

UNIVERZITA KARLOVA

Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Aplikovaná geografie (bakalářské studium)

Studijní obor: Sociální geografie a geoinformatika



Jakub Kraft

**UZAVŘENÉ REZIDENČNÍ AREÁLY V PRAZE A JEJICH VÝVOJ,
ROZMÍSTĚNÍ A SEPARACE**

**GATED COMMUNITIES IN PRAGUE AND THEIR DEVELOPMENT OVER
TIME, SPATIAL DISTRIBUTION AND SEPARATION**

Bakalářská práce

Vedoucí bakalářské práce: Doc. RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D.

Praha 2022

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze dne 23. 7. 2022

.....
Jakub Kraft

Poděkování

Touto formou bych chtěl poděkovat především Doc. RNDr. Martinu Ouředníčkovi, Ph.D. za jeho profesionální přístup, cenné rady a vynaložené úsilí při vedení mé práce. Dále bych rád poděkoval kolegům z Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, zejména RNDr. Tomáši Brabcovi, Ph.D. za poskytnutá data, ochotu a odborné konzultace. Děkuji RNDr. Jiřímu Nemeškalovi za poskytnutá data od Urbánní a regionální laboratoře. A v neposlední řadě jsem vděčný všem mým blízkým za podporu v průběhu studia.

Abstrakt

Uzavřené rezidenční areály jsou v současné době rozšířeným a diskutovaným fenoménem v celosvětovém měřítku. V České republice začal rozvoj zejména v nedávné době a koncentrují se především v hlavním městě. Výzkum byl proto proveden na administrativním území Prahy pomocí diverzifikované škály zdrojových dat včetně vlastního terénního šetření. Výzkum byl zaměřen hlavně na vývoj rezidenčních areálů, jejich prostorovou distribuci a separaci. Výsledkem byla také databáze současných uzavřených rezidenčních areálů v Praze včetně jejich atributů, která čítá 73 uzavřených lokalit. Bylo zjištěno, že nárůst počtu nových uzavřených rezidenčních areálů se v posledních letech značně zpomalil, což naznačuje trend snižování rezidenční separace. Prostorová distribuce areálů je navíc v porovnání s dostupnou literaturou poměrně specifická, drtivá většina areálů v Praze se nachází ve vnitřním městě. S uzavřenými rezidenčními areály se pojí řada důsledků, jedním z nich je, že by jejich další výstavba mohla mít negativní dopad v kontextu aktuální bytové krize v Praze.

Klíčová slova: uzavřené rezidenční areály; Praha; rezidenční separace; bytová krize

Abstract

Gated communities are currently a widespread and discussed phenomenon worldwide. In the Czech Republic, their boom has started recently and they are located mainly in the capital city. Therefore, the research was conducted in the administrative area of Prague, using a diversified range of sources of data, including field research. The research was primarily focused on the development of gated communities over time, their spatial distribution and separation. The research also resulted in a database of current gated communities in Prague. It comprises 73 compounds including their characteristics. It was found that the increase in the number of new gated communities has decelerated significantly in recent years, indicating a trend of decline in residential separation. In addition, the spatial distribution of gated communities is quite specific in comparison to the published data, with the vast majority of gated communities in Prague located in the inner city. There are a large number of implications associated with gated communities, one of which is that their further construction could have a negative impact on the current housing crisis in Prague.

Keywords: gated communities; Prague; residential separation; housing crisis

Obsah

Seznam zkratk.....	7
Seznam obrázků.....	8
Seznam tabulek	9
Seznam příloh.....	9
1 Úvod	10
2 Teoretický rámec	12
2.1 Vysvětlení pojmu gated communities.....	12
2.2 Typologie gated communities.....	12
2.3 Vztahy uvnitř gated communities	13
2.4 Pocit bezpečí a kriminalita v gated communities.....	14
2.5 Atraktivita gated communities	15
2.6 Výhody a nevýhody gated communities pro společnost.....	16
3 Metodika a zdroje dat	18
4 Uzavřené rezidenční areály v Praze	21
4.1 Vývoj uzavřených rezidenčních areálů v Praze	21
4.2 Prostorová distribuce uzavřených rezidenčních areálů v Praze.....	26
4.3 Separace uzavřených rezidenčních areálů v Praze.....	30
4.4 Diskuze budoucího vývoje a důsledků uzavřených rezidenčních areálů v Praze	33
5 Závěr.....	35
6 Literatura a zdroje dat.....	37
7 Přílohy	42

Seznam zkratek

ČSÚ – Český statistický úřad

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

IPR – Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Seznam obrázků

Obrázek 1: Schéma metodického postupu vytváření databáze	20
Obrázek 2: Vývoj počtu dokončených uzavřených rezidenčních projektů v Praze v letech 1997–2022	22
Obrázek 3: Areál Písnické zahrady.....	23
Obrázek 4: Areál Za Zahradami.	23
Obrázek 5: Areál Bydlení Mazanka.....	23
Obrázek 6: Areál Kondominium Hamr.....	23
Obrázek 7: Areál Albertov Rental Apartments dostavený v roce 2008.	24
Obrázek 8: Areál Central Park Praha dostavený v roce 2006.....	24
Obrázek 9: Areál Aurora projekt dostavený v roce 2016.....	25
Obrázek 10: Areál Rezidenční Park Baarova dostavený v roce 2012.	25
Obrázek 11: Vývoj počtu nově postavených bytů v uzavřených rezidenčních areálech v porovnání s celkovou výstavbou v Praze v letech 1997–2020	25
Obrázek 12: Uzavřené rezidenční areály a jejich počet bytových jednotek v Praze v roce 2022	28
Obrázek 13: Uzavřené rezidenční areály a období jejich dokončení v Praze v roce 2022	28
Obrázek 14: Stav uzavřených rezidenčních areálů v Praze v roce 2022	29
Obrázek 15: Vjezd bez fyzické bariéry do areálu Malá Šárka.....	30
Obrázek 16: Areál Dvůr nad Rokýtkou chráněný ostrahou.	30
Obrázek 17: Hlavní vjezd do areálu Vila Park Jinonice.	31
Obrázek 18: Hlavní vjezd do areálu Andersenova.....	31
Obrázek 19: Nápis upozorňující na kamerový systém a ochranu areálu Klausova ulice.	31
Obrázek 20: Areál třetího stupně separace Vila Park Strahov.	31
Obrázek 21: Bývalý uzavřený areál Ve Žlábku se hřištěm pro veřejnost.	32
Obrázek 22: Bývalý uzavřený areál Rezidenční komplex Beránka.	32

Seznam tabulek

Tabulka 1: Typologie uzavřených rezidenčních areálů na základě separace 20

Tabulka 2: Počty a poměry uzavřených rezidenčních areálů podle stupně separace v letech 2011 a 2022 33

Seznam příloh

Příloha 1: Databáze uzavřených rezidenčních areálů v Praze v roce 2022 42

Příloha 2: Vývoj výstavby uzavřených rezidenčních areálů v porovnání s celkovou výstavbou v Praze v letech 1997–2022 44

1 Úvod

Uzavřené rezidenční areály, anglicky gated communities, jsou druhem rezidenčních zástavby, která je specifická svou fyzickou izolací od okolí. Koncept gated communities vyvolává diskuze v mnoha oborech. V geografii, sociologii, sociální antropologii, územním plánování, právu, ekonomii se probírají jeho výhody a nevýhody (Soyeh a kol. 2021). Hlavním důvodem je kontroverze způsobená privatizováním dříve veřejného prostoru a jeho následné uzavření veřejnosti. Bydlení v takovém areálu si navíc může dovolit často pouze nejbohatší část obyvatelstva. Následně dochází k separaci bohatých, kterou Araujo a Queiroz (2018) nazvali zlatými ghety.

Vývoj a zároveň i výzkum uzavřených rezidenčních areálů v České republice je stejně jako v ostatních evropských zemích bývalého východního bloku opožděn oproti Západu, zejména pak oproti Spojeným státům americkým (Brabec, Sýkora 2009). Počátek rozvoje uzavřených rezidenčních areálů v České republice se datuje po pádu komunismu. Uzavřené rezidenční areály za tento omezený čas nedosáhly takového rozmachu. Ale i přes menší rozšíření je nutné se gated communities v českém prostředí zabývat, tento koncept má totiž rozsáhlé geografické, socioekonomické a sociologické důsledky.

Relevance výzkumu je ještě větší v souvislostech s aktuální bytovou krizí a dostupností bydlení v Praze a také v kontextu chystaného nového Metropolitního plánu. Je důležité zjistit, jak moc se uzavřené rezidenční areály v Praze staví, kolik je jich už postavených, jak velkou rezidenční separaci jednotlivé projekty vytváří, jak a kým jsou byty uvnitř areálů využívány. To všechno je nezbytné vědět, abychom byli schopni odhadnout, jaký mají vliv uzavřené rezidenční areály na své okolí a jaký mají vliv na rezidenční trh. Po zvážení všech pozitiv a negativ by bylo možné dojít k závěru, zda novou výstavbu takových projektů v Praze podporovat či nikoliv.

Tématika uzavřených rezidenčních areálů je velmi široká, proto se budu zaměřovat pouze na dílčí část této problematiky. Hlavním cílem bakalářské práce je popsat, pochopit a vizualizovat uzavřené rezidenční areály v Praze. Výzkum byl prováděn se záměrem nalezení všech uzavřených rezidenčních areálů v Praze, které byly dosud vybudovány, tedy do roku 2022. Před samotným výzkumem jsem si stanovil následující výzkumné otázky:

- Jaký je vývoj uzavřených rezidenčních areálů v Praze a kdy se objevily první projekty tohoto typu? Očekávám, že řadu let po roce 1989 trvalo, než se v Česku tento trend ze Západu objevil. Následně předpokládám mírný stálý růst ve výstavbě uzavřených rezidenčních areálů, který bude dlouhodobě trvat až do současnosti.
- Jaký byl podíl uzavřených rezidenčních areálů na celkové rezidenční výstavbě v průběhu vývoje? Nepředpokládám velký podíl, počet postavených bytů v uzavřených rezidenčních areálech nepřekročí 10 % celkové bytové výstavby za jednotlivé roky.

- Jaká je prostorová distribuce uzavřených rezidenčních areálů? Podle mého názoru se budou nacházet v atraktivních lokalitách. Zároveň očekávám nejvíce uzavřených rezidenčních areálů na periferii Prahy a nejméně v historickém jádru a vnitřním městě.
- Jaká je míra separace uzavřených areálů? A změnila se u již zaznamenaných areálů z databáze pražských uzavřených rezidenčních areálů z roku 2011? Předpokládám, že většina areálů bude uzavřena fyzickými bariérami a zároveň střeženy ostrahou sídlící uvnitř areálu. A očekávám, že se separace u malé části změnila, spíše ale na stranu jejího zvýšení.

2 Teoretický rámec

V teoretické části se budu věnovat charakteristice zkoumaného fenoménu. Vymezení základního pojmu gated communities určuje koncept předložené práce z hlediska pojetí zkoumaných objektů. Následná, široce používaná typologie znázorňuje důležitost pochopení vzniku, rozvoje a vlivu gated communities. V závěru této části budou diskutovány přístupy k tvorbě a aplikacím typologií gated communities. Následuje část, kde je analyzována vnitřní struktura z hlediska mezilidských vztahů panujících v uzavřených rezidenčních areálech, a také je diskutován vliv bezpečnostních prvků uzavřených rezidenčních areálů na pocit bezpečí rezidentů a kriminalitu uvnitř areálu. Důležitými aspekty, které je nutno zahrnout do celkového obrazu, jsou preference, které lidé považují za atraktivní a jsou důvodem k rozhodnutí bydlet v gated communities. Teoretická část je uzavřena rozбором výhod a nevýhod uzavřených rezidenčních areálů pro společnost.

2.1 Vysvětlení pojmu gated communities

Jednotlivé definice gated communities se výraznějším způsobem neliší, Cséfalvay a Webster (2012) poukázali na fakt, že odlišnosti v definování pojmu mohou být způsobeny místním a kulturním kontextem, kterým jsou autoři ovlivněni. Knox a Pinch (2010) definují gated communities jako rezidenční plochu s bezpečnostními prvky, které mají zabránit vniknutí nežádáných sociálních skupin. Mezi zmíněné bezpečnostní prvky patří například ploty, bariéry, brány a bezpečnostní pracovníci. Tyto prvky nebrání vstupu do uzavřeného rezidenčního areálu pouze nežádoucím skupinám lidí. Atkinson a Blandy (2005) zdůrazňují, že přístup dovnitř areálu gated communities je vyhrazený pouze pro povolané, takže brány jsou pro veřejnost uzavřeny. Aby chod takto uzavřeného areálu fungoval správně, rezidenti jsou smluvně vázáni k dodržování interních pravidel (Atkinson, Blandy 2005). Grant a Mittelsteadt (2004) k definici přidávají, že v uzavřených rezidenčních areálech se nacházejí soukromé komunikace uzavřené pro veřejnost. Realizace projektů gated communities je tak často spojena s privatizací (Roitman 2013).

