

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Geografie a kartografie



Jakub Novotný

Transformace Vysočan v Praze: proměna starých průmyslových areálů v novou obytnou čtvrť

Transformation of Vysočany in Prague: from old industrial areas to
new residential quarter

Bakalářská práce

Vedoucí práce: RNDr. Petra Špačková, Ph.D.

Praha, 2025

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 24. 4. 2025

Jakub Novotný

Poděkování

Tímto chci poděkovat RNDr. Petře Špačkové, Ph.D., za vstřícnost a ochotu při konzultacích, zprostředkování datových zdrojů, cenné rady a celkové vedení mé bakalářské práce.

Abstrakt

Vysočany v posledních desetiletích procházejí významnou transformací. Z tradiční průmyslové čtvrti se postupně stává rezidenční čtvrť prostřednictvím viditelných developerských zásahů, ale také díky méně viditelným proměnám funkcí. Práce se nejprve věnuje diskuzi teoretických konceptů, týkajících se proměn vnitřního města. Dále analyzuje recentní proměny Vysočan na základě srovnání časových řezů za roky 2011 a 2021. S cílem komplexního pochopení jevů je analyzována fyzická, funkční a také sociální struktura Vysočan na úrovni základních sídelních jednotek. Nakonec se práce věnuje vytvoření typologie územních jednotek, přičemž jsou Vysočany vyhodnoceny jako výrazně heterogenní z hlediska analyzovaných struktur.

Klíčová slova: *brownfields, deindustrializace, gentrifikace, new build gentrification, vnitřní město, prostorová struktura města*

Abstract

Vysočany have undergone significant transformation over the past decades. The traditional industrial quarter has been gradually evolving into a residential quarter, through visible developer interventions, but also due to less visible changes of functions. Firstly, the thesis discusses theoretical concepts related to inner city changes. Secondly, it analyzes recent changes in Vysočany based on comparisons of data for the years 2011 and 2021. In order to gain a comprehensive understanding of the observed phenomena, the analysis focuses on the physical, functional, and also social structure. Finally, the thesis presents the typology of territorial units, evaluating Vysočany as a significantly heterogeneous area in terms of analyzed internal structures.

Key words: *brownfields, deindustrialization, gentrification, new build gentrification, inner city, urban spatial structure*

Obsah

1 Úvod	9
2 Teoretický kontext vnitřních měst	11
2.1 Teoretické modely města.....	11
2.2 Teorie stádií vývoje měst.....	13
2.3 Vlivy na vývoj postsocialistického vnitřního města	14
2.4 Proměny vnitřních struktur postsocialistického města.....	15
2.4.1 Proces gentrifikace	15
2.4.2 Revitalizace brownfields a new build gentrification.....	16
2.4.3 Socioekonomická polarizace.....	17
3 Metodika	19
3.1 Struktura empirické části a zdroje dat	20
3.1.1 Hodnocení fyzické struktury	21
3.1.2 Hodnocení funkční struktury.....	23
3.1.3 Hodnocení sociální struktury obyvatelstva	24
3.1.4 Metodika klasifikace územních jednotek.....	26
4 Historický kontext Vysočan	28
5 Změny prostorové struktury Vysočan	30
5.1 Fyzická struktura	30
5.1.1 Hustota zástavby a fyzický stav budov	30
5.1.2 Charakter bytové zástavby a gated communities	33
5.2 Funkční struktura.....	34
5.2.1 Bytové a nebytové využití nemovitostí.....	35
5.2.2 Ekonomické subjekty a jejich členění.....	37
5.2.3 Konkrétní činnosti ekonomických subjektů.....	40
5.3 Sociální struktura.....	41
5.3.1 Změny počtu obyvatel a obvyklý pobyt.....	41
5.3.2 Věková struktura	42
5.3.3 Vzdělanostní struktura.....	44
5.3.4 Profesní struktura	45
6 Typologie územních jednotek Vysočan	49
7 Závěr	52
Seznam použité literatury	54

