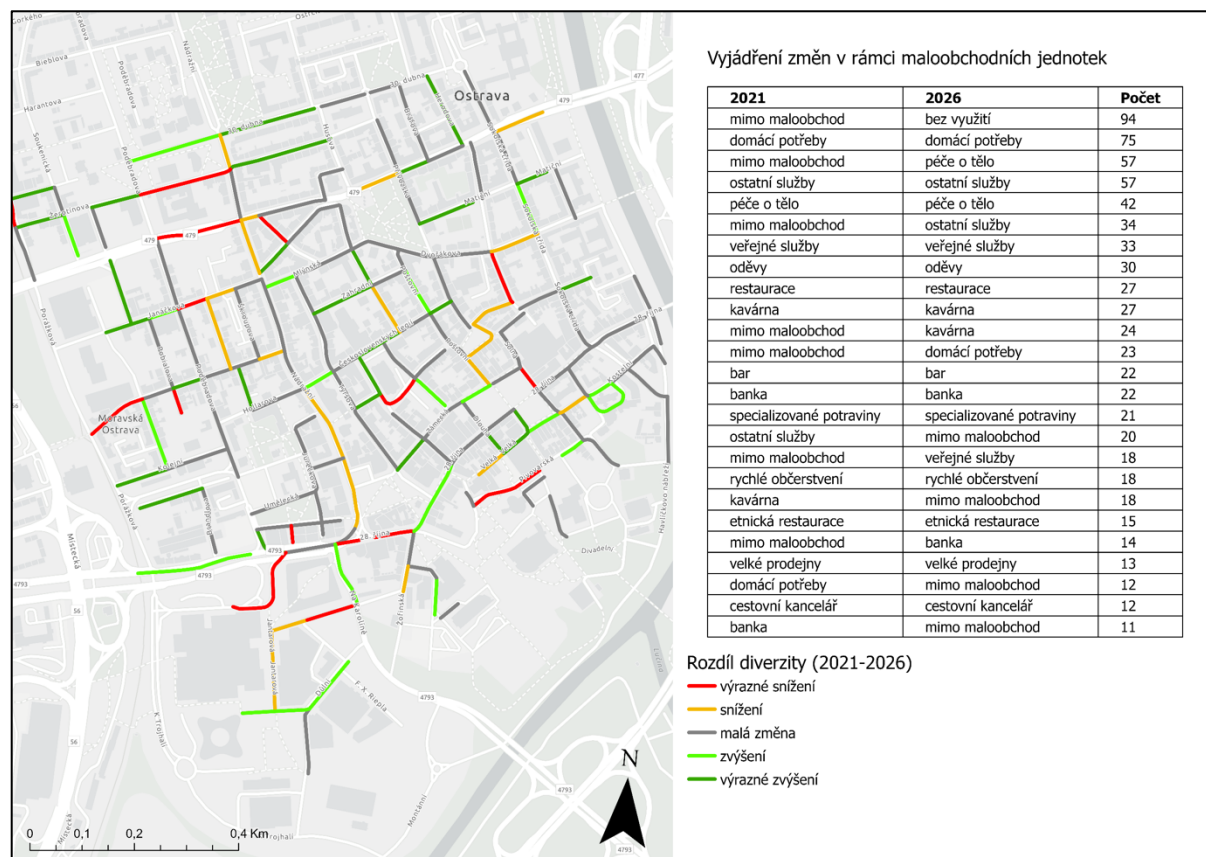
Mapa 3: Diverzita sítě maloobchodu v historickém jádru v roce 2021



Mapa 4: Diverzita sítě maloobchodu v historickém jádru v roce 2026



Mapa 5: Změna diverzity sítě maloobchodu v historickém jádru 2021–2026



Komentář k Mapám 3 až 5

Mapy 3 a 4 zachycují diverzitu maloobchodní sítě v letech 2021 a 2026 prostřednictvím Shannonova-Wienerova indexu, který zohledňuje počet zastoupených kategorií i vyrovnanost jejich zastoupení. Hodnocení je provedeno za jednotlivé uliční úseky, což umožňuje zachytit rozdíly uvnitř téže ulice. Při přiřazení jediné hodnoty celé ulici by tyto místní odlišnosti zůstaly skryté.

Mapa 5 ukazuje prostorově diferencovaný vývoj diverzity maloobchodu mezi lety 2021 a 2026. Úseky s rostoucí rozmanitostí nabídky se střídají s místy, kde došlo k jejímu poklesu nebo pouze malé změně. Zvýšení diverzity je patrné například v některých úsecích ulic Zámecká a 30. dubna. V částech ulic Nádražní a Stodolní se naopak projevuje pokles nebo jen malá změna. Výsledky proto nelze zobecňovat na celé ulice. Samotné vizuální porovnání map rovněž neumožňuje určit výslednou změnu diverzity za historické jádro jako celek. Pokles hodnoty indexu může souviset s vymizením některých typů prodejen nebo s rostoucí převahou určitého sortimentu. Jeho ekonomický význam však závisí na konkrétní situaci. Specializovaná ulice může zůstat atraktivní a intenzivně využívaná i při nižší diverzitě. Hodnotu indexu je proto vhodné posuzovat společně s počtem využívaných jednotek, jejich funkční skladbou a výskytem neobsazených prostor. Doplnující tabulka u mapy 5 zachycuje změny využití jednotlivých jednotek mezi lety 2021 a 2026. Umožňuje sledovat jak případy zachování stejného typu maloobchodního využití, tak přechody mezi jednotlivými maloobchodními kategoriemi a změny mezi maloobchodem a ostatními funkcemi