V této práci budu vycházet z definice Brabce (2014, s. 20), která zní následovně: „rezidenční objekty s více než dvěma oddělenými domy (bytovými či rodinnými), jejichž přístup je pomocí plotů, zdí či soukromých bezpečnostních agentur zakázán všem, kteří v objektu nebydlí ani nemají povolení ke vstupu, a kde mohou platit zvláštní pravidla, která musí rezidenti dodržovat.“ Právě tato definice se jeví jako nejvhodnější pro náš kulturní a geografický kontext.

2.2 Typologie gated communities

Pochopení typologie gated communities je nezbytná k interpretaci některých procesů a jevů, a to zejména těch, které se týkají rezidentů. Každý projekt gated communities je unikátní, zařazení do

typologie nám společně se sociálně prostorovým kontextem místa pomůže odhadnout například sílu komunity nebo motivy rezidentů k bydlení v areálu gated communities. Blakely a Snyder (1997) vytvořili propracovanou typologii, která je ostatními autory hojně citována. Gated communities rozdělili do následujících tří typů (z hlediska přesnosti jsem připojil také původní anglická označení):

Zájmové uzavřené rezidenční areály (lifestyle communities) – tento typ je založen na společném životním stylu. Shromažďují se zde lidé podobného věku sdílející společné zájmy. Důležitým prvkem je vybavení objektů, které umožňuje společné aktivity a vytváří prostředí pro sociální kontakt mezi rezidenty. Typicky se nachází mimo ruch velkých měst a příkladem mohou být na jedné straně domovy pro seniory nebo na straně druhé golfové resorty.

Prestižní uzavřené rezidenční areály (prestige communities) – vysoce exkluzivní typ bydlení, rezidenti bývají velmi bohatí a často i známí lidé. Bydlení má ukázat jejich vysoký sociální status. Vybavení a komunita zde hrají méně důležitou roli, naopak soukromí a bezpečí je vysoce vyžadováno, takže je kladen důraz na bezpečnostní prvky. Areály bývají situovány ve velmi atraktivních lokalitách.

Bezpečnostní uzavřené rezidenční areály (security zones) – výstavba těchto gated communities je podporována strachem z kriminality, rezidenti uvnitř areálu hledají bezpečí, které je zajišťováno bezpečnostními prvky. Iniciace zabezpečení areálu často vychází i od samotných rezidentů a důsledkem realizace takového projektu může docházet k uzavírání ulic a omezování dopravy. Nalézají se uvnitř měst i v suburbích.

Model Blakelyho a Snydera (1997) byl vytvářen na základě čtyř hledisek: funkce, bezpečnostní prvky, vybavení a charakteristika rezidentů. Grant a Mittelsteadt (2004) přidali další čtyři hlediska, na jejichž základě se dají gated communities diferencovat, a to vlastnictví nemovitostí, umístění, velikost a politický kontext. Vzhledem k sociálně prostorovému kontextu je podle mého názoru aplikace konkrétní typologie na jiné území často problematická. Vytvářet podrobnější obecnou typologii by bylo velice složité a těžko proveditelné. Každý výzkumník si tak pro svojí případovou studii může vybrat z osmi výše zmíněných kategorií a vytvořit vlastní typologii gated communities, která je adekvátní zkoumanému území a zkoumanému hledisku.

2.3 Vztahy uvnitř gated communities

Termín gated communities naznačuje formování komunity uvnitř rezidenčního areálu. Fyzická separace od vnějšího prostředí a určitá nezávislost na státu by teoreticky měla posílit sklony k vytváření bližších vztahů a formování komunity. Smigiel (2013), který zkoumal gated communities v Sofii, se jednoznačně vyjádřil, že v bulharském hlavním městě je označení komunity v kontextu projektů gated communities naprosto nevhodné. Zdejší rezidenti gated communities se nepovažují za členy komunity a v mnoha případech ani nemají zájem o bližší vztahy s ostatními rezidenty. Konflikty uvnitř komplexu

jsou zde velice časté, kromě běžných důvodů spojených s mezilidskými vztahy mezi sousedy a celkovým soužitím ve společném objektu se v gated communities objevují rozepře nad interpretací pravidel a předpisů areálu (Smigiel 2013). Jako příklad uvedl venčení psů uvnitř areálu. Také zmínil, že aktéry konfliktu s rezidenty mohou být i lidé pracující v areálu. Zajímavé také je, jak se spory v gated communities řeší. Podle Smigiela (2013) je většina sporů mezi rezidenty vyřešena bezpečnostními pracovníky nebo ostatními zaměstnanci objektu, což je příklad nezávislosti gated communities na státních složkách.

Wilson-Doenges (2000) poukázala na skutečnost, že podle jejího výzkumu je vnímání sounáležitosti rezidentů menší v gated communities než v ostatních typech bydlení. Ke stejnému výsledku došli i Zhang a kol. (2020). I když se v odborné literatuře setkáme hlavně s názorem, že gated communities komunity nevytváří, rozhodně se tato domněnka nedá generalizovat. Kovács a Hegedűs (2014) předložili ojedinělý důkaz komunity. Obyvatelé uzavřeného komplexu Magdolna-völgy v Maďarsku se dostali do konfliktu s úřady obce Piliscsaba, pod kterou administrativně spadali a založili si sdružení hájící zájmy rezidentů. Konflikt eskaloval až do fáze, kdy si rezidenti v referendu přesvědčivě odhlasovali osamostatnění od obce.

Mantey (2017) poukazuje na to, že snížený pocit sounáležitosti rezidentů není způsobený prvky objektu gated communities, ale povahou samotných rezidentů, kteří si více střeží své soukromí, které jim je za branami poskytnuto. To má za následek větší anonymitu a nižší četnost hlubších vztahů mezi rezidenty. Pro pochopení a predikci vztahů uvnitř uzavřeného rezidenčního areálu je stěžejní charakter projektu, jestli například apeluje na lidi s podobnými hodnotami.

2.4 Pocit bezpečí a kriminalita v gated communities

Koncept gated communities je do velké míry založen na příslibu většího bezpečí pro rezidenty, a proto je to v odborné literatuře často diskutované téma (Soyeh a kol. 2021). Existují protichůdné názory, zda bezpečnostní prvky rezidenčních areálů prokazatelně snižují kriminalitu a zvyšují pocit bezpečí (Zhang a kol. 2020). Sanchez a kol. (2005) nenašli podstatný rozdíl v četnosti kriminálních jevů mezi uzavřenými a neuzavřenými rezidenčními areály, Zhang a kol (2020) ještě namítli, že závěr Sancheze a kol. (2005) byl potvrzen několika dalšími výzkumy. Jednotlivé bezpečnostní prvky mohou sice odradit některé zločince, například zloděje (Zhang a kol. 2020), ale Breetzke a kol. (2014) poukazují na fakt, že bezpečnostní prvky jako brány zločince naopak přitahují. Je logické předpokládat, že případný zloděj očekává větší koncentraci bohatství ve více střeženém objektu, a tak mohou být bezpečnostní prvky i kontraproduktivní. Brány areálu oddělující rezidenty od zbytku prostoru mohou dokonce evokovat obavy (Atkinson, Flint 2004), produkovat dojem nedůvěry vůči obyvatelům „na druhé straně“

(Kostenwein 2021), až strach z neznámého sociálního kontaktu mimo jejich rezidenční areál, na který zejména mladí lidé vyrůstající v gated communities nejsou zvyklí (Low 2003).

Geografická poloha ovlivňuje, nakolik je aspekt bezpečí v areálech důležitý. Cséfalvay a Webster (2012) tvrdí, že strach z trestné činnosti je hlavním důvodem pro bydlení v gated communities pouze v některých místech na světě, jako je Latinská Amerika a Jižní Afrika. Je také nutné podotknout, že je přirozený rozdíl v pocitu bezpečí v noci a ve dne. Zhang a kol. (2020) konstatovali, že se rezidenti v noci cítí bezpečněji v uzavřených areálech než mimo ně. Zhang a kol. (2020) věnují pozornost souvislosti mezi pocitem bezpečí a sounáležitostí komunity, pokud rezidenti znají ostatní rezidenty komplexu a utváří společně komunitu, logicky pak ve svém rezidenčním areálu cítí větší jistotu a bezpečí. S pocitem nejistoty se setkávají nejčastěji cizinci, a proto můžou hledat pocit bezpečí za branami uzavřeného rezidenčního areálu. A právě závazek bezpečí je pro developery účinný nástroj pro lákání potenciálních rezidentů do jejich projektů gated communities (Wilson-Doenges 2000).

Prostředí včetně bezpečnostních prvků a právě soudržnost komunity považují Zhang a kol. (2020) za faktory, které nejvíce přispívají pocitu bezpečí v gated communities. I v kontextu bezpečí se tedy nabízí otázka, která je ve spojení s gated communities hojně adresována, totiž zda prvky gated communities zvyšují pocit příslušnosti ke komunitě nebo ne.

2.5 Atraktivita gated communities

Blandy a Lister (2005) ve Velké Británii zjistili, že třetinu všech respondentů by lákalo bydlet v gated communities. Zájemce o bydlení v gated communities údajně ve většině případů nejvíce láká jejich větší bezpečí. Polanska (2010) vycházející ze své studie z Gdaňsku tvrdí, že bezpečnost je nejdůležitější faktor pro bydlení v gated communities i v prostředí post-komunistických zemí. Pocit většího bezpečí je pochopitelně velice atraktivní a jedná se o prvek, který výrazně odlišuje uzavřené rezidenční areály od ostatních rezidenčních projektů, ale není vždy rozhodujícím faktorem pro bydlení v uzavřených rezidenčních areálech. Cséfalvay (2009) svým výzkumem z Budapešti sice prokázal důležitost bezpečí, považuje však za významnější jiné faktory. Zhang a kol. (2020) se domnívají, že spojitost strachu z kriminálních činů se stěhováním do gated communities v Evropě není tolik relevantní vzhledem k četnosti kriminálních činů v lokalitách, kde se gated communities nacházejí.

Kovács a Hegedűs (2014) v evropském kontextu vyzdvihují prestiž, životní styl a sociální homogenitu v kontextu atraktivity gated communities nad ostatní faktory. Tyto faktory spolu úzce souvisejí, zájemci o bydlení v gated communities chtějí mít v sousedství lidi s určitými podobnostmi socioekonomického charakteru. Proto Grant a Mittelsteadt (2004) přikládají velkou váhu faktoru komunity a identity, kterou developeri projektů gated communities často zdůrazňují pro vzbuzení zájmu potenciálních rezidentů. Národnost, etnicita, sociální status a ekonomická síla rezidentů hrají velkou roli. Národnost

potenciálních rezidentů stejného areálu nemusí být nutně stejná, cizince může lákat bydlet s cizinci i z jiných zemí. Obecně tedy lidi spojují podobné životní situace, což může ovlivnit rozhodovací proces při výběru bydlení. Při stěhování do typu gated communities založený na životním stylu výrazně formuje rozhodovací proces člověka věk a společné zájmy. Tyto výše zmíněné faktory naznačují očekávanou sociální homogenitu v gated communities, kterou zde i podle Roitmana (2005) rezidenti hledají.

V kontextu očekávaného většího bezpečí a potenciálu vzniku komunity se gated communities mohou zamlouvat rodinám s malými dětmi. Kovácsovi a Hegedúsovi (2014) toto tvrzení potvrdili respondenti z budapeštského uzavřeného areálu. Kromě eliminace strachu o malé děti uvnitř areálu rodiče kladně hodnotili absenci drobných krádeží, například dětských hraček nebo jízdních kol, což je důsledek působení bezpečnostních prvků a v tomto konkrétním případě i panující důvěry mezi rezidenty. Blandy a Lister (2005) zjistili, že mladí lidé mají celkově větší zájem o bydlení v gated communities než ti starší.

Vybavenost a služby v gated communities jsou často mnohem kvalitnější než v ostatních typech bydlení, kde jsou rezidenti závislí na vybavenosti a službách určených pro veřejnost. Právě kvalitu a exkluzivnost vybavenosti považuje Webster (2002) za klíčový faktor v popularitě a globálním rozšíření gated communities. Zároveň gated communities lákají lidi, kteří tolik nevěří státním složkám se zajištěním bezpečnosti a efektivních regulací (Grant, Mittelsteadt 2004).