Seznam obrázků

Obr. 1: Současný stav bytového projektu Harfa Park ve Vysočanech.....	17
Obr. 2: Prostorové vymezení území se základními sídelními jednotkami z roku 2021.....	19
Obr. 3: Příklad klasifikace fyzického stavu budov ve Vysočanech.....	22
Obr. 4: Změny hranic ZSJ mezi lety 2011 a 2021.....	24
Obr. 5: Způsob rozhodování o spojování ZSJ na příkladu ZSJ Na Harfě.....	25
Obr. 6: Historické srovnání vývoje části Vysočan.....	29
Obr. 7: Fyzická struktura zkoumaných ZSJ (ve vymezení hranic z roku 2021).....	31
Obr. 8: Stáří zástavby v ZSJ (stav k roku 2020).....	32
Obr. 9: Počet budov dle zjištěného fyzického stavu ve zkoumaných ZSJ.....	33
Obr. 10: Příklady nové bytové zástavby ve sledovaném území.....	34
Obr. 11: Bytové a nebytové využití nemovitostí v ZSJ v roce 2021.....	35
Obr. 12: Ekonomické subjekty podle skupin ekonomických činností v území zájmu.....	38
Obr. 13: Počet obyvatel a hustota zalidnění dle obvyklého pobytu ve zkoumaných ZSJ.....	42
Obr. 14: Věková struktura za celek zkoumaných ZSJ.....	43
Obr. 15: Věková struktura ve zkoumaných ZSJ.....	44
Obr. 16: Vzdelanostní struktura ve zkoumaných ZSJ.....	45
Obr. 17: Zaměstnanost dle ekonomických sektorů a nezaměstnanost v ZSJ.....	46
Obr. 18: Zaměstnanost dle skupin ekonomických činností v roce 2011.....	47
Obr. 19: Profesní struktura dle kategorií profesí ve zkoumaných ZSJ.....	48
Obr. 20: Klasifikace územních jednotek Vysočan v roce 2021.....	50

Seznam tabulek

Tab. 1: Obydlené domy a obydlené byty v roce 2021 ve vybraných ZSJ.....	37
Tab. 2: Právní formy ekonomických subjektů na sledovaném území.....	38
Tab. 3: Kategorie počtů pracovníků místních ekonomických subjektů.....	38
Tab. 4: Klasifikace územních jednotek na základě podmínek.....	49

Seznam použitých zkratk

ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
ISCO	Klasifikace zaměstnání
NACE	Klasifikace ekonomických činností
RES	Registr ekonomických subjektů
RSO	Registr sčítacích obvodů a budov
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
ZSJ	Základní sídelní jednotka

1 Úvod

Města se neustále mění. Od marginálních zásahů do veřejného prostoru až po výstavbu ucelených celků nových čtvrtí. Významnou pražskou čtvrtí, která se potýká se zásadními změnami, se v nedávné době stávají Vysočany. Jedná se o část města, která je z historického hlediska významně ovlivněna industrializací. Postupem času u průmyslových oblastí dochází k proměnám, jelikož původní charakter místních budov postrádá význam. V této situaci je zřejmý zásah veřejných či soukromých subjektů, které se pokouší o změnu často zanedbaného prostoru a dochází tím k transformaci území.

Změny po ústupu průmyslu můžeme sledovat ve světě v 2. polovině 20. století, ale na našem území byly vlivem politického režimu odloženy. Podstatným milníkem se stal počátek 90. let, od kterého Česko prodělalo významnou transformaci. Od té doby mají nejen developeři možnost realizace různorodých projektů, na rozdíl od předchozích období ovlivněných řízeným plánováním výstavby. Vysočany tak postupem času mění svůj vzhled a společně s tím se mění i funkce v samotné čtvrti.

Cílem práce je interpretace proměn a procesů ve Vysočanech. Nabízí se tak několik otázek, které se snaží lépe porozumět danému prostředí:

- Jaké sledujeme změny fyzických, funkčních a sociálních struktur ve Vysočanech?
- Jaké typy lokalit je možné ve Vysočanech pozorovat?
- Jaké teoretické koncepty nejlépe popisují charakter proměn ve Vysočanech?

Ve Vysočanech je dynamika změn mimořádná, přičemž se jasně nabízí otázka, které konkrétní procesy danou čtvrt' ovlivňují. Existuje řada konceptů, které se snaží definovat proměny vnitřních měst a které se mohou v závislosti na konkrétní lokalitě odlišovat. Proto je důležité diskutovat a správně pojmenovat teoretické koncepty, které pomohou pochopit změny Vysočan v postsocialistickém období. Město je komplikovaným objektem geografického výzkumu a mísí se v něm různé jevy a procesy. Urbánní geografie často zmiňuje termín gentrifikace, který je definován renovací starých čtvrtí vnitřního města a proměnou nízkopříjmové populace na obyvatelstvo střední třídy (Ley 2009). Nicméně se v uplynulých desetiletích objevily nové koncepty, které se snaží lépe reagovat na aktuální procesy ve městech (jako je např. new build gentrification). V první řadě je tedy podstatné se zabývat právě otázkou teoretických konceptů.