komerčního parteru. Nejvyšší počet případů, kdy zůstala zachována stejná maloobchodní kategorie, vykazovaly prodejny domácích potřeb, a to 75, následované prodejny oděvů s 30 případy. Tyto údaje ukazují zachování určitého typu maloobchodní nabídky na konkrétním místě, přestože zde mohlo dojít k obměně samotného provozovatele. Pro zachycení změn mezi maloobchodním a nemaloobchodním využitím je v přechodové tabulce používána také kategorie „mimo maloobchod“. Ta označuje jednotky, které v daném sledovaném roce nesloužily maloobchodu, ale byly využívány pro služby nebo gastronomii. Pokud je například jednotka v roce 2021 vedena jako maloobchod a v roce 2026 jako „mimo maloobchod“, došlo k nahrazení maloobchodní funkce službou nebo gastronomickým provozem. Opačný směr změny zachycuje situace, kdy byla jednotka v roce 2021 zařazena jako „mimo maloobchod“, zatímco v roce 2026 již sloužila některé z maloobchodních kategorií. Kategorie tak umožňuje sledovat nejen vnitřní proměny maloobchodní sítě, ale také přechody mezi maloobchodem, službami a gastronomií. Například u 12 jednotek byl zaznamenán přechod z prodejen domácích potřeb do kategorie „mimo maloobchod“, což znamená, že jejich původní maloobchodní funkce byla do roku 2026 nahrazena službami nebo gastronomií. Zvláště jsou v tabulce zachyceny také přechody do stavu bez využití a opětovné obsazování dříve prázdných prostor. Tyto změny je třeba odlišovat od čisté bilance jednotlivých kategorií, protože v průběhu sledovaného období souběžně docházelo ke změnám funkčního využití, obsazování prázdných prostor i vzniku nových jednotek. Výsledky tak ukazují, že téměř nezměněný celkový počet maloobchodních provozoven mezi lety 2021 a 2026 neznamená stabilní či neměnnou síť. Na úrovni konkrétních jednotek docházelo k obměně sortimentního zaměření, k přechodům mezi maloobchodem a ostatními funkcemi komerčního parteru i ke změnám mezi využívanými a nevyužívanými prostory. Vývoj lze proto chápat především jako průběžnou funkční a prostorovou proměnu maloobchodní sítě, která se v jednotlivých částech historického jádra projevuje rozdílně.

Hustota a koncentrace sítě maloobchodu, služeb a gastronomie

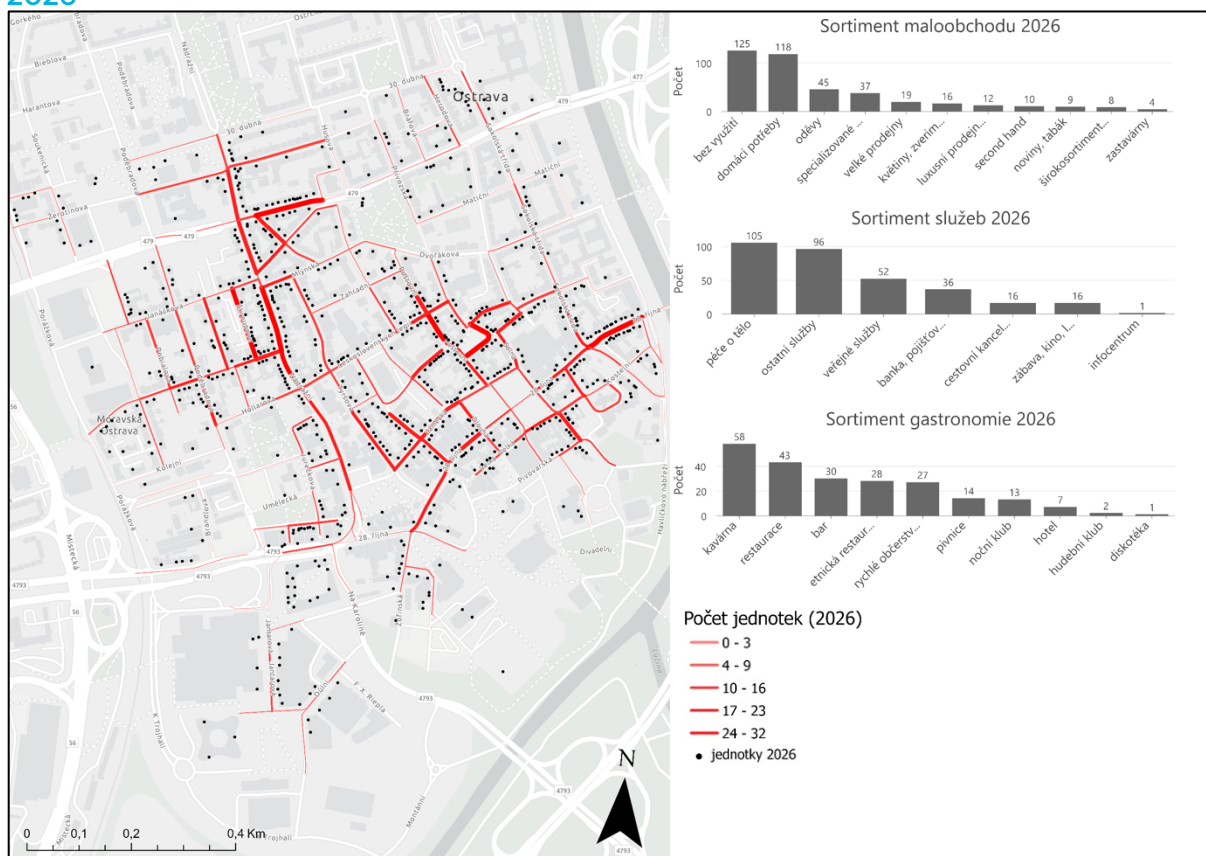
Hustota a prostorová koncentrace maloobchodu, služeb a gastronomie vypovídají o tom, jak intenzivně jsou jednotlivé části městského centra využívány a kde se vytvářejí hlavní ohniska komerčních aktivit. Vyšší hustota provozoven může podporovat vznik souvislého aktivního parteru, zvyšovat atraktivitu ulic a vytvářet více důvodů pro pohyb a pobyt obyvatel i návštěvníků. Prostorová koncentrace zároveň ukazuje, zda jsou tyto aktivity rozloženy rovnoměrně, nebo se soustřeďují do několika hlavních lokalit. Sledování změn hustoty a koncentrace v čase umožňuje rozpoznat části centra, které svou komerční funkci posilují, i místa, kde dochází k jejímu oslabování. Pro město jsou tyto informace důležité při identifikaci rozvojových a problémových lokalit, plánování úprav veřejného prostoru nebo hodnocení dopadů jednotlivých intervencí. Změny zároveň mohou ukazovat vznik nových center aktivit či postupné přesouvání významu mezi jednotlivými ulicemi a částmi historického jádra.