Z výše uvedeného rozboru vyplývá, že nelze v obecném měřítku určit váhu faktorů, které vytvářejí atraktivitu gated communities. Mezi tyto faktory patří bezpečí a ochrana majetku, sociální homogenita, komunita a důvěra, prestiž a sociální status, životní styl, soukromí, klid a tiché prostředí, vybavenost a poskytované služby. Preference lidí jsou subjektivní a silně závislé na jejich hodnotách, životní fázi, socioekonomické situaci. Relevance argumentu bezpečnosti je úzce spojena s prostorovým umístěním rezidenčního areálu a charakteristikou kriminality v daném místě. Obdobně záleží na typologii projektu. Následkem mnoha proměnných se výsledky jednotlivých výzkumů zjišťujících motivaci bydlet v gated communities liší. Určit proto obecné zákonitosti, což by bylo přínosné, je však z podstaty problému velice obtížné či spíše prakticky nemožné.

2.6 Výhody a nevýhody gated communities pro společnost

Výstavba gated communities je spojená s několika negativy. Jedním z nich, který nastává během realizace takového projektu, je privatizace veřejného prostoru (Kostenwein 2021), tedy proces, při kterém veřejnost ztratí právo vstoupit do dříve veřejného prostoru. Nemusí jít o rozsáhlou privatizovanou plochu, podstatný je princip, že nerezidenti přicházejí o právo využívat a přetvářet dříve společnou plochu. Na tento typ svobody klade Harvey (2008) velký důraz. Z velké části jde o svobodný pohyb po městě. Obyvatele města obvykle znepokojí, když se jim znemožní chodit cestou, na kterou

byli zvyklí. Často ani nemají účinný nástroj, kterým by se mohli bránit. Kromě zvýšení délky tras obyvatel dochází například i k zabránění průjezdu záchranných složek (Brabec 2014).

Atkinson a Blandy (2005) vyjádřili myšlenku, že gated communities můžou měnit prostorové rozmístění trestných činů. Pokud bezpečnostní prvky gated communities fungují správně, a tím pádem dochází ke značnému snižování kriminální činnosti z venku, kriminální činnost by se následně mohla přesouvat jinam, především na místa, kde lidé nemají tolik peněz na zajištění bezpečí.

Velmi diskutované jsou některé negativní sociální jevy, které se s výstavbou gated communities pojí. Jsou přímým důsledkem koncentrace bohaté homogenní sociální skupiny za branami uzavřených rezidenčních areálů. Dochází tak k separaci, sociální nerovnosti, fragmentaci společnosti (Brabec 2014), segregaci (Atkinson, Blandy 2005), sociální polarizaci, snižování společenské soudržnosti a koheze (Brabec 2009). Atkinson a Blandy (2005) tvrdí, že odliv bohatých lidí do gated communities může mít za následek ztrátu sociální diverzity, a tak se město rozdělí na bohaté a vyloučené lokality, což Kostenwein (2021) nazval fragmentací města. Podle Grundström (2015) to celé vede k horšímu celkovému vnímání urbánního prostoru.

Soyeh a kol. (2021) nacházejí výhodu gated communities v tom, že rezidenti odvádí daně a poplatky státu i za služby, které ale městská část nevykonává. Jde například o úklid ulic a osvětlení, čímž městská část ušetří peníze (Brabec 2014). Tyto služby normálně zajišťované státem obstarávají zaměstnanci gated communities z poplatků rezidentů. Další výhodou je, že projekt gated communities může zatraktivnit městskou část, ve které se objekt nachází (Le Goix 2005). Přilákání bohatého obyvatelstva a moderní architektura celkově zlepší obraz místa, následkem toho může dojít v městské části k výstavbě dalších rezidenčních projektů a přílivu dalšího obyvatelstva a finančního kapitálu (Atkinson, Flint 2004). Městské části proto stavbu gated communities spíše podporují (Brabec 2014).

3 Metodika a zdroje dat

S cílem vytvoření databáze současných uzavřených rezidenčních areálů v Praze jsem výzkum prováděl s využitím sekundárních dat a následným vlastním terénním výzkumem. Sledované území mého výzkumu jsem si prostorově vymezil jako administrativní území hlavního města Prahy. Měl jsem k dispozici databázi uzavřených rezidenčních areálů v Praze a jeho zázemí od Brabce (2011), která obsahovala ke každému projektu uzavřeného rezidenčního areálu jeho název, rok dokončení výstavby, developera, počet bytů a míru separace. Před začátkem mého výzkumu jsem si náhodně vybral některé objekty z této databáze a pomocí Street View od Map Google (2022) jsem zkoumal charakteristiky pražských uzavřených rezidenčních areálů, abych lépe chápal jejich pražský kontext a byl přesnější v identifikování dalších. Pro větší přehled metodického postupu k vytvoření databáze bylo vytvořeno schéma (viz obrázek 1).

Nejprve jsem vlastní výzkum prováděl „od stolu“. Ten se skládal ze tří metod – rešerše developerských projektů, rešerše inzerce realitních serverů a vlastní šetření mapových vrstev. Metody byly prováděny nezávisle na sobě. Cílem bylo poznamenat si projekty, u kterých bylo podezření, že by se mohlo jednat o uzavřené rezidenční projekty. První metodou byla rešerše developerských projektů. Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (zkráceně IPR) mi byly poskytnuty dokumenty obsahující tabulky aktuálních developerských projektů za každý rok mezi lety 2012–2020 (Němec 2012–2020). Forma a obsah tabulek se během časového období vyvíjely. Pro mou práci byly podstatné pouze některé atributy a ty se nacházely ve všech tabulkách za vymezené roky. Jednalo se o název projektu, aktuální etapa projektu, počet bytových jednotek plánovaných v etapě projektu a developer projektu. Nejdříve jsem pracoval s tabulkou z roku 2012 a procházel jsem po jednom developerské projekty a pomocí obsahové analýzy jsem zkoumal, zda by mohly být považovány za uzavřené rezidenční areály. K tomu jsem používal propagační materiály developerů v internetové formě, internetové stránky zabývající se rezidenční výstavbou a ortofotmapy se Street View od Map Google. Pokud jsem dospěl k názoru, že projekt jeví známky uzavřeného rezidenčního areálu, tak jsem si to poznamenal. Takto jsem postupoval se seznamy developerských projektů i za roky 2013–2020.

Druhá metoda spočívala v rešerši inzerce realitních serverů. Za účelem nalezení bytů v uzavřených rezidenčních areálech jsem používal následující části klíčových slov, které se často s uzavřenými rezidenčními areály pojí: „uzavřen-“, „oplocen-“, „ostrah-“, „bezpeč-“, „recepce-“. Pokud jsem pojal podezření, že byt z nalezené inzerce je součástí uzavřeného rezidenčního areálu, tak jsem si to poznamenal stejně jako u rešerše developerských projektů. Pro větší dosah jsem takto internetové stránky realitních serverů prohledával opakovaně v časovém rozmezí tří měsíců od dubna do června roku 2022.

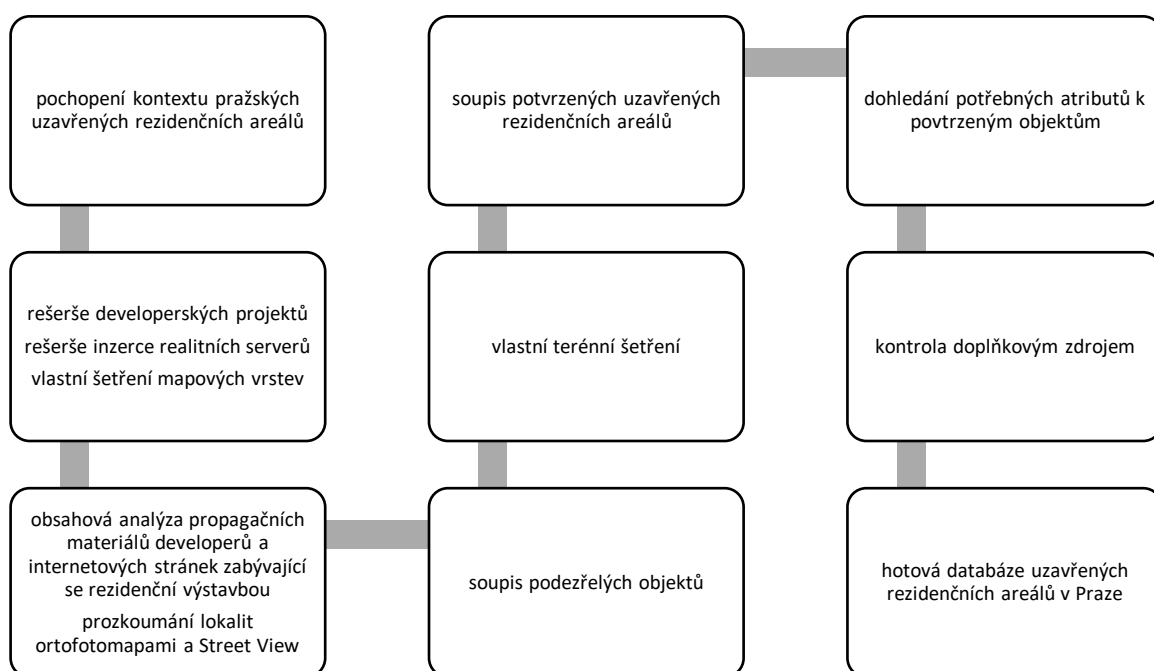
V rámci třetí metody jsem se snažil identifikovat nové uzavřené rezidenční areály vlastním šetřením mapových vrstev. Využíval jsem Mapy Google (2022) a jejich funkci Street View a také vrstvy liniových překážek prostupnosti a vrstvy plotů a ohrad od IPR Praha (2022). Mapové vrstvy jsem procházel v rozsahu celého administrativního území Prahy s cílem nalezení podezřelých rezidenčních objektů. Uzavřené rezidenční objekty od nerezidenčních jsem od sebe rozlišoval pomocí Nahlížení do katastru nemovitostí od ČÚZK (2022).

Finální etapou mého výzkumu pak bylo vlastní terénní šetření. Zaprvé jsem navštívil všechny uzavřené rezidenční areály zaevidované v původní databázi (Brabec 2011). V terénu jsem zkoumal, zda objekty stále mají prvky uzavřeného rezidenčního areálu. Pokud ano, kontroloval, zda se shoduje evidovaný stupeň separace objektu s realitou (viz tabulka 1). V druhé části terénního šetření jsem se věnoval objektům, které jsem si poznamenal při vlastním šetření mapových vrstev, rešerši inzerce realitních serverů a rešerši developerských projektů. U těchto objektů jsem měl podezření, že se jedná o uzavřené rezidenční areály a v terénu jsem podezření vyvrátil nebo potvrdil. Kombinací vlastního terénního šetření a obsahové analýzy propagačních materiálů developerů jsem nově zaevidovaným areálům určil stupeň separace podle tabulky 1. Během terénního šetření jsem navštívil 147 objektů v Praze.

Jako doplňkový zdroj jsem použil šetření nových rezidenčních areálů s více než 100 byty, které sesbírali studenti předmětů Metody terénního výzkumu v sociální geografii a Terénní cvičení ze sociální geografie na jaře 2022 (Ambrozková a kol. 2022, Šrámek 2022). Všechny areály označené jako gated communities jsem však měl již podchycené ze svého šetření.

Pro vytvoření relevantní databáze uzavřených rezidenčních areálů v Praze bylo nutné pracovat s různými typy zdrojů, aby se eliminovala pravděpodobnost nenalezení objektu, který by do databáze patřil. Dokumenty Michala Němce monitorující rezidenční developerské projekty nepokrývají veškerou výstavbu v Praze. Němec (2013–2020) v metodice poznamenal, že nezahrnul výstavby rodinných domů a také rezidenční projekty s méně než deseti bytovými jednotkami. Také zmínil, že zdrojem jsou internetové stránky jednotlivých rezidenčních projektů. Důsledkem toho se do jeho analýzy nedostaly projekty bez internetové propagace. Při čerpání informací z realitních serverů jsem byl odkázaný na limitovaný počet inzercí za časové období tří měsíců. Určování podezřelých objektů probíhalo prostřednictvím internetových zdrojů, kde se nemusí nacházet vodítka, že se jedná o uzavřený rezidenční areál. Z výše uvedených důvodů je nutno připustit, že se mi některé uzavřené rezidenční areály v Praze nepodařilo nalézt.

Obrázek 1: Schéma metodického postupu vytváření databáze



Zdroj: vlastní zpracování autora

Tabulka 1: Typologie uzavřených rezidenčních areálů na základě separace

1	Střežený objekt	Absence fyzické bariéry. Areál střeží ostraha, která je 24 hodin denně v areálu přítomna.
2	Oplocený objekt	Areál je po svém obvodu ohrazen ploty, zdmi nebo částmi budov. Absence ostrahy.
3	Střežený a oplocený objekt	Areál je ohrazen a střežen ostrahou, která je 24 hodin denně v areálu přítomna.