Následovně se stěžejním předmětem výzkumu stává pohled na proměny Vysočan prostřednictvím analýz dostupných statistických dat. Ohled bude ve vysoké míře dbán na vymezení vlivů, které sledované prostředí ovlivňují. Při zpracování bude příhodno využití jak historického kontextu, tak i aktuálnějších dat v komparativním pohledu prostřednictvím vymezení časových řezů. Nabízí se několik různých úhlů pohledu, ze kterých se lze na území dívat a srovnávat jej v čase. Mezi ně patří mapování stavu budov z důvodu vysoce kontrastního výskytu zanedbaných a nově vystavěných budov, který je pro zdejší prostředí specifický. Nové výstavbě typicky předchází demolice průmyslových budov, mnohé objekty ale stále na svůj osud stále čekají. Také je stěžejní statistika obyvatelstva, aktivity ekonomických subjektů nebo třeba funkce budov, a to vše pro získání co možná nejširšího pohledu na území.

Výsledkem práce nebude pouze představení vlivu proměn na fyzické, sociální i funkční prostředí Vysočan, ale také tvorba mnohých grafických výstupů. Dojde k celkovému zhodnocení vývoje a představení vlastní klasifikace územních jednotek na základě výsledků analýz. Práce se tím pokusí zaplnit mezeru v informovanosti o Vysočanech, které doposud byly stranou pozornosti odborných publikací. Taktéž práce může sloužit jako podpůrný materiál pro další rozvoj čtvrti s ohledem na aktuální zpracovávání územní studie Vysočan.

Po úvodu se dále bakalářská práce dělí na několik částí. V teoretické části dojde ke koncepčnímu ukotvení celé práce, diskusi literatury a také k interpretaci pojmů týkajících se tématu. Důležitou součástí bude konfrontace konceptů s ohledem na jejich relevanci. Metodická část představí postupy, nimiž se dostaneme k analýzám. Přesně bude ohraničeno sledované území, definovány časové řezy pro tvorbu map a objasněny konkrétní metody analýzy, dále využité pro získání informací. Samozřejmostí je představení omezení, která určitá data obsahují. Empirická část nabízí výsledná data a interpretuje je s odkazy na kontext v jednotlivých podkapitolách. Bude také formulována typologie území. Na samotný závěr se propojí výzkumné otázky s odpověďmi, postupně získanými v průběhu výzkumu.

2 Teoretický kontext vnitřních měst

Kapitola představuje vědecké teorie a koncepty ze sféry urbánní geografie, pomocí kterých bude v empirické části analyzováno a diskutováno prostředí Vysočan. Existují různé vlivy, které ovlivňují podobu měst z hlediska budov, ale i místní populace. Vzhledem k rozdílnému historickému vývoji východní Evropy je nutné představit více pohledů na problematiku vývoje měst. Důležitou součástí ale bude také aplikování teorie do konkrétních případů v rámci Česka.

Prvním krokem výzkumu území je definice samotné polohy, kterou lze interpretovat prostřednictvím modelů měst. Modely zonace města rozdělují městské prostředí do zón, a vysvětlují tím zjištěné zákonitosti a společné prvky sociálního i fyzického charakteru. Dalším přístupem je teorie stádií vývoje měst, která reaguje na dynamiku rozvoje měst pomocí kategorizace vývoje do několika fází.

Po definici teoretického podkladu dochází k bližšímu pohledu do vnitřního prostředí měst. Uvnitř dochází ke komplexním dějům, přičemž některé jsou obtížně postihnutele při výzkumu. Nejedná se pouze o statickou situaci a je potřeba zohlednit různé vlivy. Považuji tímto za nezbytné se zabírat více koncepty, a proto v následujících podkapitolách představím jednotlivé přístupy studia vnitřního města. V akademických pracích jsou často zmiňovány koncepty jako gentrifikace a brownfields, které nelze v kontextu kompaktních částí města opomenout z hlediska jejich vlivu v posledních desetiletích. A protože se změny projevují také v sociální struktuře, rešeršní kapitole práce doplní část věnovaná sociální polarizaci, často vznikající v důsledku proměn fyzických struktur.

2.1 Teoretické modely města

Intenzivní výzkum městského prostředí sledujeme ve Spojených státech amerických od počátku 20. století. Tehdejší autor Park se snažil hledat prostorové vzorce v neplánovaném růstu měst a využíval při tom tehdy nového sociálního darwinismu (Knox, Pinch 2010). Přístup spočívá v aplikaci Darwinových poznatků přírodního výběru rostlin a zvířat na lidskou populaci (Knox, Pinch 2010). S ohledem na to Park představil koncepci tzv. sociální ekologie, připodobňující město k samostatnému organismu, který podléhá přirozeným biologickým procesům jako je invaze a sukcese (Sýkora 1993). Tyto myšlenky byly sdužovány uvnitř Chicagské školy a aplikovány při výzkumu města.