Hustotu ani koncentraci však nelze hodnotit izolovaně. Vysoký počet provozoven nemusí automaticky znamenat kvalitní nebo rozmanitou nabídku, a naopak nižší hustota nemusí být vždy projevem úpadku. Výsledky je proto vhodné posuzovat společně s funkční skladbou provozoven, jejich diverzitou a výskytem nevyužívaných jednotek.

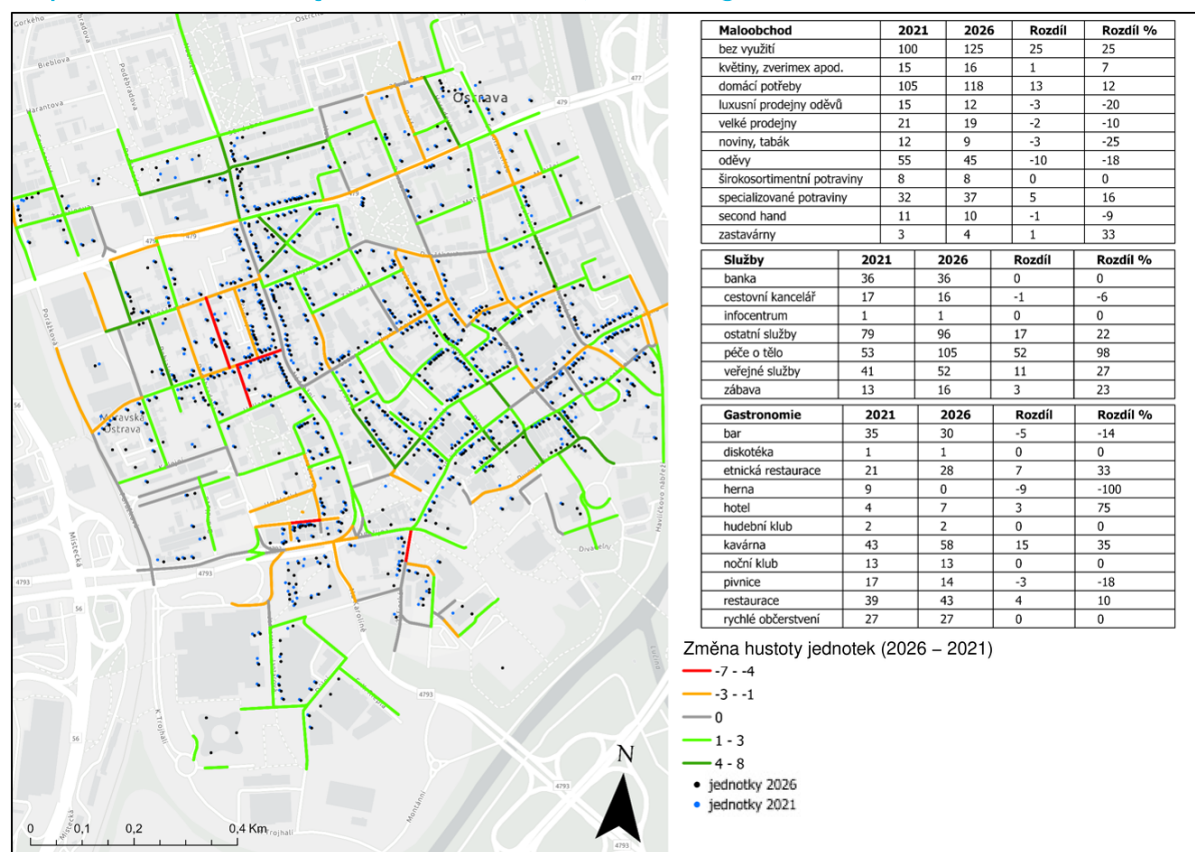
Mapa 6: Hustota sítě maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru v roce 2021



Mapa 7: Hustota sítě maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru v roce 2026