Zdroj: Brabec (2007)

Po vytvoření databáze jsem se věnoval hlavním cílům bakalářské práce a odpovédím na hypotézy. Výsledky byly popisovány, vysvětlovány, diskutovány a porovnávány s odbornou literaturou. Vývoj výstavby uzavřených rezidenčních areálů byl porovnáván se sekundárními daty o celkové výstavbě v Praze od ČSÚ (2022). Evidované areály i s jejich charakteristikami jako počet bytů, prostorové umístění i v rámci koncentrických zón v Praze a stupeň separace byly vizualizovány pomocí mapových podkladů (ARCDATA Praha 2022, opendata hlavního města Prahy 2020, OpenStreetMap 2018, Ouředníček a kol. 2018).

4 Uzavřené rezidenční areály v Praze

Uzavřené rezidenční areály jsou v České republice poměrně mladým fenoménem a většina z nich se nachází v Praze (Brabec 2014). Jejich výstavba zde není zanedbatelná, za roky 1997–2020 bylo průměrně 6,2 % dokončených bytů v uzavřených areálech. Vlastní výzkum současného stavu odhalil na administrativním území Prahy celkem 73 uzavřených rezidenčních areálů, ve kterých se nachází dohromady 7890 bytů. To je v porovnání například s Varšavou (Mostowska 2009) a Budapeští (Cséfalvay 2009) velice malé číslo (i v poměru na obyvatele). Je nutné podotknout, že uzavřené rezidenční areály se nacházejí i v zázemí Prahy, které můj výzkum nepokryl. Petrovic a Ouředníček (2022) zde identifikovali 17 lokalit v okresech Praha-východ a Praha-západ.

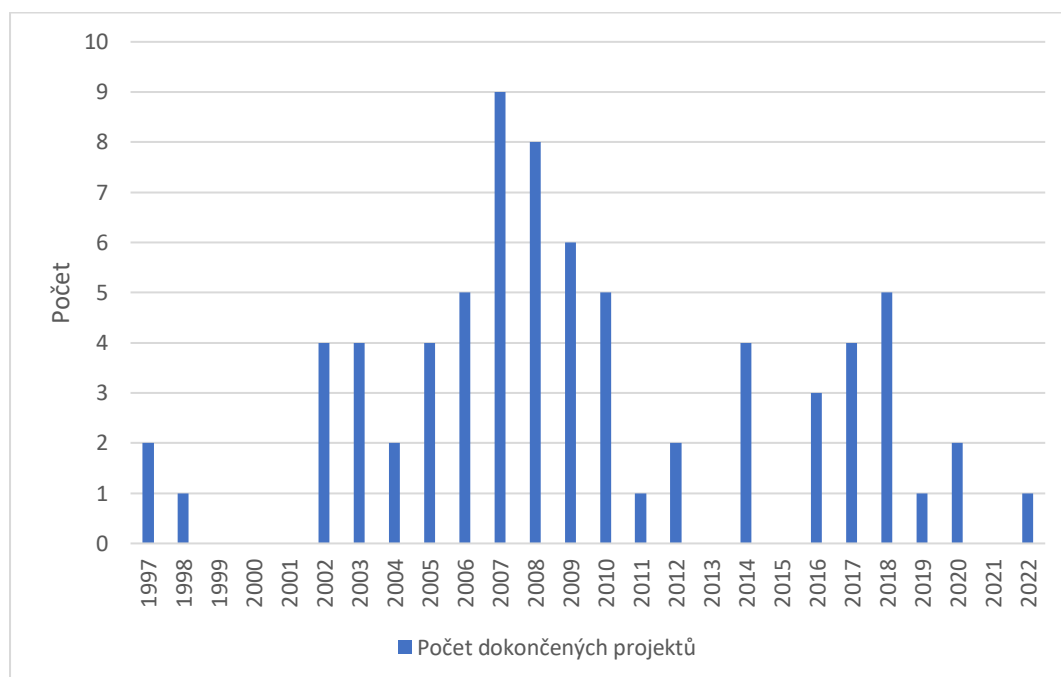
V následujících kapitolách empirické části bude popisován a diskutován časový vývoj, prostorová distribuce a míra separace uzavřených rezidenčních areálů v Praze. Závěr této části je věnován diskuzi budoucího vývoje a případných důsledků další výstavby v kontextu bytové krize v Praze.

4.1 Vývoj uzavřených rezidenčních areálů v Praze

V této kapitole je popsáno, jak se uzavřené rezidenční areály v Praze vyvíjely včetně podílu na celkové pražské výstavbě a jsou také vysvětleny některé možné důvody vývoje. Jedná se tedy o zodpovězení první a druhé výzkumné otázky. Širší rozvoj uzavřených rezidenčních areálů v Praze stejně jako ve zbytku evropských zemí bývalého východního bloku začal až po pádu komunismu, kdy došlo k podstatným společenským a ekonomickým změnám a uvolnění trhu. Rochovská a Miláčková (2012) sice namítají, že uzavřené areály existovaly i za komunismu, jednalo se však o vládní budovy a zahraniční ambasády.

Stavba prvních dvou uzavřených rezidenčních objektů v Praze byla dokončena v roce 1997 (viz obrázek 2). Jedním z nich je soubor několika bytových domů v uzavřeném areálu v Klausově ulici, které hlídá bezpečnostní agentura. Výraznějším projektem z roku 1997 byla Malá Šárka, prostorově rozsáhlý projekt v Nebušicích, kde se nachází 145 rodinných domů. Rezidentům jsou poskytovány služby jinak zajišťované státem a nachází se zde mezinárodní škola. Malá Šárka je tak částečně soběstačná a podle Sýkory (2010) i izolovaná od zbytku Nebušic, o bezpečí a řádný chod areálu se stará ostraha sídlící přímo uvnitř areálu. Charakterem bydlení se blíží k západním rezidenčním areálům a cílí na vyšší příjmovou skupinu obyvatel a cizince. Brabec a Sýkora (2009) tvrdí, že zde v roce 2001 žilo 85 % cizinců a 65 % rezidentů mělo vysokoškolské vzdělání. Tento rezidenční projekt nastartoval změny na rezidenčním trhu směřující k vyšší nabídce exkluzivního bydlení v uzavřených areálech zejména pro bohatou část obyvatel.

Obrázek 2: Vývoj počtu dokončených uzavřených rezidenčních projektů v Praze v letech 1997–2022



Zdroj: Brabec (2011), vlastní výzkum

V následujících čtyřech letech přibyl v Praze pouze jeden uzavřený rezidenční, a to TRINITY Garden s 50 byty v Praze 5. Je tedy patrné, že počátky uzavřených objektů v Praze jsou málo dynamické (viz obrázek 2). Kupříkladu v Budapešti bylo v roce 1998 již 25 až 30 podobných areálů (Csizmadý, Csanádi 2009). S rostoucím počtem bohatých lidí ochotných zaplatit za vyšší standard bydlení se zvýšila i nabídka uzavřených rezidenčních areálů. Rok 2002 předznamenal jejich rozmach, tehdy vznikly čtyři nové objekty. Dva z nich, Villas Šárka a Písnické zahrady (viz obrázek 3) se dají označit jako luxusní rodinné domy na periferii, které navazovaly typem zástavby a charakterem umístění na projekt Malá Šárka. Ve stejném roce byla dokončena také výstavba Rezidence Zvonařka, která se nachází v blízkosti historického jádra a typem zástavby spadá k činžovním domům. Začala tak vznikat výrazná diferenciací uzavřených rezidenčních areálů, a to v aspektech umístění, typu zástavby, plochy areálu a počtu bytových jednotek. V roce 2003 pokračoval trend výstavby luxusních uzavřených rezidenčních areálů. Exkluzivní typy zástavby projektů Vila Park Strahov, Villa Bianca a Americká park byly postaveny ve velice atraktivních lokalitách vnitřního města. Projektem Za Zahradami (viz obrázek 4), který byl čtvrtým a posledním uzavřeným objektem dokončeným v roce 2003, započal trend výstavby i méně exkluzivních uzavřených rezidenčních areálů, což potvrzuje i Brabec (2014).



Obrázek 3: Areál Písnické zahrady. Foto: autor



Obrázek 4: Areál Za Zahradami. Foto: autor

Výskyt nového trendu se potvrdil v roce 2004, kdy bylo postaveno Kondominium Hamr (viz obrázek 6), oplocený areál s vlastní ulicí, kterou z obou stran obklopují bytové domy. Ve stejný rok byl dostaven i Podvinný Mlýn. V době jeho dokončení to byl s 345 bytovými jednotkami uzavřený rezidenční objekt s dosud výrazně největším počtem bytů. Výstavba uzavřených rezidenčních areálů v roce 2005 pokračovala ve své rozmanitosti. Mezi čtyřmi dokončenými projekty z tohoto roku najdeme projekty pro střední třídu – Bydlení u Hvězdy, Bydlení Mazanka (viz obrázek 5), Bělohorské Zahrady a areál luxusních vil Dubový Mlýn situovaný v zeleni u Šáreckého potoka. Bezpečnost a soukromí rezidentů je zde zajištěno fyzickými bariérami a ostrahou, která sídlí v budce před vstupem a vjezdem do areálu a kontroluje, že se dovnitř nedostane nikdo nepovolaný. Areál je udržován správcem, který zajišťuje všechny potřebné služby, a tak se vytváří nezávislost na některých státem poskytovaných službách, takže se izolace od okolního prostředí ještě zvyšuje. Obdobné bezpečnostní prvky jako v Dubovém Mlýně jsou umístěny v objektu Bělohorské Zahrady situovaném v méně atraktivní lokalitě Nových Řepích, v areálu se nachází společná ulice s devíti bytovými domy se zahrádkami.



Obrázek 5: Areál Bydlení Mazanka. Foto: autor



Obrázek 6: Areál Kondominium Hamr. Foto: autor

K největšímu rozmachu uzavřených rezidenčních areálů v Praze došlo mezi lety 2006 až 2010. Nárůst částečně koresponduje s celkovým rozmachem bytové výstavby v důsledku ekonomické konjunktury. Navíc počet bytů postavených v uzavřených lokalitách v poměru k celkové výstavbě byl v tomto období nadprůměrný (viz obrázek 11). Další příčinou velkého nárůstu mohl být i fakt, že předešlé roky developerům ukázaly, že poptávka po bydlení v separovaných lokalitách existuje. Za dané období vzniklo 27 uzavřených rezidenčních areálů různého typu zástavby, atraktivity, umístění a stupně separace. Za zmínku stojí projekt Central Park Praha na Žižkově (viz obrázek 8), s 547 byty se jedná o největší uzavřený rezidenční projekt v Praze. V rozsáhlém areálu je 10 bytových domů, recepce, velký park, dětské hřiště a multifunkční sportovní hřiště. Celý objekt je ohrazen plotem, zdmi a částmi bytových domů, o bezpečí rezidentů se navíc stará ostraha.



Obrázek 7: Areál Albertov Rental Apartments dostavený v roce 2008. Foto: autor



Obrázek 8: Areál Central Park Praha dostavený v roce 2006. Foto: autor

Jak je vidět na obrázku 1, výstavba uzavřených rezidenčních projektů v průběhu let celkově poměrně kolísala. Po masivní výstavbě následoval propad, za tři roky byly dostavěny pouze areály Azalea Projekt, Rezidenční Park Baarova (viz obrázek 10), Nová Kavalírka. V roce 2014 pak byly postaveny čtyři projekty a podíl bytů v dokončených uzavřených areálech dosáhl téměř 13 % procent z celkové výstavby (viz obrázek 11). Projekty KOTI Braník a KOTI Hyacint I postavené stejným developerem YIT Stavo, s.r.o. a projekt Nad Motolským hájem II pojí kromě stejného roku dokončení i charakter zástavby. Jedná se o maximálně tři větší bytové domy, které z většiny ohrazují celý areál a utváří uprostřed společný prostor rezidentů. Čtvrtý uzavřený rezidenční areál postavený v roce 2014 byl Kejřův park, rozsáhlý objekt u stejnojmenného parku v Hloubětíně vedle Hořejšího rybníku. Oplocený areál nabízí pro své rezidenty bezpečí ostrahy, okolní zeleň a rozsáhlý společný prostor včetně dětského a beachvolejbalového hřiště. Zatímco v roce 2015 nepříbily žádné uzavřené rezidenční areály, mezi lety 2016–2018 se jich postavilo 12. Značným trendem v tomto období byly uzavřené areály ve vnitřním městě s několika moderními bytovými domy a malým společným prostorem. Mezi takové projekty patří Aurora Projekt (viz obrázek

9), Royal Triangle Residence, Viladomy Na Vackově, Rezidence Osadní, DOCK River Watch, Rezidence Nad Vltavou, Šárecký dvůr, Marina Island a Panorama Hlubočepy. Marina Island je uzavřeným areálem s druhým nejvyšším počtem bytů v Praze, je situovaný na levém břehu Vltavy vedle Libeňského mostu. Uvnitř oploceného areálu se kromě 347 bytových jednotek nachází také recepce, privátní zahrada, fitness a další vybavení. Marina Island nabízí rezidentům poměrně širokou škálu vybavení, a to není v Praze v uzavřených areálech tolik běžné, což je podle Rochovské a Miláčkové (2012) společný prvek postkomunistických měst. Od roku 2019 pak přibýly v Praze pouze čtyři projekty, tím dosud posledním postaveným je Rezidence Čertův vršek v Libni.