Konkrétní využití poznatků Chicagské školy představil Burgess (1925) ve snaze pochopit prostorovou expanzi měst. Město dělí do jednotlivých zón navržených jako soustředné kružnice. Teorie byla aplikována v sociální rovině, přičemž lze sledovat koncentraci a segregaci s důsledkem oddělené distribuce oblastí výskytu různých skupin obyvatelstva (Sýkora 1993). Jednotlivé přirozené oblasti („natural areas“) modelu mohou být dle Burgesse popsány fyzicky, ekonomicky a kulturně (Knox, Pinch 2010). Důležitým aspektem zonace města je mobilita obyvatel, která definuje expanzi a metabolismus města s ohledem na srovnání s pulsem lidského těla (Burgess 1925).

Burgess (1925) vyznačuje pět základních koncentrických zón. Pracuje přitom i s pojmem sukcese, kterým popisuje rozšiřování a posun zón směrem ven od středu modelu. Uprostřed se nachází centrum („central business district“) s vysokou mírou pohybu obyvatelstva. Charakterizuje ho jako místo koncentrace ekonomického, politického a kulturního života, ze kterého primárně docházelo k expanzi. Dále navazuje přechodná zóna se smíšeným výskytem obchodních budov a továren lehkého průmyslu. Zároveň je tato oblast pozorována jako zóna úpadku s nekvalitním bydlením, ve které se odděleně vyskytují komunity o různém národnostním původu. Přechodná zóna přechází do dělnických čtvrtí s výhodnou polohou vůči továrnám. Následující rezidenční zóna se vyznačuje obyvatelstvem o vyšším sociálním statusu, přičemž typickým bydlením jsou rodinné domy. Nakonec připadá v úvahu i nejbvzdálenější zóna dojížděčky, následující podobný vzorec obyvatelstva o vyšším postavení.

Za svou dlouhou existenci model koncentrických zón zaznamenal mnohou kritiku. Knox a Pinch (2010) připomínají výtky proti biologickým analogiím modelu, jelikož teorie na stejném základu byly zneužity během 2. světové války. Jako nejpodstatnější kritiku ale zmiňují neúměrné soustředění na proces konkurence jako základu sociální organizace. Ostatní faktory rezidenčního chování tento přístup téměř zanedbává. Kritizována byla i využitelnost modelu s ohledem na jeho generalizovanou podstatu a reflektování tehdejších podmínek města Chicaga s významnou migrací (Dear, Flusty 1998; Sýkora 1993). Proto je model nutné brát s rezervami při současné aplikaci.

Pro Česko a kontext postsocialistické Evropy je teorie potenciálně využitelná, byť jen jako základ dalšího výzkumu. Analýzu se základem v koncentrické zonaci města provádí např. Ouředníček (2022) a Sýkora (1999) za účelem hrubého rozdělení Prahy. Přestože zde panovaly zcela odlišné podmínky vývoje, Ouředníček (2016) popisuje tento model jako užitečný pro zobecnění vývoje městských zón v předsocialistickém, socialistickém a postsocialistickém

období. Pro vlastní tematické zaměření této práce je nejvíce výstižná přechodná zóna. Jejím českým ekvivalentem je hojně využívané slovní spojení vnitřní město (Steinführer, Pospíšilová, Grohmannová 2009). Tímto teorií koncentrických zón vnímám jako vhodné teoretické pozadí.

2.2 Teorie stádií vývoje měst

Tvorbu či proměny města lze definovat širokým termínem urbanizace. Obecně je definován jako „*změna sociálně-prostorových forem společnosti v důsledku společenské modernizace*“ (Mulíček 2008, s. 89). Nabývá různých významů, přičemž kvantitativní chápání děje spočívá v procesu koncentrace obyvatelstva do městských sídel (Mulíček 2008).

Urbanizace se stala důležitým pojmem v souvislosti s průmyslovou revolucí, díky které se projevila dynamika migrace a ta dále ovlivňovala vývoj měst zhušťováním zástavby (Cheshire, Hay 2017). Nejedná se ale o konečný stav. Dochází k rozvoji dopravních prostředků a obyvatelé si postupně mohou dovolit migrovat mimo přelidněné lokality, a podpořit tak decentralizaci (Cheshire, Hay 2017). Tím ale nebyla zmíněna kompletní problematika vývoje měst. Celý dynamický vývoj uceleně zpracovává skupina kolem van den Berga, která vytvořila teorii stádií vývoje měst (Ouředníček 2000). Dělí průběh do čtyř fází, jejichž existence je motivována populační výměnou mezi jednotlivými zónami města: urbanizace, suburbanizace, deurbanizace a reurbanizace (Mulíček 2008, Ouředníček 2000). Mulíček a Ouředníček definují tyto fáze, ke kterým obvykle dochází v následujícím pořadí:

1. *Urbanizace* je spojena s koncentrací obyvatelstva do městského jádra s typickým stěhováním venkovského obyvatelstva do měst. Vznikají i předměstí blízka k centru, ve kterých jsou zakládány průmyslové továrny.
2. Při *suburbanizaci* naopak dochází ke stagnaci či úbytku obyvatel v centru a na úkor toho se tvoří nové okrajové části nazvané aglomerace, takže rostoucí trend populace může v absolutním počtu stále pokračovat.
3. Ve fázi *deurbanizace* sledujeme již pokles počtu obyvatel uvnitř celých aglomerací. Obyvatelstvo se přesouvá za hranice sledovaného města do venkovského prostředí, které je díky populačnímu růstu přetvářeno na městské.
4. *Reurbanizace* popisuje návrat obyvatel do měst, který je doprovázen procesy revitalizace a oživením městských center.

Aplikace teorie je možná i na postsocialistické město, přestože se etapy objevují až se zpožděním. Samotný autor teorie van den Berg etapy implementuje na některé postsocialistické státy (Ouředníček 2000). S ohledem na dnešní vnitřní město, kterým se práce primárně zabývá, je relevantní využít principy reurbanizace. Stojí za ní široká škála procesů, které vedou tuto část města k transformaci a bude se jim věnovat následující část práce (Haase a kol. 2010). Často se jedná o souvislosti s procesy, jako je revitalizace, segregace nebo socioekonomická a demografická proměna obyvatelstva (Ouředníček, Šimon, Kopečná 2015). Toto množství možných interpretací reurbanizace pramení ve vágním teoretickém ukotvení (Haase a kol. 2010; Ouředníček, Šimon, Kopečná 2015).

2.3 Vlivy na vývoj postsocialistického vnitřního města

Dlouhé období socialismu znamenalo izolaci od procesů západního světa. To lze uvést příkladem suburbanizace, která byla v mnohých státech zastavena limitováním migrace a výstavby rodinných domů (Musil 2005). Vnitřní města při dlouhodobém zaměření socialistické bytové politiky na výstavbu panelových sídlišť podléhala rozsáhlé degradaci spojené i s odlivem obyvatel (Sýkora 2001b, Musil 2005). S rozpadem východního bloku ale přichází éra postsocialismu, která přináší radikální transformaci na tržně orientovanou demokratickou společnost (Stanilov 2007). Společnost a její fungování se sice změnilo rychle, ale prostorové struktury jsou v čase více stálé (Sýkora 2001a).

Dále bude věnována pozornost různým vlivům, které hrají důležitou roli ve vývoji prostorových struktur. Ve svém příspěvku Sýkora (2001a) zasazuje do prostředí kontextuální faktory, které ovlivnily transformaci na cestě k postindustriální společnosti. Důležitou roli hrál samotný stát, který transformaci řídil. Sýkora (2001b) vnímá jako nejvýznamnější činy státu nastolení rovnosti subjektů, řízenou privatizaci a uvolnění domácího i zahraničního trhu. Kromě vlivu činností vlády upozorňuje na faktory působící na celém současném světě mimo působnost státního aparátu. Jedná se o faktory internacionalizace, globalizace a terciarizace. Tyto faktory a nová návaznost na západní struktury mají tendenci se reflektovat i do kultury, kterou lze vnímat ve veřejných prostorech (Musil 2005).

Internationalizaci Sýkora (2001a) objasňuje jako zahraniční či mezinárodní vlastnictví firem v moderním světě. Souvisejícím termínem je globalizace. Vyznačuje se šířením vlivu nadnárodních společností na globální úrovni prostřednictvím expanze výroby, která z ekonomického hlediska způsobuje koncentraci ředitelství nadnárodních společností do

významných měst (Knox, Pinch 2010; Sýkora 2001a). Poslední z termínů, terciarizace, zastřešuje předcházející faktory z hlediska změn funkcí ve městech. Je definována jako průběh nárůstu podílu sektoru služeb v souvislosti s deindustrializací (Sýkora 2001a).

2.4 Proměny vnitřních struktur postsocialistického města

Samotná prostorová struktura je ovlivněna mnoha procesy, které přetváří podobu vnitřního města. Ilík a Ouředníček (2007) přidávají důležitost nerovnoměrné distribuce poptávky, která má definující vliv na rychlost a intenzitu transformace. O nerovnoměrnosti se ve své práci zmiňuje i Sýkora (2001b), kde podotýká, že proměny prostorové struktury jsou selektivní a ovlivňující pouze omezené plochy v široké zóně kompaktní části města. To ale nemusí nutně znamenat, že nejsou viditelné a popsitelné. Ve vnitřním městě můžeme pozorovat procesy komercializace, revitalizace a gentrifikace (Sýkora 2001b). Za těchto podmínek dochází k tvorbě podobného prostředí, jako které vidíme ve městech západní Evropy, přestože socialistická fyzická struktura v Praze zůstala zachována (Ouředníček 2016).