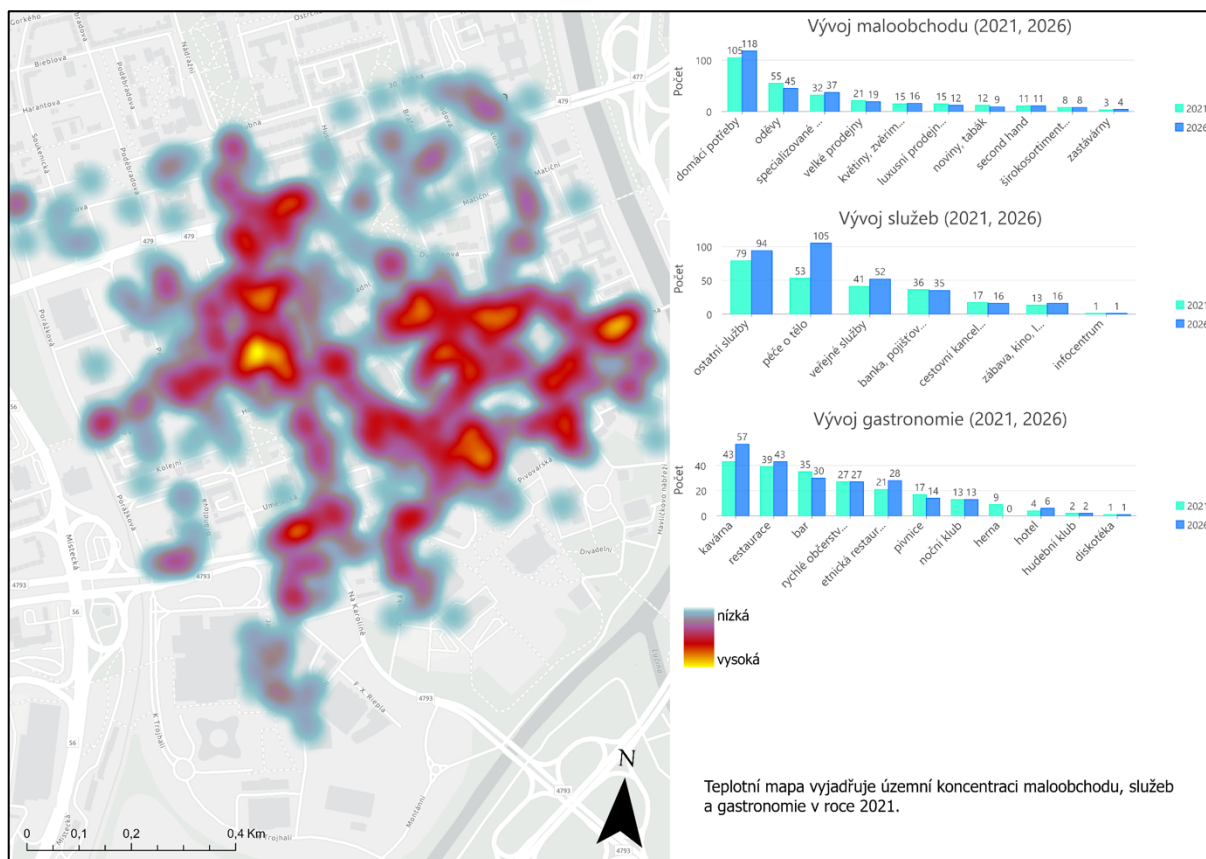
Mapa 8: Změna hustoty sítě maloobchodu, služeb a gastronomie v letech 2021–2026



Komentář k Mapám 6 až 8

Mapy 6 a 7 zachycují hustotu sítě maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru Ostravy v letech 2021 a 2026, vyjádřenou počtem jednotek přepočteným na stejnou vzdálenost. Mapa 8 ukazuje změnu hustoty mezi oběma roky a doplňující tabulka shrnuje absolutní a procentuální změny jednotlivých kategorií. Celkový počet evidovaných jednotek vzrostl z 828 na 948, tedy o 14,5 %. Zvýšení hustoty se projevilo na hlavních i vedlejších ulicích a nebylo omezeno pouze na několik tradičních obchodních lokalit. Největší podíl na růstu měly služby, které přibýly o 82 jednotek. Gastronomie vzrostla o 12 jednotek, zatímco počet maloobchodních provozoven zůstal téměř beze změny. Současně přibýlo 25 nevyužívaných jednotek. Počet využívaných jednotek se zvýšil ze 728 na 823, tedy o 13,0 %. Lokální pokles hustoty je patrný zejména v okolí Stodolní ulice a místy také podél ulice 28. října. Vývoj tak ukazuje souběh celkového růstu sítě a rozdílných trendů v jednotlivých částech historického jádra. Hustotu je proto vhodné hodnotit společně se skladbou provozoven a výskytem nevyužívaných prostor. Tyto změny ukazují, že celkový růst sítě doprovázel rozdílný vývoj jednotlivých lokalit. Pro posouzení významu místních úbytků je důležité sledovat také proměnu skladby provozoven a výskyt nevyužívaných prostor. Prostorový vývoj historického jádra tak charakterizuje rostoucí koncentrace jednotek v řadě uličních úseků při souběžném výskytu lokálních poklesů. Ve spojení s předchozími výsledky tento vývoj dokládá především posilování služeb a proměnu skladby nabídky. Význam jednotlivých ulic pro každodenní život centra přitom závisí vedle hustoty provozoven také na jejich zaměření a způsobu využívání.

Mapa 9: Teplotní mapa koncentrace sítě maloobchodu, služeb a gastronomie v roce 2021



Mapa 10: Teplotní mapa koncentrace sítě maloobchodu, služeb a gastronomie v roce 2026



Komentář k Mapám 9 až 10

Mapy 9 a 10 zachycují prostorovou koncentraci využívaných jednotek maloobchodu, služeb a gastronomie v historickém jádru Ostravy v letech 2021 a 2026. Teplotní zobrazení umožňuje rozlišit oblasti s výrazným shlukováním provozoven od míst, kde je jejich rozmístění rozptýlenější. Nejvyšší koncentraci představuje žlutá barva, zvýšenou koncentraci červené odstíny a nižší koncentraci odstíny tyrkysové. V roce 2021 se nejvýraznější ohniska nacházela v centrální části sledovaného území, zejména podél ulice Nádražní a v oblasti Masarykova náměstí a ulic 28. října, Zámecká a Poštovní. Sít tak vytvářela několik vzájemně propojených míst se zvýšenou koncentrací provozoven. Jejich rozmístění odpovídalo hlavním obchodním ulicím historického jádra.

V roce 2026 zůstává základní rozmístění těchto ohnisek zachováno. Vizuální porovnání naznačuje místní zvýraznění některých koncentrací, zejména v části ulice Nádražní, současně však ukazuje rozdílný vývoj jednotlivých lokalit. V oblasti Masarykova náměstí a navazujících ulic přetrvává výrazné soustředění provozoven, jehož podoba se místně proměňuje. Vývoj proto nelze charakterizovat jako rovnoměrné posilování koncentrace v celé centrální části. Menší, prostorově oddělené koncentrace se nacházejí také v jižní části sledovaného území, v lokalitě Karoliny a v návaznosti na budovu Organica a ulici Důlní.