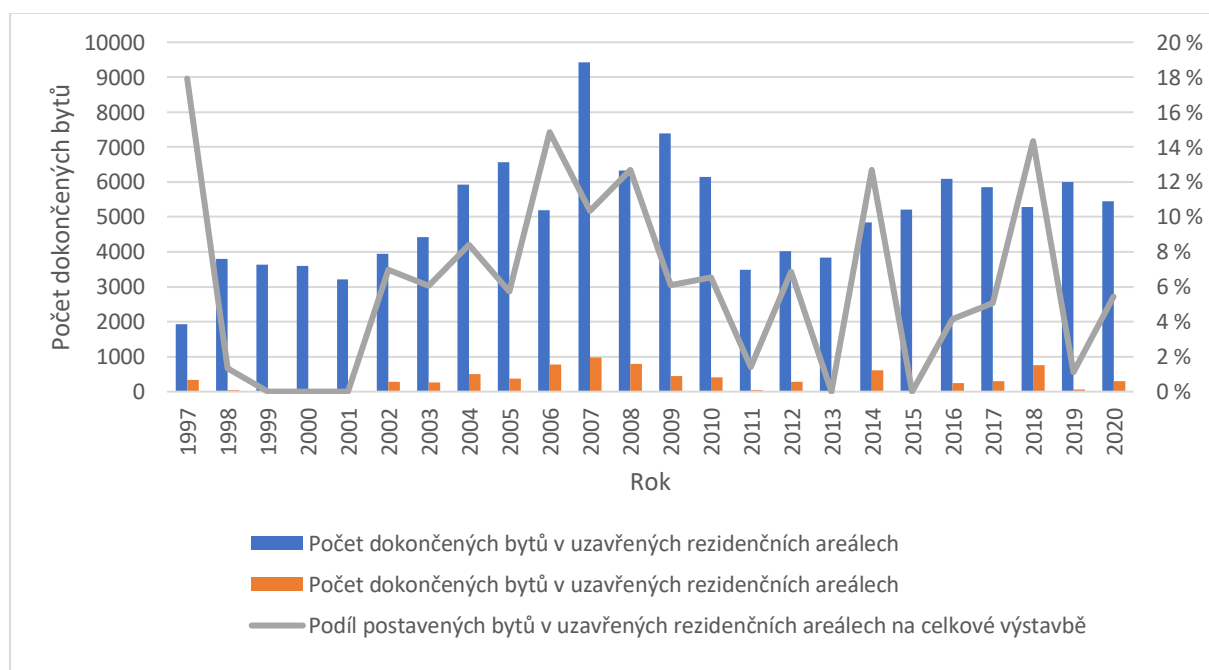


Obrázek 9: Areál Aurora projekt dostavený v roce 2016.
Foto: autor



Obrázek 10: Areál Rezidenční Park Baarova dostavený v roce 2012.
Foto: autor

Obrázek 11: Vývoj počtu nově postavených bytů v uzavřených rezidenčních areálech v porovnání s celkovou výstavbou v Praze v letech 1997–2020



Zdroj: Brabec (2011), ČSÚ (2022), vlastní výzkum

4.2 Prostorová distribuce uzavřených rezidenčních areálů v Praze

Následující kapitola je věnována prostorovému rozšíření uzavřených rezidenčních areálů na území Prahy. Zodpovím výzkumné otázky týkající se jejich rozmístění v zónách Prahy a porovnáám ho se zahraničními výzkumy. Dále je zde diskutováno, zda jsou uzavřené areály umístěny hlavně v atraktivních lokalitách. Poslední část je věnována oblastem s vysokým výskytem uzavřených areálů, zároveň zmíním i oblasti, kde se uzavřené areály nalézají zřídka nebo vůbec.

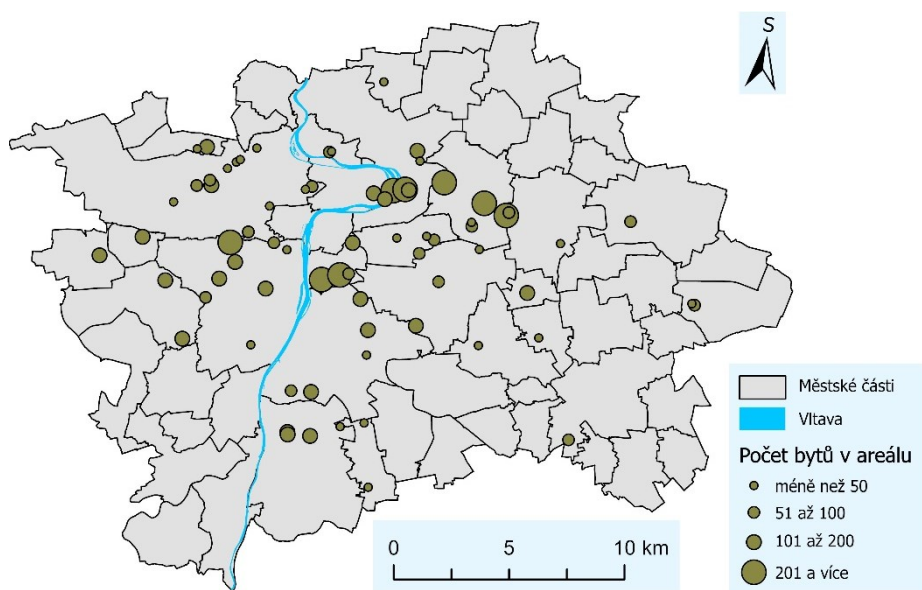
Uzavřené rezidenční areály v Praze se nacházejí nejvíce ve vnitřním městě podobně jako v Budapešti (Kovács, Hegedűs 2014). Pokud srovnáme distribuci uzavřených rezidenčních areálů v Praze s dostupnou literaturou, zjistíme relativně významné rozdíly. To se týká hlavně periferie. Zatímco v Praze je jejich koncentrace velmi nízká (viz obrázek 14), opačně tomu je ve Spojených státech amerických (Blakely, Snyder 1997), Anglii (Atkinson a kol. 2003) a Latinské Americe (Araujo, Quieroz 2018). Koncentrovaná distribuce na periferii dává smysl vzhledem k větším prostorovým požadavkům obecného konceptu uzavřených rezidenčních areálů, které splňují spíše periferie. Výzkum ale ukázal, že výstavba uzavřených rezidenčních projektů není významně závislá na volném prostoru pro jejich realizaci, a to má za následek i celkově menší společný prostor uvnitř pražských areálů. Naopak výzkumem se potvrdil předpoklad nízkého zastoupení těchto jevů v historickém jádru, kde byly dosud identifikovány pouze čtyři uzavřené rezidenční areály. Struktura rozmístění rezidenčních areálů v zónách Prahy se tak od realizace výzkumu Brabce (2007) nezměnila.

Předpokládal jsem, když je bydlení v uzavřených rezidenčních areálech do jisté míry otázkou prestiže, že i lokace uzavřených objektů bude na atraktivních místech. Atraktivnost lokality je do značné míry subjektivní a k obecnému závěru nebyl dostatek dostupných objektivních informací o atraktivitě území. Jsou ale některé lokality obecně považované za lukrativní, jako je například vilová čtvrť Ořechovka a Hanspaulka. A Brabec (2007) tvrdí, že uzavřené rezidenční areály se nacházejí hlavně ve čtvrtích s dobrou adresou. Podle mých poznatků nelze zobecnit, že uzavřené rezidenční areály jsou situovány hlavně na lukrativních místech. To je z velké části následkem změny, která nastala přibližně v roce 2003, odkdy uzavřené rezidenční areály už nejsou záležitostí výlučně vyšší společenské třídy. Při výzkumu jsem si ale všiml spojitosti mezi atraktivitou lokace a exkluzivitou projektu, takovou spojitost popsali i Csizmady a Csanádi (2009). Je to poměrně logické a tato korelace se dá očekávat i u ostatních rezidenčních projektů. Brabec (2009) našel podobnou spojitost a píše, že ve čtvrtích s vysokým sociálním statusem se nacházejí zejména luxusnější uzavřené objekty.

Není jednoduché nalézt obecné zákonitosti v prostorové distribuci uzavřených rezidenčních areálů v Praze. To potvrzuje Brabec (2007) a odůvodňuje to tím, že jsou rozmístěny spíše samostatně, s čím na základě poznatků z výzkumu souhlasím. I přes poměrně náhodné rozšíření uzavřených rezidenčních areálů na území Prahy je možné určit čtvrti s vyšší a nižší koncentrací tohoto jevu. Území s nízkou až dokonce nulovou koncentrací najdeme na periferiích, zejména na severovýchodním, východním, jihovýchodním a jihozápadním okraji Prahy. Spojující prvek areálů na periferii je nízký počet bytů (viz obrázek 12), ke stejnému poznatku došli Krupickaite a Pociūtė (2009). Důvodem je typ zástavby, protože se častěji jedná o rodinné domy nebo vily.

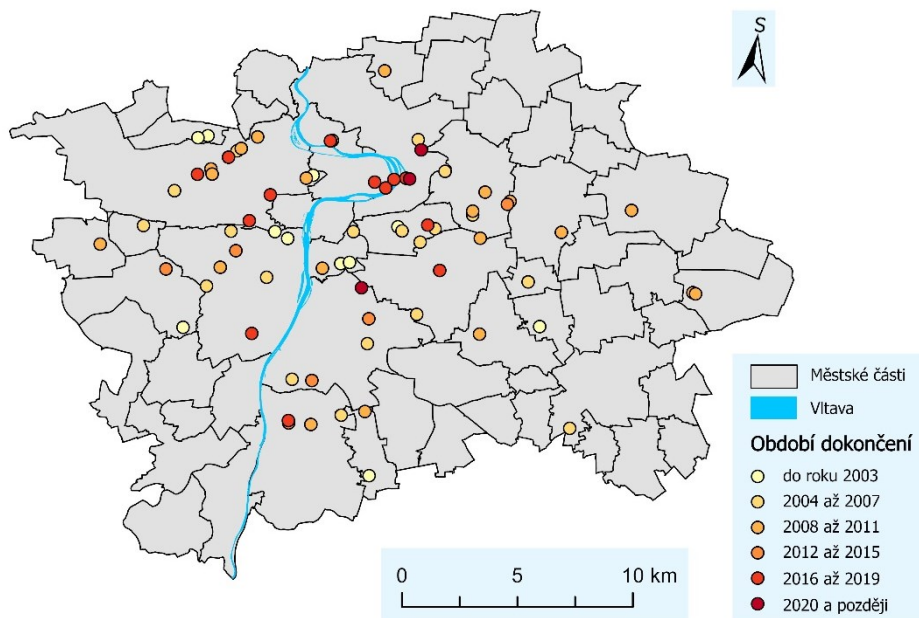
Naopak míst s vysokou koncentrací uzavřených rezidenčních areálů existuje málo. Jedním z nich je oblast v blízkosti přírodního parku Šárka-Lysolaje, kam spadá devět uzavřených rezidenčních areálů – Heřmanův dvůr, Šárka Valley, Dubový Mlýn, Top residence Šárecké údolí, Residence Vokovice, Na Krutci, Šárecký dvůr, Malá Šárka a Villas Šárka. Jedná se o vysoce exkluzivní projekty na periferii v blízkosti přírody, které nabízí svým rezidentům dostatek soukromí a většina z nich i vysokou úroveň zabezpečení. Další oblastí s vyšší koncentrací najdeme v okolí transformační plochy bývalého nákladového nádraží Žižkov, kde se nachází pět uzavřených objektů včetně komplexu Central Park Praha. Příčinou takové koncentrace je kromě vyhovujících ploch k výstavbě uzavřených areálů zejména blízkost centra, která podobně jako u Nuslí značně zvyšuje atraktivitu lokality a postupem času se mění celkový obraz těchto gentrifikovaných čtvrtí. Poslední koncentraci tvoří projekty DOCK Marina Boulevard, DOCK River Watch, Marina Island a Residence Nad Vltavou, které se nacházejí u Libeňského mostu na obou březích Vltavy. Tyto čtyři projekty patří mezi devět uzavřených rezidenčních areálů, jejichž výstavba byla dokončena v letech 2018–2022 (viz obrázek 13). Poslední dvě koncentrace tak ilustrují současný trend stavění bytových domů moderní architektury, které se nacházejí v uzavřeném areálu bez ostrahy v gentrifikovaných oblastech. V gentrifikovaných oblastech se stavělo v Praze už několik let předtím. Brabec (2007) píše v této souvislosti o dolních Vinohradech. Kovács a Hegedűs (2014) popsali obdobný trend v Budapešti. Dá se očekávat, že proces gentrifikace bude mít v Praze i v budoucnu vliv na výstavbu uzavřených rezidenčních areálů.