Komercializace způsobuje expanzi centrálních funkcí do oblastí vnitřního města s důsledky přeměn obydlí na komerční prostory (Steinführer, Pospíšilová, Grohmannová 2009). Oblasti poblíž centra se staly obratem atraktivními lokalitami pro investory, kteří provádějí právě fyzickou revitalizaci a komercializaci nově nabytých pozemků (Sýkora 2001b). Kromě kancelářských prostor ale nově vznikají také volnočasová centra na rozsáhlých plochách vnitřního města (Musil 2005). Tyto skutečnosti nám potvrzují postupnou decentralizaci městských funkcí a vznik polycentrické struktury na příkladu Prahy (Sýkora 2001b). Na některých místech se setkáváme i s gentrifikací, tzn. „*rehabilitací nemovitostí doprovázenou nahrazováním původního obyvatelstva příjmově silnější vrstvou nově příchozích*“ (Sýkora 2001b, s. 145).

2.4.1 Proces gentrifikace

Jak již bylo nastíněno v úvodu, tento proces spojuje renovaci budov s výměnou obyvatelstva na ekonomicky výše postavenou třídu (Ley 2009). Při modernizaci a renovaci prostředí totiž dochází k nárůstu nákladů na bydlení, které si původní sociálně slabší obyvatelé nemohou dovolit (Haase a kol. 2010). Mulíček (2008) popisuje nové obyvatele jako mladé, vzdělané osoby žijící individuálně nebo v malých domácnostech a proces gentrifikace vnímá jako opak suburbanizace. Odliv původních obyvatel ale představuje pouze dílčí aspekt širšího problému.

S gentrifikací souvisí i problematika regenerace brownfields, turistifikace, studentifikace a zmiňovaná komercializace (Bernt, Gentile, Marcińczak 2015). Mnohé práce o pražském vnitřním městě interpretují gentrifikaci, např. v Holešovicích v práci Sýkory a Špačkové (2022) nebo v Karlíně ve výzkumu Cooka (2010).

S postupem času gentrifikace mění svůj charakter a bývá chápána různými způsoby. Původně se jednalo o proces typický pro Spojené státy a západní Evropu, na jejichž území byly již dříve popsány tři vlny gentrifikace (Hackworth, Smith 2001). V dnešní době ale existuje definice celkem pěti fází, z nichž pátá je podřízena finančnímu kapitálu a specifická financiací nového bydlení (Aalbers 2019). Autor ale poznamenává, že fáze nemusí být globálně aplikovatelné a můžeme se setkávat s různými lokálními specifiky. Dokonce v některých případech můžeme sledovat procesy jen podobné gentrifikaci, které se vyznačují např. snahou společenství vlastníků domů o zvelebování obydlí (Sýkora, Špačková 2022).

Od devadesátých let se gentrifikace začala vyskytovat ve státech postsocialistické Evropy. V porovnání se západními příklady lze sice sledovat podobnosti, ale také odlišnosti s ohledem na rozdílný kontext. Bernt, Gentile a Marcińczak (2015) srovnávají východní Evropu s příkladem přílivu obyvatelstva střední třídy do čtvrtí vnitřního města v Londýně. Nové obyvatelstvo tam renovuje staré domy na luxusní bydlení. Podle autorů ale tytéž procesy v postsocialistické Evropě téměř nesledujeme. Naopak v této části Evropy je zjevná realizace projektů, které jsou podřízeny kapitálu, často zahraničnímu (Sýkora, Bouzarovski 2012). Gentrifikace takto nahradila zanedbané lokality původního průmyslového využití, jejichž charakter před transformací vystihuje termín brownfields (Sýkora, Bouzarovski 2012).