Okrajové části historického jádra vykazují převážně rozptýlenější rozmístění provozoven. V západní části Stodolní ulice působí koncentrace v roce 2026 méně výrazně než v roce 2021. Mapy tak ukazují přetrvávající význam hlavních obchodních ulic a prostoru kolem Masarykova náměstí pro soustředění maloobchodu, služeb a gastronomie. Tento základní prostorový vzorec doplňují menší ohniska v dalších částech území a místní změny intenzity koncentrace.

Prázdné jednotky a proměna komerční funkce historického jádra

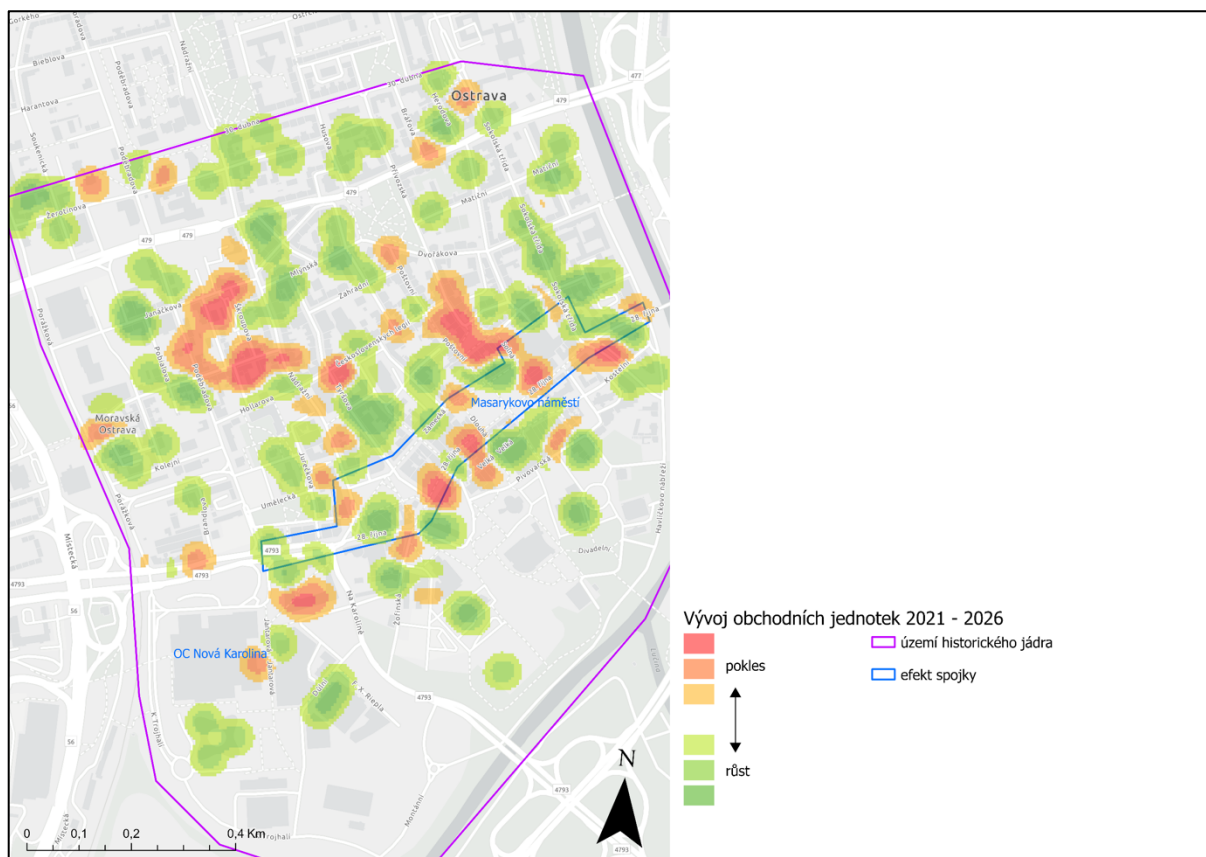
Prázdné komerční jednotky představují významný ukazatel vitality městského centra. Jejich vyšší koncentrace může signalizovat oslabení poptávky, změnu významu konkrétní lokality nebo nesoulad mezi nabídkou prostor a potřebami současných provozovatelů. Zároveň ovlivňují podobu ulic, kontinuitu aktivního parteru a celkový dojem z prostředí, a proto mají dopad nejen ekonomický, ale také urbanistický a společenský.

Sledování prostorového rozmístění prázdných jednotek a změn komerční funkce umožňuje určit, kde dochází k oslabování nebo naopak k oživování jednotlivých částí historického jádra. Pro město je důležité zejména proto, že umožňuje cíleně zaměřit opatření na problémové lokality a současně sledovat, zda se rozvojové impulzy přenášejí i do navazujících ulic. V případě Ostravy je významné také sledování vztahu mezi historickým jádrem a Novou Karolinou a ověřování, zda mezi oběma částmi vzniká silnější funkční a návštěvnické propojení.

Mapa 11: Změna počtu prázdných jednotek v historickém jádru v letech 2021-2026



Mapa 12: Teplotní mapa růstu a úbytku komerčních jednotek v letech 2021-2026



Komentář k Mapám 11 a 12

Mapa 11 zachycuje prostorové změny v rozmístění jednotek bez využití v historickém jádru Ostravy mezi lety 2021 a 2026. Jejich celkový počet vzrostl ze 100 na 125, tedy o 25 %. Tento nárůst však nebyl prostorově rovnoměrný. Oblasti se zvyšujícím se počtem prázdných jednotek, vyznačené oranžovou barvou, se nacházejí zejména v okolí ulic Stodolní a Poštovní, v menší míře také v okolí ulic Československých legií, 28. října a Velká. Naopak pokles počtu prázdných jednotek, znázorněný zelenou barvou, je patrný především v okolí ulic Puchmajerova a Purkyňova, Sokolské třídy, komplexu Ostravica-Textilia a ulic Mlýnská a Střelnická. Celkový růst počtu jednotek bez využití tak doprovází rozdílný vývoj jednotlivých částí historického jádra.