Obrázek 12: Uzavřené rezidenční areály a jejich počet bytových jednotek v Praze v roce 2022



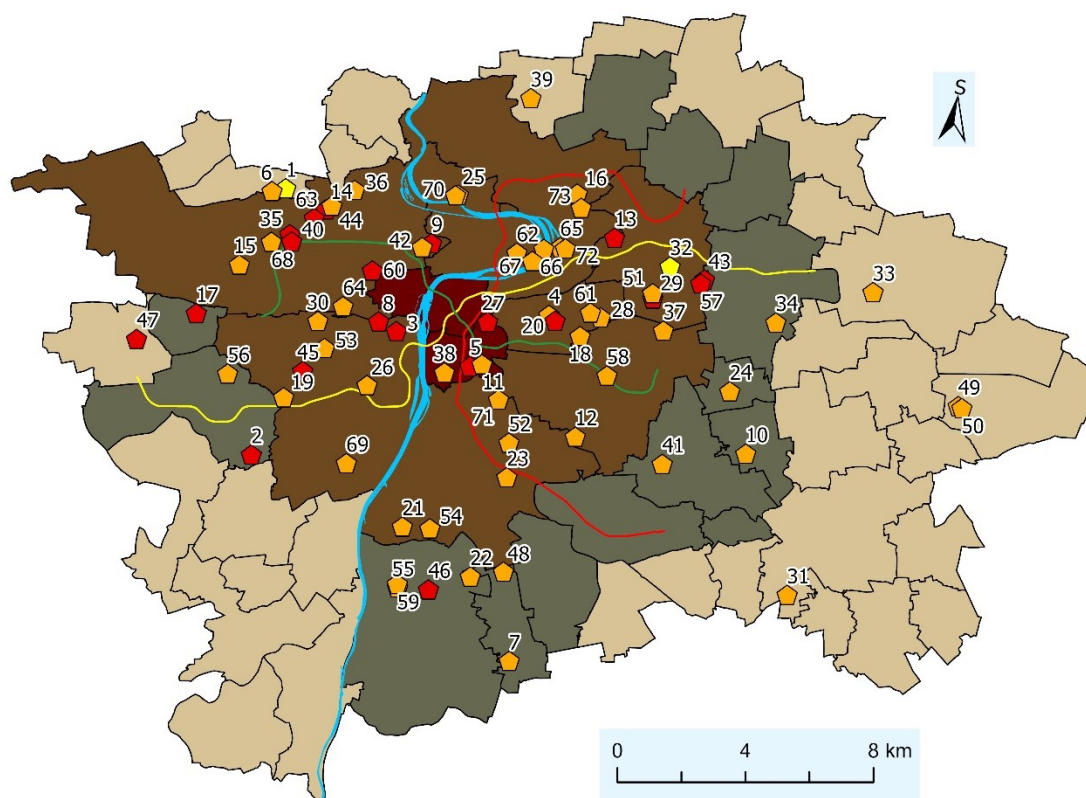
Zdroje: ARCDATA Praha (2022), OpenStreetMap (2018), vlastní výzkum

Obrázek 13: Uzavřené rezidenční areály a období jejich dokončení v Praze v roce 2022



Zdroje: ARCDATA Praha (2022), OpenStreetMap (2018), vlastní výzkum

Obrázek 14: Stav uzavřených rezidenčních areálů v Praze v roce 2022



1 Malá Šárka	26 Residence Panorama	50 Viladomy Račiněveská II.
2 Klausova ulice	27 Residence Riegrovy Sady	51 Azalea Projekt
3 TRINITY Garden	28 Bydlení V Zahrádkách	52 Reziční Park Baarova
4 Parukářka	29 Bydlení Smetanka	53 Nová Kavalírka
5 Residence Zvonařka	30 Residence Císařka	54 KOTI Braník
6 Villas Šárka	31 Pánský dvůr	55 KOTI Hyacint I
7 Písnické zahrady	32 Dvůr nad Rokýtkou	56 Nad Motolským hájem II
8 Vila Park Strahov	33 Oáza pod javory	57 Kejrův park
9 Villa Bianca	34 Vilapark Za Klánovickým lesem	58 Aurora Projekt
10 Za Zahradami	35 Na Krutci	59 KOTI Hyacint II
11 Americká Park	36 Heřmanův dvůr	60 Royal Triangle Residence
12 Konominium Hamr	37 U Tvrze	61 Viladomy Na Vackově
13 Podvinný Mlýn	38 Albertov Rental Apartments	62 Residence Osadní
14 Dubový Mlýn	39 Bytový komplex Dolní Chabry	63 Top residence Šárecké údolí
15 Bydlení u Hvězdy	40 Residence Vokovice	64 Residence La Crone
16 Bydlení Mazanka	41 Hostivařský dvůr	65 DOCK River Watch
17 Bělohorské Zahrady	42 12 Lofts	66 Marina Island
18 Bydlení pod Kapličkou	43 Kejrův mlýn	67 Residence Nad Vltavou
19 Vila Park Jinonice	44 Šárka Valley	68 Šárecký dvůr
20 Central Park Praha	45 Residence Cibulka	69 Panorama Hlubočepy
21 Residence Hodkovičky	46 Tullipa Modřanská rokle	70 Chateau Troja Residence
22 Bydlení U lesa	47 Neozlčín	71 Nová Nuselská
23 Residence Hornokřčská	48 Residence Libuš	72 DOCK Marina Boulevard
24 Andersenova	49 Viladomy Račiněveská	73 Residence Čertův vršek
25 Obytný komplex U ZÁMKU		

Zdroje: ARCDATA Praha (2022), opendata hlavního města Prahy (2020), OpenStreetMap (2018), Ouředníček a kol. (2018), vlastní výzkum

4.3 Separace uzavřených rezidenčních areálů v Praze

V kapitole 2.2 byla nastíněna problematika typologie gated communities. V rámci mé práce byla použita typologie na základě bezpečnostních prvků, které separují areály od okolního prostředí. Uzavřené rezidenční areály byly rozděleny do tří kategorií (viz tabulka 1), které zde budou podrobněji popsány včetně jejich zastoupení. Zároveň bude popsáno, k jakým změnám stupně separace došlo u jednotlivých uzavřených areálů od roku 2011 a proč byly některé areály z databáze odstraněny. Na závěr budou diskutovány možné důvody, které stojí za změnami v trendu separace uzavřených areálů.

První stupeň separace je přiřazen takovým uzavřeným rezidenčním areálům, které nejsou uzavřeny nerezidentům fyzickými bariérami. Místo nich zajišťuje bezpečí rezidentům ostraha, která je přítomná uvnitř areálu 24 hodin denně. Před vstupem do areálu jsou značky a nápisy typu „zákaz vstupu“ a „soukromý pozemek“, které odrazují nebo přímo zakazují vstup nerezidentům. Po vstupu nezvaného nerezidenta do takových areálů je možná konfrontace s ostrahou areálu. Aktuálně se v Praze nacházejí pouze dva projekty tohoto typu, jedná se o Dvůr nad Rokýtkou a Malá Šárka (viz obrázky 15 a 16).



Obrázek 15: Vjezd bez fyzické bariéry do areálu Malá Šárka.
Foto: autor



Obrázek 16: Areál Dvůr nad Rokýtkou chráněný ostrahou.
Foto: autor

Do **druhého** stupně separace patří objekty, které jsou separovány od svého okolí fyzickými bariérami. Podmínkou je, že veškerý prostor v areálu je soukromý a vstup nebo vjezd pro neoprávněné osoby je znemožněn ze všech stran areálu. Mezi fyzické bariéry patří brány, ploty, neprůchodné živé ploty, zdi, stěny staveb a další prvky. Z venku po obvodech objektů zejména u vstupu dovnitř bývají umístěny značky a nápisy, které nerezidentům zakazují vniknutí do areálů. Uzavřených rezidenčních areálů s tímto stupněm separace je v Praze 51 a tvoří tak většinu.



Obrázek 17: Hlavní vjezd do areálu Vila Park Jinonice.
Foto: autor



Obrázek 18: Hlavní vjezd do areálu Andersenova. *Foto: autor*

Třetí stupeň separace kombinuje bezpečnostní prvky předchozích dvou typů. Objekty jsou ohrazené fyzickými bariéry a zároveň uvnitř areálu sídlí ostraha, která ho 24 hodin denně střeží. Ostraha je často umístěna u hlavního vstupu a vjezdu do areálu (viz obrázek 20), aby měla pod kontrolou, kdo se dostane dovnitř areálu. Uzavřené rezidenční areály třetího stupně separace jsou nejvíce izolované od okolí. Většinou patří mezi nejvíce exkluzivní bydlení, tomu často odpovídá i lokace (viz obrázek 14).



Obrázek 19: Nápis upozorňující na kamerový systém a ochranu areálu Klausova ulice. *Foto: autor*



Obrázek 20: Areál třetího stupně separace Vila Park Strahov. *Foto: autor*

V rámci terénního výzkumu jsem prověřoval uzavřené rezidenční areály z databáze z roku 2011. Měl jsem tak možnost prošetřit, zda se u těchto objektů separace změnila nebo zanikla. Celkem osm rezidenčních projektů v Praze, které byly evidovány jako uzavřené, byly z databáze odstraněny, a to z různých důvodů. Téměř všechny odstraněné uzavřené rezidenční areály ze staré databáze spojuje, že

i pro nerezidenta bylo možné se po areálu volně pohybovat a dále absence značení zákazu vstupu do areálu. Zajímavým příkladem je projekt Ve Žlíbku, dříve v databázi evidovaný areál s druhým stupněm separace. Uvnitř areálu se nachází dětské hřiště pro veřejnost, které je volně přístupné přes odemčenou branku z jedné strany areálu (viz obrázek 21). O několik desítek metrů dál se nachází Rezidenční komplex Beránka, který byl také odstraněn z databáze kvůli absenci fyzického uzavření areálu a absenci značení zákazu vstupu nerezidentům. Rovněž závora pro auto byla při terénním šetření neustále otevřena (viz obrázek 22) stejně jako na snímkách z Google Street View (2022). Podobný případ je projekt Zahrady Uhříněves. Hlavní vjezd a vstup do areálu je sice uzavřený, ale z druhé strany areálu je volný přístup dovnitř, pouze zde stojí dopravní značka zákazu průjezdu. Další tři odstraněné objekty byly evidované s prvním stupněm separace. V areálech Prague Marine a Korunní Dvůr ostraha nebyla vůbec přítomna, chyběla i přímá nebo nepřímá naznačení zákazu vstupu nerezidentům. V rezidenčním projektu Nová Liboc sice byla přítomna ostraha, která zajišťuje rezidentům bezpečí, ale pěší cesty v areálu mezi jednotlivými bytovými domy byly bez omezení přístupné nerezidentům. Posledními projekty, které po přezkoumání nesplňují kritéria uzavřeného rezidenčního areálu, byly Ulice Vlárská a Rezidence Belárie Modřany.



Obrázek 21: Bývalý uzavřený areál Ve Žlíbku se hřištěm pro veřejnost. Foto: autor



Obrázek 22: Bývalý uzavřený areál Rezidenční komplex Beránka. Foto: autor

Kromě odstranění objektů ze staré databáze došlo díky terénnímu šetření i ke změnám stupně separace. Změna byla provedena u osmi uzavřených rezidenčních areálů z databáze z roku 2011. U sedmi z nich byla separace snížena ze třetího stupně na druhý, protože nebyla prokázána přítomnost ostrahy uvnitř areálu. Jednalo se o projekty Rezidence Císařka, Albertov Rental Apartments, 12 Lofts, Bydlení v Zahrádkách, Americká Park, Bydlení Mazanka a Vila Park Jinonice. Jediný případ, kde se stupeň separace zvýšil, je u projektu Tulipa Modřanská rokle, který byl předtím evidován s druhým stupněm separace. Po přezkoumání místa v terénu byl stupeň separace změněn na tři. Důvodem je, že před hlavním vjezdem a vstupem byla umístěna budka s ostrahou, která kontrolovala vstup osob do areálu 24 hodin denně.