2.4.2 Revitalizace brownfields a new build gentrification

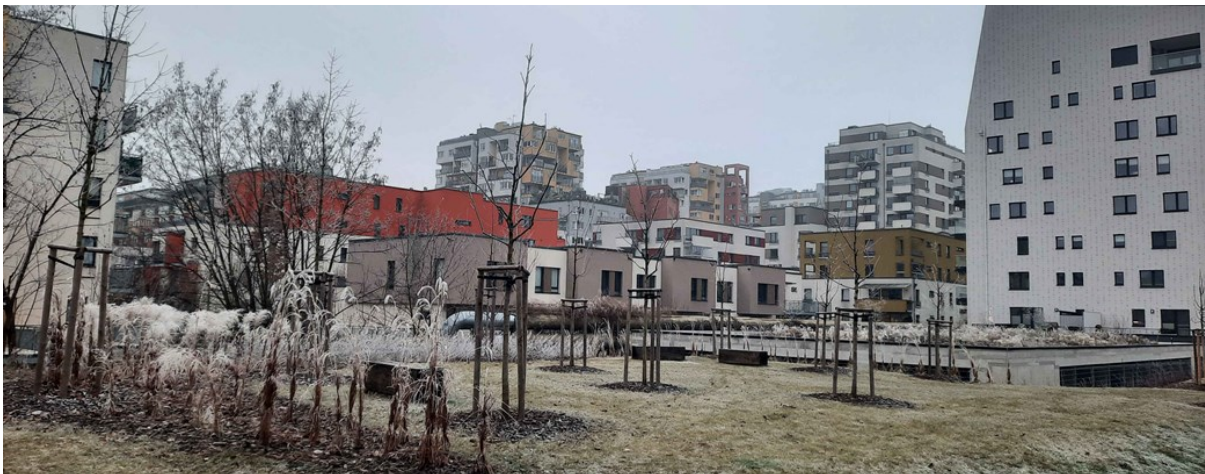
Významná část průmyslových pozemků ztratila svůj původní účel díky procesu deindustrializace, typickém relokaci průmyslu do regionů s levnější pracovní silou nebo přemístěním do rozvojových zemí (Temelová, Novák 2007). Vznikají tak brownfields, které v dnešní době nemají náležité využití. Přestože v Česku jako hlavní období vzniku brownfields datujeme po roce 1989, v průběhu 90. let byla jejich problematika zanedbána (Sýkorová 2007). Samotná otázka revitalizace se otevírá až po vstupu Česka do Evropské unie, což dává Sýkorová do souvislosti s přílivem dotací na obnovu brownfields.

Na světě existuje mnoho definic pro brownfields s dílčími odlišnostmi. V českém prostředí je nabízena definice státní Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest

(2019, s. 3): „nemovitost (území, areál, pozemek, objekt), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.“ Se stejnou definicí se ztotožňují i další zdroje, orientované na výzkum městské regenerace (Kunc a kol. 2018; Temelová, Novák 2007).

V důsledku měnících se trendů, spojených s problematikou brownfields, jsou dnes v rámci revitalizace prostředí nabízeny širší definice gentrifikace (Bernt, Gentile, Marcińczak 2015). Davidson a Lees (2005) se trendy pokusili vystihnout novou konceptualizací, u které pozorovali nové zákonitosti na příkladu londýnských Docklands. Jednak si uvědomují, že lokality neprochází renovací, ale spíše se aplikuje nová výstavba v místech brownfields. Jednak tvrdí, že existují pouze nepřímé vlivy na vystěhování nízkopříjmové populace. Tento typ gentrifikace nazývají jako „new build gentrification“ a odkazují s ním na tvorbu smíšených komunit obyvateli o různé výši příjmu ve specifickém prostředí tradičních čtvrtí původně nižšího socioekonomického statusu (Davidson, Lees 2010). Na obrázku 1 se nachází jeden z četných developerských projektů ve Vysočanech, který vznikl právě jako novostavba, obdobně jako interpretují situaci v Londýně Davidson a Lees.

Obrázek 1: Současný stav bytového projektu Harfa Park ve Vysočanech



Zdroj: vlastní fotografie

2.4.3 Socioekonomická polarizace

Jak bylo avizováno v úvodu, nemění se pouze fyzické struktury vnitřních měst. Po fyzických změnách prostředí totiž probíhá posilování sociálně prostorové diferenciace a zvyšují se přitom ekonomické nerovnosti mezi obyvateli (Sýkora, Bouzarovski 2012). Nesourodost může přerůst v segregaci jednotlivých skupin obyvatel, a to již jen v rámci jednotlivých sousedství vnitřních

měst na mikro úrovni (Špačková, Pospíšilová, Ouředníček 2016). Rezidenční segregace je popsána jako prostorové rozdělení komunit s vlastní identitou či životním stylem, založené např. na rozdílném sociálním statusu nebo etnicitě (Knox, Pinch 2010). Nicméně v Praze se nejedná o rozsáhlou a problematickou záležitost, protože vysoká cena bydlení pro chudé obyvatelstvo nedává prostor ke vzniku deprivovaných celků čtvrtí (Špačková, Pospíšilová, Ouředníček 2016). Obdobná je situace i z etnického hlediska, přičemž nárůst počtu cizinců není obvyklý, významná je pouze z historických souvislostí segregace rusky mluvící populace nebo situace Romů (Špačková, Pospíšilová, Ouředníček 2016).