Mapa 12 doplňuje tento pohled o prostorové změny v síti komerčních jednotek. Červené plochy označují oblasti úbytku jednotek, zatímco zelené plochy zachycují jejich přírůstek. Zvláštní pozornost je věnována modře vymezenému koridoru mezi Novou Karolinou a Masarykovým náměstím, v němž lze sledovat možné projevy tzv. efektu spojky (coupling effect) [3]. Tento předpoklad vychází z možnosti, že pohyb zákazníků mezi obchodním centrem a historickým jádrem podpoří maloobchod a další komerční aktivity podél jejich pěšího propojení.

Ve vymezeném koridoru se nacházejí jak oblasti úbytku, tak oblasti růstu počtu komerčních jednotek. Vývoj tedy není jednotný a poukazuje na dílčí oživení některých míst při současném oslabování jiných. Růstové oblasti mohou naznačovat zlepšování podmínek pro komerční využití části tohoto prostoru. Samotná změna počtu a rozmístění jednotek však neumožňuje určit, nakolik tento vývoj souvisí s pohybem zákazníků mezi Novou Karolinou a Masarykovým náměstím a nakolik odráží jiné místní změny. O nastupujícím efektu spojky lze proto uvažovat jako o možném vysvětlení, jehož potvrzení by vyžadovalo také údaje o pohybu a nákupním chování návštěvníků. Dosavadní výsledky zároveň neposkytují dostatečný podklad pro předpoklad, že se tento efekt bude v následujících letech dále posilovat.

Shrnutí výsledků a hlavní zjištění

- V historickém jádru města Ostravy pokračovala v období let 2021–2026 proměna sítě maloobchodu, služeb a gastronomie. Vedle změn využití stávajících prostor vznikaly také nové komerční jednotky a jejich celkový počet vzrostl. Tento vývoj však nebyl prostorově rovnoměrný a jednotlivé části historického jádra vykazovaly rozdílné tendence.
- Nejvýraznější růst zaznamenal sektor služeb, zejména provozovny zaměřené na péči o tělo, jejichž počet se zvýšil z 53 na 105. Posílily také ostatní a veřejné služby. Ve skladbě komerční sítě historického jádra tak narůstá význam služeb zaměřených na osobní potřeby obyvatel a návštěvníků.
- Celkový počet maloobchodních jednotek zůstal přibližně na stejné úrovni, změnila se však jejich skladba. Pokračoval úbytek prodejen oděvů, zatímco počet prodejen domácích potřeb a specializovaných potravin vzrostl. Stablní celkový počet proto doprovázejí rozdílné změny v jednotlivých sortimentních kategoriích.
- V gastronomii rostl především počet kaváren, restaurací a etnických restaurací. Naopak pokles zaznamenaly bary a pivnice, přičemž oslabování této nabídky se projevuje zejména v oblasti Stodolní ulice. Proměnu služeb a gastronomie lze vnímat v souvislosti s kombinací ekonomických podmínek, změn spotřebitelského chování a životních stylů. Samotný růst počtu gastronomických provozoven přitom neznamena zvýšení jejich podílu na celkové komerční nabídce.
- Navzdory růstu počtu komerčních jednotek se zvýšil také počet jednotek bez využití, a to ze 100 na 125, tedy o 25 %. Nárůst se soustředil zejména do okolí ulic Stodolní a Poštovní. Podíl nevyužívaných jednotek však vzrostl pouze o 1,1 procentního bodu, neboť se současně celkový počet jednotek zvýšil o 14,5 %. Některé části historického jádra naopak vykazaly pokles počtu prázdných jednotek, například okolí ulic Puchmajerova a Purkyňova či komplexu Ostravica-Textilia. Celkový vývoj tak spojuje rozšiřování nabídky s přetrvávajícími problémy s využitím části komerčních prostor.
- Prostorově rozdílný byl také vývoj diverzity maloobchodní nabídky. Její nárůst byl patrný například v částech ulic Zámecká a 30. dubna, zatímco jiné úseky vykazovaly stagnaci či pokles. Změny proto nelze popsat jako jednotný růst nebo úbytek rozmanitosti v celém historickém jádru.
- Hlavní prostorová ohniska aktivit kolem Masarykova náměstí a Nádražní zůstávají zachována, vedle nich se rozvíjejí menší koncentrace, zatímco část Stodolní vykazuje oslabení.
- V koridoru mezi Novou Karolinou a Masarykovým náměstím se objevují oblasti růstu počtu komerčních jednotek, současně však přetrvávají místa jejich úbytku. Vývoj naznačuje dílčí oživení tohoto prostoru, dosavadní podklady ale nepostačují k potvrzení efektu spojky ani k předpokladu jeho dalšího posilování.

Vyplývající doporučení

Výsledky ukazují, že historické jádro nelze vnímat pouze jako maloobchodní lokalitu, ale jako území s rostoucím významem služeb, gastronomie a dalších aktivit každodenního života. Vývoj jednotlivých částí historického jádra je rozdílný a historické jádro se nevyvíjí jako kompaktní celek. Vedle lokalit s rostoucí koncentrací provozoven přetrvávají místa s vyšším zastoupením nevyužívaných prostor.

Opatření by proto měla kombinovat podporu atraktivity historického jádra jako celku s cílenými zásahy reagujícími na situaci v konkrétních ulicích a lokalitách a měla by být realizována zejména u prostor ve správě města či městského obvodu či ve spolupráci se soukromým sektorem.