Tabulka 2: Uzavřené rezidenční areály podle stupně separace v letech 2011 a 2022

Stupeň separace	2011		2022	
	Počet	Podíl	Počet	Podíl
1 – střežený objekt	5	9,3 %	2	2,7 %
2 – oplocený objekt	24	44,4 %	51	69,9 %
3 – střežený a oplocený objekt	25	46,3 %	20	27,4 %

Zdroje: Brabec (2014), vlastní výzkum

Stupeň separace byl změněn u relativně značného počtu areálů, a to směrem k jejímu snížení. Z tabulky 2 je změna separace uzavřených rezidenčních areálů v Praze od roku 2011 patrná. Můžeme usuzovat, že se výrazně snížila poptávka po uzavřených rezidenčních areálech s ostrahou, protože počet objektů prvního a třetího stupně se od roku 2011 dokonce snížil. Velmi malý podíl uzavřených rezidenčních areálů s ostrahou byl nalezen i v zázemí Prahy (Petrovic, Ouředníček 2022). Pravděpodobným důvodem je vysoká cena, Brabec (2014) píše, že nadstandardní služby v rezidenčních komplexech jako recepce a ostraha může vyjít rezidenty na několik tisíc korun měsíčně. Naopak počet a poměr areálů druhého stupně se výrazně zvýšil, důvodem může být motivace lidí k bydlení v uzavřených areálech. Brabec (2009) tvrdí, že strach rozhodně není tou hlavní motivací, a tak čistě bezpečnostní prvek, jako je ostraha, nemusí být potřeba. Stejný trend zaregistrovali Krupickaite a Pociūtė (2009) ve Vilniusu. Fyzická bariéra do jisté míry zajistí dostatek soukromí i bezpečí vzhledem k tomu, že Praha je relativně bezpečné město. Navíc uzavřené objekty druhého stupně velmi často obsahují i další bezpečnostní prvky jako kamerové systémy a další služby poskytované bezpečnostními firmami, jejichž zaměstnanci pouze nejsou v areálu neustále přítomní.

4.4 Diskuze budoucího vývoje a důsledků uzavřených rezidenčních areálů v Praze

V kapitole 2.6. byly probrány výhody a nevýhody uzavřených objektů pro společnost. V současnosti je také nezbytné diskutovat důsledky nově vzniklých areálů v souvislosti s bytovou krizí v Praze.

Brabec (2014) tvrdí, že některé uzavřené rezidenční projekty nebyly úspěšné, z nichž velká část byly velké a luxusní areály s velkými náklady na správu. Jako důvod uvádí, že jejich klientelou jsou často cizinci, jejichž kupní kapitál zaostával za nabídkou. Problém ale není jenom ve stavbě nejluxusnějších areálů, průměrné ceny bytů v uzavřených areálech v Praze jsou podle Brabce (2014) mnohem vyšší, navíc bydlení v uzavřených areálech je často spojené s poplatky za služby. Lze tak obecně tvrdit, že se jedná o bydlení pro bohatší vrstvu lidí. A pokud budou snahy zmírnit aktuální bytovou krizi a zvýšit dostupnosti bydlení hlavně pro potřebné skupiny společnosti, byla by výrazná výstavba uzavřených lokalit zaměřená na cizince a bohatou vrstvu v tomto kontextu kontraproduktivní. Nutno dodat, že konkrétní nástroje k řešení bytové krize se už aplikují například v podobě Pražské developerské společnosti.

V této souvislosti je také otázkou, jak do budoucího vývoje uzavřených objektů zasáhne změna Metropolitního plánu hlavního města Prahy. A jaký bude postoj všech kompetentních subjektů při případných procesech, které by vedly ke vydávání stavebních povolení pro stavby uzavřených areálů. Nové drahé byty ke zlepšení situace nepovedou, když na ně dosáhnou jenom bohatší vrstvy. Naopak krizi prohloubí, jelikož by místo nich mohlo být postaveno dostupnější bydlení.

Celkově vzato usuzuji, že v blízké budoucnosti k významnějšímu nárůstu uzavřených rezidenčních areálů nedojde. Tomu napovídá i značný pokles dokončených projektů uzavřených rezidenčních areálů v Praze v posledních čtyřech letech (viz obrázek 2). Pomocí nabytých poznatků z odborné literatury a výzkumu také očekávám, že nově vznikající areály budou ve většině případů pouze uzavřené, tedy bez ostrahy (viz kapitola 4.3) a budou situovány zejména ve vnitřním městě, kde jejich nárůst bude často vázaný na proces gentrifikace. I přes to očekávám, že se podíl uzavřených areálů na periférii bude zvyšovat vzhledem k rozsáhlejším prostorovým možnostem nové výstavby a suburbanizačním tendencím.

5 Závěr

Hlavním cílem práce bylo popsat, pochopit a vizualizovat uzavřené rezidenční areály v Praze. Cíl byl rozpracován v pěti výzkumných otázkách, které zhruba korespondovaly s jednotlivými empirickými částmi bakalářské práce. Na všechny výzkumné otázky, které byly zaměřené na vývoj uzavřených rezidenčních areálů a jejich prostorovou distribuci a separaci, se podařilo v práci nalézt daty podložené odpovědi. Téměř všechny předpoklady, které byly formulovány v úvodu práce, byly výzkumem vyvráceny. Jedno tvrzení se ověřit nepodařilo a to, zda uzavřené areály se nachází spíše v atraktivních lokalitách Prahy. K přesvědčivému závěru chyběl dostatek dostupných objektivních informací o atraktivitě území. Odpovědi na výzkumné otázky jsou vypsány v následujících dvou odstavcích.

Vývoj výstavby uzavřených objektů od svého začátku v roce 1997 nebyl pravidelný a v průběhu sledovaného transformačního období výrazně kolísal. Některé roky přesáhla výstavba uzavřených areálů 10 % celkové bytové výstavby v Praze (v roce 1997 to bylo dokonce 17,9 %), zatímco v některých letech nebyly dokončené žádné projekty. Průměrný podíl dokončených bytů v uzavřených areálech z celkové výstavby za roky 1997–2020 byl 6,2 %. K největšímu rozmachu tohoto typu výstavby došlo mezi roky 2006–2010, zatímco v posledních letech se počet realizovaných projektů s prvky gated communities výrazně snížil.

Uzavřené rezidenční areály v Praze jsou rozmístěny i přes menší koncentrace v některých sektorech města poměrně samostatně, bez významnějších prostorových pravidelností. Jsou lokalizovány zejména ve vnitřním městě. V historickém jádru byl identifikován zlomek celkové počtu areálů, podobně jako na vnější periferii města, kde je tak jejich podíl v porovnání s mnoha státy velice nízký. Šetření také ukázalo, že většina pražských areálů je uzavřených pomocí fyzických bariér bez přítomnosti ostrahy. Separace několika rezidenčních areálů se od roku 2011 snížila a výrazně klesnul podíl objektů s ostrahou. Takový trend je možné očekávat i do budoucna. Pravděpodobným důvodem je, že Praha je relativně bezpečné město, a tak ostatní bezpečnostní prvky jako fyzická bariéra a kamerové systémy k zajištění bezpečí rezidentům stačí a není potřeba platit vysoké ceny za služby ostrahy.

Hlavním výstupem práce bylo vytvoření databáze uzavřených rezidenčních areálů s jejich charakteristikami na území hlavního města Prahy. Inspirací pro vytvoření struktury, obsahu a kategorizace těchto areálů byla práce Brabce (2009). Ve vytvořené databázi je evidováno 73 uzavřených rezidenčních areálů v administrativním území Prahy s celkovým počtem 7860 bytů. Byly představeny změny v separaci objektů a některé aktuální trendy. Výzkum tak přispívá k poznání gated communities v Praze i evropském měřítku. Také otevírá téma vlivu uzavřených objektů na bytový trh, a jestli by měla být v Praze povolována jejich další výstavba v kontextu aktuální bytové krize. Hlavním

poznatkem v tomto ohledu je, že by jejich další výstavba negativně ovlivnila dostupnost bydlení v Praze.

Sebraná data mají přímé uplatnění i v praxi. Na základě domluvy s pracovníky Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy budou data z výzkumu využita při aktualizaci územně analytických podkladů hlavního města Prahy v roce 2024 a budou použita v dalších analýzách. Dosavadní databáze uzavřených rezidenčních areálů sloužila jako podklad k analýze překážek prostupnosti území a data mohou dále posloužit například k výzkumu rezidenční separace.

I když v Praze nejsou uzavřené rezidenční areály tolik rozšířené a nedají se považovat za významnější problém, měli bychom se jimi dále zabývat. Fenomén gated communities vytváří diskuze napříč různými obory a nabízí tak mnoho rovin zkoumání. V českém prostředí by bylo v dalších výzkumech užitečné se zaměřit na rozsáhlejší predikci budoucího vývoje, detailně prozkoumat jaké faktory na výstavbu a prostorové vzorce lokalizace nových uzavřených rezidenčních areálů mají vliv a jaké dopady může mít případný vývoj pro společnost na místní úrovni i celkově. Kromě budoucího vývoje by se mohlo dále zkoumat, jak a kým jsou a budou byty v uzavřených lokalitách využívány, jestli bezpečnostní prvky snižují počet kriminálních činů a jestli se kvůli stavbě privatizuje více veřejného prostoru oproti neuzavřeným rezidenčním projektům. U identifikovaných uzavřených areálů by se také mohla využít jiná typologie, která se dá uchopit mnoha způsoby, což může přinést další poznatky. Další směr budoucího výzkumu by mohl být rozsáhleji zaměřen na postoj developerů, státní složky a samotných rezidentů.

6 Literatura a zdroje dat

Odborná literatura:

ARAUJO, A., QUEIROZ, A. (2018): Spatial Characterization and Mapping of Gated Communities. *International Journal of Geo-Information*, 7, 7, 248.

ATKINSON, R., BLANDY, S. (2005): Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities. *Housing Studies*, 20, 2, 177–186.

ATKINSON, R., BLANDY, S., FLINT, J., LISTER D. (2003): *Gated Communities in England*. ESRC Centre for Neighbourhood Research, Glasgow, 56 s.

ATKINSON, R., FLINT, J. (2004): Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation. *Housing Studies*, 19, 6, 875–892.

BLAKELY, E. J., SNYDER, M. G. (1997): *Fortress America: Gated Residential Communities in the United States*. Brookings/John Hopkins Press, Washington, D.C., 209 s.

BLANDY, S., LISTER, D. (2005): Gated Communities: (Ne)Gating Community Development? *Housing Studies*, 20, 2, 287–301.

BRABEC, T. (2007): Gated communities v Praze. Bakalářská práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha.

BRABEC, T. (2009): Gated communities: rezidenční separace a privatizace veřejného prostoru v Česku. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha.

BRABEC, T. (2014): Uzavřené rezidenční areály a rezidenční separace v Praze. Dizertační práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha.

BRABEC, T., SÝKORA, L. (2009): Gated Communities in Prague. In: Smigiel, Ch. (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11. Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, 83–89.

BREETZKE, G. D., LANDMAN, K., COHN, E. G. (2014): Is it safer behind the gates? Crime and gated communities in South Africa. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 1, 123–139.

CSÉFALVAY, Z. (2009): Demythologising gated communities in Budapest. In: Smigiel, C. (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, LeibnitzInstitut für Länderkunde, 35–47.

CSÉFALVAY, Z., WEBSTER, C. (2012): Gates or no Gates? A cross-European enquiry into the driving forces behind gated communities. *Regional Studies*, 46, 3, 293–308.

CSIZMADY, A., CSANÁDI, G. (2009): From Housing Estates to Gated Communities . In: Smigiel, Ch. (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11. Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, 9–19.

GRANT, J., MITTELSTEADT, L. (2004): Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31, 6, 913–930.

- GRUNDSTRÖM, K. (2018): Grindsamhälle: the rise of urban gating and gated housing in Sweden. *Housing Studies*, 33, 1, 18–39.
- HARVEY, D. (2008): The right to the city. *New Left Review*, 53, 23–40.
- KNOX, P. L., PINCH, S. (2010): *Urban social geography: an introduction*. Pearson Education, Harlow, 373 s.
- KOSTENWEIN, D. (2021): Between walls and fences: How different types of gated communities shape the streets around them. *Urban Studies*, 58, 16, 3230–3246.
- KOVÁCS, Z., HEGEDÜS, G. (2014): Gated communities as new forms of segregation in post-socialist Budapest. *Cities*, 36, 200–209.
- KRUPICKAITE, D., POČIŪTĖ, G. (2009): Gated and Guarded Housing in Lithuania. In: Smigiel, Ch. (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11. Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, 75–81.
- LE GOIX, R. (2005): Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20, 2, 345–359.
- LOW, S. M. (2003): *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. Routledge, New York, 275 s.
- MANTEY, D. (2017): Social Consequences of Gated Communities: The Case of Suburban Warsaw. *The Professional Geographer*, 69, 1, 151–161.
- MOSTOWSKA, M. (2009): Provision of private services and enforcing neighbours' behaviour in one of Warsaw's gated neighbourhoods. In: Smigiel, Ch. (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11. Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, 64–74.
- PETROVIC, A., OUŘEDNÍČEK, M. (2022 manuscript): Suburban bubbles: gated communities in Prague Urban Region.
- POLANSKA, D. V. (2010): The emergence of gated communities in post-communist urban context: And the reasons for their increasing popularity. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, 3, 295–312.
- ROCHOVSKÁ, A., MILÁČKOVÁ, M. (2012). Gated Communities: A New Form of Residential Areas in a Post-Socialist City. *Geographia Cassoviensis*, 6, 165–175.
- ROITMAN, S. (2005): Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina. *Housing Studies*, 20, 2, 303–321.
- ROITMAN, S. (2013): Close but divided: How walls, fences and barriers exacerbate social differences and foster urban social group segregation. *Housing Theory and Society*, 30, 2, 156–176.
- SANCHEZ, T. W., LANG, R. E., DHAVALA, D. M. (2005): Security versus status? A first look at the census's gated community data. *Journal of Planning Education and Research*, 24, 3, 281–291.
- SMIGIEL, C. (2013): The production of segregated urban landscapes: A critical analysis of gated communities in Sofia. *Cities*, 35, 12, 125–135.
- SOYEY, K. W., ASABERE, P. K., OWUSU-ANSAH, A. (2021): Price and rental differentials in gated versus non-gated communities: the case of Accra, Ghana. *Housing Studies*, 36, 10, 1644–1661.