1. Rozvíjet historické jádro jako multifunkční městskou destinaci

Takováto destinace by měla kombinovat maloobchod, gastronomii, služby, kulturu a další aktivity. Marketing centra by měl odpovídat jeho současné funkční skladbě a zdůrazňovat důvody pro pravidelné i volnočasové návštěvy centra. Namísto prezentace centra primárně jako nákupní lokality je vhodné komunikovat širší nabídky a podporovat propojení jednotlivých funkcí tak, aby se vzájemně posilovaly.

2. Zvyšovat kvalitu veřejných prostranství a podmínky pro pěší pohyb a pobyt

Podoba ulic a veřejných prostranství významně ovlivňuje atraktivitu komerčního parteru a ochotu lidí centrem procházet, zastavovat se v něm a trávit zde čas. Úpravy veřejného prostoru by proto měly být posuzovány také podle toho, zda podporují pěší pohyb, pobyt návštěvníků, viditelnost provozoven a vznik souvislých aktivních parterů. Zvláštní pozornost je vhodné věnovat kvalitě povrchů, mobiliáře, zeleně, osvětlení a podmínkám pro bezpečný a komfortní pohyb pěších.

3. Aktivně podporovat opětovné využití prázdných komerčních jednotek

Počet jednotek bez využití se mezi lety 2021 a 2026 zvýšil ze 100 na 125, přestože současně rostl také počet využívaných provozoven. Prázdné jednotky proto představují jeden z hlavních problémů, na který by se měla další opatření zaměřit. Vhodné je vytvořit jejich průběžně aktualizovanou evidenci, posílit komunikaci s vlastníky a podporovat dočasná i dlouhodobá využití prostřednictvím pop-up provozů, kulturních a komunitních aktivit, krátkodobých zvýhodněných nájmu nebo aktivního nabízení prostor potenciálním provozovatelům.

4. Zacílit intervence na konkrétní problémové lokality

Vývoj mezi lety 2021 a 2026 nebyl v rámci historického jádra prostorově rovnoměrný. Vyšší nárůst prázdných jednotek nebo oslabování komerční nabídky se projevují zejména v některých částech Stodolní a Poštovní ulice, zatímco jiné lokality vykazují pozitivnější vývoj. Namísto plošného uplatňování stejných opatření je proto vhodné připravovat pro jednotlivé problémové ulice nebo jejich části specifické intervence odpovídající místním podmínkám, skladbě provozoven a příčinám jejich oslabení.

5. Podporovat rozmanitou skladbu funkcí v parteru

Historické jádro by mělo nabízet dostatečně pestrou kombinaci maloobchodu, gastronomie a služeb odpovídající potřebám obyvatel i návštěvníků. Výsledky studie ukazují výrazný růst některých kategorií, zejména služeb péče o tělo, zatímco jiné typy provozoven stagnují nebo ubývají. Při nakládání s prostory ve vlastnictví města či městského obvodu je proto vhodné zohledňovat nejen ekonomickou výhodnost pronájmu, ale také přínos konkrétního provozu pro funkční skladbu dané ulice a každodenní využívání centra.

6. V nejvýznamnějších lokalitách upřednostňovat provozy vytvářející aktivní parter

V přízemích budov na hlavních ulicích a náměstích by měly být přednostně umísťovány provozovny, které vytvářejí přímý kontakt s veřejným prostorem a přispívají k jeho živosti. Jedná se zejména o maloobchod, gastronomii a služby orientované přímo na zákazníky. Administrativní provozy a další činnosti s omezeným kontaktem s veřejností je vhodné v nejatraktivnějších polohách směřovat spíše do vyšších podlaží nebo méně exponovaných částí parteru.

7. Zlepšovat podobu výloh, vývěsních štítů a vstupů do provozoven

Vizuální kvalita jednotlivých provozoven ovlivňuje celkový obraz ulice a atraktivitu historického jádra. Je proto vhodné pokračovat v podpoře kultivace výloh, označení provozoven a vstupních prostor a navázat na existující aktivity města zaměřené na vizuální kvalitu veřejného prostoru. Podpora může mít podobu metodického poradenství, vzorových řešení, konzultací s architekty nebo cílených dotačních programů pro vlastníky a provozovatele.

8. Podporovat příchod provozoven, které mohou generovat vyšší návštěvnost centra

Vedle každodenních služeb je vhodné do historického jádra přitahovat také podniky a provozovny schopné oslovit návštěvníky z širšího území města a regionu. Může se jednat o specializované maloobchodní koncepty, výrazné gastronomické podniky, kulturní provozy nebo jiné služby s vlastní klientelou. Město a městský obvod mohou jejich příchodu napomáhat aktivním nabízením vhodných prostor, komunikací s vlastníky a případně také spojováním či dělením jednotek podle potřeb konkrétních provozovatelů.

9. Dále rozvíjet pěší propojení Nové Karoliny s historickým jádrem

Prostor mezi Novou Karolinou a Masarykovým náměstím představuje významnou pěší vazbu, která může přispívat k přenosu návštěvnosti mezi obchodním centrem a historickým jádrem. Výsledky studie ukazují v tomto koridoru jak místa růstu, tak úbytku komerčních jednotek, a jednoznačný efekt propojení proto zatím nelze potvrdit. Další rozvoj by se měl zaměřit na kontinuitu a atraktivitu pěší trasy, orientační systém, kvalitu veřejného prostoru a podporu aktivního parteru podél celé spojnice.

10. Nově definovat budoucí roli Stodolní ulice

Stodolní ulice prochází funkční proměnou, která se projevuje poklesem počtu barů a pivnic i vyšším zastoupením prázdných jednotek. Další rozvoj této lokality by proto neměl být založen pouze na obnově její někdejší role centra nočního života. Vhodné je podporovat širší kombinaci gastronomie, kultury, kreativních aktivit, služeb a funkcí využívaných také během dne. Součástí opatření by měla být rovněž revitalizace veřejného prostoru a vytvoření nové identity ulice odpovídající jejímu současnému i budoucímu využití.

11. Více propojovat kulturní a společenské akce s místní ekonomikou

Akce pořádané v centru vytvářejí příležitost zvýšit návštěvnost místních podniků a představit jejich nabídku novým zákazníkům. Při organizaci kulturních, společenských a městských akcí je proto vhodné systematicky zapojovat místní provozovatele, koordinovat otevírací dobu a vytvářet společné nabídky nebo doprovodné programy. Akce by tak neměly fungovat izolovaně od běžného života centra, ale jako nástroj jeho dlouhodobého ožívání.

12. Rozvíjet systém průběžného monitoringu komerčního parteru

Pravidelné sledování změn umožňuje včas identifikovat problémové lokality i nové pozitivní trendy. Vedle počtu a typu provozoven je vhodné sledovat délku neobsazenosti jednotlivých prostor, změny jejich využití a prostorovou koncentraci prázdných jednotek. Tam, kde to bude možné, by měla být tato data doplňována také informacemi o intenzitě pěšího pohybu a návštěvnosti, což umožní lépe vyhodnocovat vztah mezi kvalitou veřejného prostoru, pohybem lidí a fungováním komerčních provozoven.

13. Pravidelně opakovat komplexní hodnocení maloobchodu, služeb a gastronomie

Studie by proto měla být v pravidelných intervalech opakována při zachování srovnatelné metodiky. Další aktualizace umožní sledovat dlouhodobý vývoj jednotlivých částí centra, vyhodnotit účinnost realizovaných opatření a průběžně upravovat nástroje městské politiky podle nově vznikajících trendů. Při dodržení nastaveného pětiletého cyklu by studie proměny maloobchodu, služeb a gastronomie měla být zopakována v roce 2031.

Zdroje a odkazy na odbornou literaturu

- [1] **GEHL, J., GEMZØE, L. (2002):** Nové městské prostory. 1. vyd. Šlapanice: ERA, 263 s. ISBN 80-865-1709-8.

- [2] **fajnOVA CENTRUM (2025):** Příloha č. 10 – Studie proměny maloobchodu a služeb v historickém jádru města Ostravy.

Dostupné z:
<https://fajnovacentrum.cz/wp-content/uploads/2025/05/Priloha-10-Studie-promeny-maloobchodu-a-sluzeb-v-historickem-jadru-mesta-Ostravy.pdf>

- [3] **SLACH, O., NOVÁČEK, A., BOSÁK, V., KRTIČKA, L. (2020):** Mega-retail-led regeneration in the shrinking city: Panacea or placebo?. Cities, 104, 102799.

Appendix 1: Kategorie obsažené ve studii

Název kategorie ve studii	Popis kategorie
Maloobchod	
Širokosortimentní potraviny	Potraviny širokosortimentní s obsluhou, se samoobsluhou a smíšené prodejny
Specializované potraviny	Prodejny specializované na maso a uzeniny, ovoce a zeleninu, lahůdky, prodejny čajů, pekařství atd.
Oděvy	Prodejny textilu, obuvi a kožené galanterie
Luxusní prodejny oděvů	Prodejny oděvů a obuvi ve vyšší cenové kategorii
Secondhand	Prodejny levných a použitých oděvů a obuvi, charitativní obchody
Domácí potřeby	Prodejny domácích potřeb, elektra, drogerie a lékárny, foto, sklo, hudebniny, knihy, optiky, starožitnictví apod.
Velké prodejny	Prodejny elektro, stavebnin, nátěrových hmot
Květiny, zverimex apod.	Prodejny květin, rybářských, pěstitelských a chovatelských potřeb
Zastavárny	Bazary a zastavárny
Noviny, tabák	Prodejny novin, časopisů a tabákových výrobků
Ostatní maloobchod	Prodejny auto-moto, autosalony apod.
Bez využití	Prázdné jednotky k pronájmu
Gastronomie	
Restaurace	Gastronomické zařízení bez specializace na etnickou kuchyni
Etnická restaurace	Gastronomické zařízení se specializací na etnickou kuchyni
Rychlé občerstvení	Gastronomické zařízení s jídlem na počkání
Kavárny	Gastronomické zařízení primárně orientované na kávu a produkty z ní
Pivnice	Gastronomické zařízení primárně orientované na prodej piva
Bar	Gastronomické zařízení primárně orientované na prodej tvrdého alkoholu a produktů z něj
Noční klub	Gastronomické zařízení, s otevírací dobou primárně v nočních hodinách

Hotel	Ubytovací zařízení doplněné o gastronomickou nabídku pro ubytované
Hudební klub	Menší gastronomické zařízení primárně orientované na prodej alkoholu s hudební produkcí
Diskotéka	Větší gastronomické zařízení primárně orientované na prodej alkoholu s hudební produkcí
Herna	Gastronomický podnik kombinující prodej alkoholu a hazardní hry, do této kategorie nespádají kasina
Služby	
Péče o tělo	Provozovny zaměřené na osobní péči a vzhled (kadeřnictví, cvičení, kosmetika atd.)
Zábava, kino, laser game atd.	Provozovny určené pro aktivní trávení volného času, kulturu a zábavu (např. kina, divadla, únikové hry apod)
Banka, pojišťovna	Pobočky finančních institucí
Infocentrum	Turistická informační centra poskytující informace o městě, prodej vstupenek a lokálních suvenýrů
Cestovní kancelář	Provozovna zaměřená na zprostředkování dovolených a zájezdů
Veřejné služby	Provozovny a instituce zprostředkovávající služby občanského vybavení (knihovny, policie, školy, lékař)
Ostatní služby	Provozovny služeb nezařazených do specifických kategorií (autoservis, poradenství, geodetické práce a jiné)