SÝKORA, L. (2010): Praha-Nebušice, Malá Šárka. In: Sýkora, L. a kol.: Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, s. 99-103.

WEBSTER, C. (2002): Property rights and the public realm: Gates, green belts and Gemeinschaft. *Environment and Planning B*, 29, 3, 397–412.

WILSON-DOENGES, G. (2000): An Explanation of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities. *Environment and Behaviour*, 32, 5, 597–611.

ZHANG, S., TANG, J., LI, W., ZHENG, G. (2020): Does gating make residents feel safer? Evidence from the gated villages of Beijing. *Cities*, 101, 102676, 1–9.

Statistické zdroje:

ČSÚ (2022): Další časové řady - stavebnictví. Český statistický úřad, Praha www.czso.cz (cit. 12. 5. 2022).

Dokumenty s developerskými projekty na území hl. m. Prahy:

NĚMEC, M. (2012): Aktuální developerské projekty na území hl. m. Prahy (2012). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

NĚMEC, M. (2013): Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy (2013). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Kancelář strategie a rozvoje.

NĚMEC, M. (2014): Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů v hl. m. Praze (2014). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Kancelář strategie a rozvoje, oddělení analýz a prognóz.

NĚMEC, M. (2015): Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2015) a odhad bytové výstavby do roku 2020. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Sekce strategií a politik.

NĚMEC, M. (2016): Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2016). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Sekce strategií a politik.

NĚMEC, M. (2017): Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2017). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Sekce strategií a politik.

NĚMEC, M. (2018): Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2018). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Sekce strategií a politik.

NĚMEC, M. (2019): Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2019). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Sekce strategií a politik.

NĚMEC, M. (2020): Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2020). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Sekce strategií a politik.

Mapové zdroje:

<https://uap.iprpraha.cz/atlas/>

<https://www.google.com/maps/>

Zdroje mapových podkladů:

ARCDATA PRAHA, ZÚ, ČSÚ (2022): ArcČR 500 - digitální geografická databáze, verze 4.0. www.arcdata.cz (cit. 15. 5. 2022).

OPENDATA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2020): ROPID, Trasy (Geodata). opendata.praha.eu (cit. 7. 7. 2022).

OPENSTREETMAP (2018): Geofabrik verze 1.0, digitální geografická databáze. download.geofabrik.de (cit. 2. 7. 2022).

OUŘEDNÍČEK, M., ŠPAČKOVÁ, P., KLSÁK, A., NEMEŠKAL, J. (2018): Zóny rezidenční suburbanizace v obcích Česka. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy. www.atlasobyvatelstva.cz (cit. 7. 7. 2022).

Internetové stránky realitních serverů:

<https://reality.idnes.cz/>

<https://realitymix.cz/>

<https://www.prazskereality.cz/>

<https://www.remax-czech.cz/>

<https://www.sreality.cz/>

Internetové stránky zabývající rezidenční výstavbou:

<https://novostavby.com/cs/>

<https://www.archiweb.cz/>

<https://www.lexxus.cz/>

<https://www.novebydleni.cz/>

<https://www.ziprealty.cz/>

Internetové stránky developerů a developerských projektů:

<https://albertov.eu/>

<https://malasarka.com/>

<https://reality.skanska.cz/>

<http://sareckeuoli.tide.cz/>
<https://vivus.cz/>
<https://www.akroreal.cz/>
<http://www.baarova.cz/>
<https://www.byty-nusle.cz/>
<https://www.central-group.cz/>
<https://www.centralparkpraha.cz/>
<https://www.daramis.com/>
<https://www.dock.cz/>
<https://www.finep.cz/>
<https://www.geosan-development.cz/>
<https://www.hochtief.cz/>
<https://www.kejruvpark.cz/>
<http://www.krr.cz/>
<https://www.marinaisland.cz/>
<https://www.metrostavdevelopment.cz/>
<https://www.neocity.cz/>
<https://www.p-h-a.cz/>
<http://www.royal-triangle.cz/>
<https://www.sarekydvur.cz/>
<https://www.sicom.cz/>
<https://www.stargroup.cz/>
<https://www.trojaresidence.cz/>
<https://www.yit.cz/>

Ostatní zdroje:

BRABEC, T. (2011): Databáze gated communities v Praze.

ČÚZK (2022): Nahlížení do katastru nemovitostí. Praha. <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> (cit. 2. 5. 2022).

ŠRÁMEK, V. (2022): Nová výstavba v Praze: dochází ke vzniku gated communities?. Seminární práce. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy.

AMBROZKOVÁ, M., BÉBER, M., HOCKOVÁ, E., JÍLEK, T. (2022): Nové rezidenční projekty v Praze. Seminární práce. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy.

7 Přílohy

Příloha 1: Databáze uzavřených rezidenčních areálů v Praze v roce 2022

Název projektu	Developer	Rok dokončení	Počet bytů	Velikostní kategorie	Míra separace
12 Lofts	HOCHTIEF CZ	2009	12	1	2
Albertov Rental Apartments	CTR group a.s.	2008	269	4	2
Americká Park	ORCO Group Property	2003	76	2	2
Andersenova	-	2007	200	3	2
Aurora Projekt	KRR Development, a.s.	2016	64	2	2
Azalea Projekt	KRR Development, a. s.	2011	49	1	2
Bělohorské Zahrady	White Hill Development s.r.o.	2005	144	3	3
Bydlení Mazanka	FINEP & partners, a.s.	2005	171	3	2
Bydlení pod Kapličkou	P.H.A., a. s.	2006	56	2	2
Bydlení u Hvězdy	HOCHTIEF CZ	2005	43	1	2
Bydlení U lesa	Akro Real, a.s.	2006	49	1	2
Bydlení V Zahrádkách	Zahrádky plus, s.r.o.	2007	88	2	2
Bydlení Smetanka	CON INVEST a.s.	2007	55	2	3
Bytový komplex Dolní Chabry	JUINVEST s.r.o.	2008	36	1	2
Central Park Praha	CPP Development, s.r.o.	2006	547	3	3
DOCK Marina Boulevard	Crestyl Real Estate, s.r.o.	2020	150	3	2
DOCK River Watch	Crestyl Real Estate, s.r.o.	2018	216	4	2
Dubový Mlýn	ORCO Group Property	2005	17	1	3
Dvůr nad Rokytkou	BCD Group	2008	270	4	1
Heřmanův dvůr	MOD-INVEST s.r.o.	2008	11	1	2
Hostivařský dvůr	HOCHTIEF CZ	2009	28	1	2
Chateau Troja Residence	Coast Capital Partners Czech Republic	2019	66	2	2
Kejřův mlýn	Star Group Ltd	2009	78	2	3
Kejřův park	Star Group Ltd.	2014	223	4	3
Klausova ulice	-	1997	200	3	3
Kondominium Hamr	GEOSAN DEVELOPMENT a.s.	2004	152	3	2
KOTI Braník	YIT Stavo, s.r.o.	2014	107	3	2
KOTI Hyacint I	YIT Stavo, s.r.o.	2014	133	3	2
KOTI Hyacint II	YIT Stavo, s.r.o.	2016	140	3	2
Malá Šárka	Hines Interest Limited Partnership	1997	145	3	1
Marina Island	Daramis Management, s.r.o., Lighthouse Group	2018	347	4	2
Na Krutci	Metrostav a.s.	2008	70	2	3
Nad Motolským hájem II	Daramis Management, s.r.o.	2014	152	3	2
Neozličín	Neocity Hights s.r.o.	2010	139	3	3
Nová Kavalírka	Central Group, a. s.	2012	137	3	2
Nová Nuselská	Trigema Development, s.r.o.	2020	146	3	2
Oáza pod javory	Realitní kancelář - Chládková & Klimo	2008	52	2	2
Obytný komplex U ZÁMKU	-	2007	38	1	2
Panorama Hlubočepy	Ledexus, s.r.o.	2018	31	1	2
Pánský dvůr	CENTRAL GROUP, a.s.	2007	64	2	2

Parukářka	IPB Real a.s.	2002	16	1	2
Písnické zahrady	-	2002	27	1	2
Podvinný Mlýn	ICKM Real Estate, s.r.o.	2004	345	4	3
Residence Cibulka	YIT Stavo, s.r.o.	2009	200	3	3
Residence Císařka	FINEP & partners, a.s.	2007	207	4	2
Residence La Crone	BM Develop, s.r.o.	2017	76	2	2
Residence Libuš	SICOM spol. s.r.o.	2010	48	1	2
Rezidence Čertův vršek	Skanska Reality, a.s.	2022	39	1	2
Rezidence Hodkovičky	Heberger CZ s.r.o.	2006	64	2	2
Rezidence Hornokrčská	Santé Modřany - s.r.o	2007	26	1	2
Rezidence Nad Vltavou	Central Group, a.s.	2018	114	3	2
Rezidence Osadní	Vivus, s.r.o.	2017	123	3	2
Rezidence Panorama	CENTRAL GROUP	2007	146	3	2
Rezidence Riegrovy Sady	RS residence s.r.o.	2007	151	3	3
Rezidence Vokovice	Palace Engel Estate	2009	123	3	3
Rezidence Zvonařka	UBM Bohemia, s.r.o.	2002	225	4	3
Rezidenční Park Baarova	PASSERINVEST GROUP	2012	139	3	2
Royal Triangle Residence	BPD Development, a.s.	2016	48	1	3
Šárecký dvůr	Crestyl Real Estate, s.r.o.	2018	51	2	2
Šárka Valley	-	2009	10	1	2
Top rezidence Šárecké údolí	KKCG Real Estate a.s.	2017	50	1	3
TRINITY Garden	DDC s.r.o.	1998	50	1	3
Tulipa Modřanská rokle	Nové Modřany, s.r.o.	2010	120	3	3
U Tvrze	-	2008	50	1	2
Vila Park Jinonice	V Invest CZ a.s.	2006	55	2	2
Vila Park Strahov	Metrostav a.s.	2003	58	2	3
Viladomy Na Vackově	Metrostav Development a.s.	2017	47	1	2
Viladomy Račiněveská	PROSPER s.r.o.	2010	40	1	2
Viladomy Račiněveská II.	PROSPER s.r.o.	2010	56	2	2
Vilapark Za Klánovickým lesem	P.H.A., a. s.	2008	45	1	2
Villa Bianca	ING Real Estate Development CR	2003	83	2	3
Villas Šárka	-	2002	7	1	2
Za Zahradami	-	2003	50	1	2

Zdroj: Brabec (2011), vlastní výzkum

Příloha 2: Vývoj výstavby uzavřených rezidenčních areálů v porovnání s celkovou výstavbou v Praze v letech 1997–2022

Rok	Počet dokončených areálů	Počet dokončených bytů v areálech	Počet dokončených bytů celkem	Podíl bytů v areálech na celkové výstavbě
1997	2	345	1925	17,9 %
1998	1	50	3805	1,3 %
1999	0	0	3637	0 %
2000	0	0	3593	0 %
2001	0	0	3 210	0 %
2002	4	275	3 950	7,0 %
2003	4	267	4 415	6,0 %
2004	2	497	5 924	8,4 %
2005	4	375	6 564	5,7 %
2006	5	771	5 186	14,9 %
2007	9	975	9 422	10,3 %
2008	8	803	6 328	12,7 %
2009	6	451	7 397	6,1 %
2010	5	403	6 151	6,6 %
2011	1	49	3 480	1,4 %
2012	2	276	4 024	6,9 %
2013	0	0	3 844	0 %
2014	4	615	4 848	12,7 %
2015	0	0	5 211	0 %
2016	3	252	6 092	4,1 %
2017	4	296	5 846	5,1 %
2018	5	759	5 290	14,3 %
2019	1	66	6 002	1,1 %
2020	2	296	5 449	5,4 %
2021	0	0	-	-
2022	1	39	-	-
Celkem	73	7860		

Zdroj: Brabec (2011), ČSÚ, vlastní výzkum