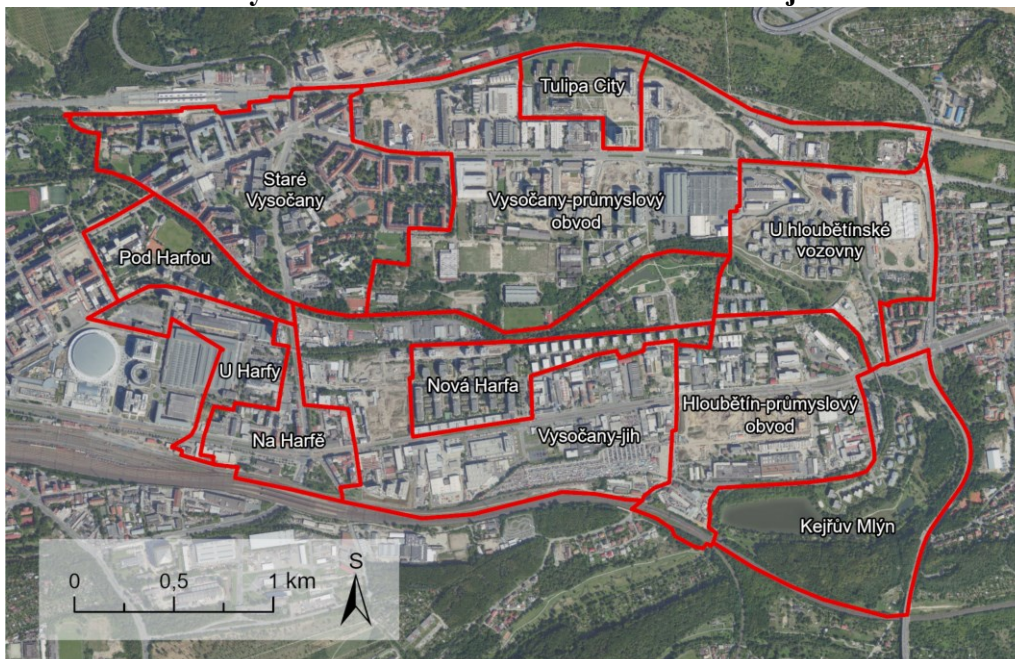
Konkrétním příkladem přispívání k diverzitě a polarizaci jsou bytové domy, tzv. kondominia, která nabízí byty k prodeji do vlastnictví jako atraktivní možnost pro „yuppies“ (mladé představitele skupiny profesionálů) (Sýkora 2001a, 2001b). Obvykle se nacházejí na volných prolukách, čímž doplňují mozaiku zástavby kompaktního města. Polarizace může přerůst až ve vznik „gated communities“, rezidenčních ploch opatřených ochrannými prvky určenými k vyloučení nežádoucích sociálních skupin obyvatel (Knox, Pinch 2010). Brabec a Sýkora (2009) je ve své práci rozděluje na komunity střežené, oplocené, nebo takové, které vystihují obě charakteristiky. Důvodem zavádění opatření je ochrana svého prostoru a zabezpečení sebe a své rodiny (Brabec 2014).

Zajímavou součástí socioekonomické struktury vnitřních měst je výskyt „cultural industries“ (kulturního průmyslu) v bývalých industriálních čtvrtích, často spojených s renovací budov (Knox, Pinch 2010). Projevují se přítomností zdrojů volnočasové zábavy, grafického designu, performativního umění nebo dalších forem kultury. Může docházet k jejich samovolnému rozvoji pomocí jednotlivců bez zásahu systému plánování.

3 Metodika

Pro následné získání informací o prostředí Vysočan je podstatné představit metodický rámec, pomocí kterého se práce postupně dostane k interpretaci empirických dat. Při geografickém výzkumu je jednou z prvních zásad učinit vymezení sledovaného území. Tato práce naváže na prostorovou definici aktuálně vypracovávané územní studie Vysočan (Novotný 2023). Na základě její definice území byl vypracován obrázek 2, který přichází s obdobným vymezením.

Obrázek 2: Prostorové vymezení území se základními sídelními jednotkami z roku 2021



Zdroj: ČÚZK (2025) – Ortofoto České republiky, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021

Území je pro potřeby hlubší analýzy rozděleno na 11 základních sídelních jednotek, dále jako „ZSJ“ (obr. 2), díky kterým bude umožněno pozorovat vnitřní prostorové struktury a vztahy. Je využito prostorové vymezení a názvy ZSJ s platností k roku 2021. Jedná se o dostatečně podrobné jednotky pro výzkum lokálního kontextu, ale zároveň ne příliš malé, aby bylo stále možno provádět různé kvantitativní metody, které jsou stěžejní pro tento výzkum. V některých případech pak bude průzkum zaměřen na jednotlivé domy.

Sledované území je součástí městské části Praha 9, kam patří i většina rozlohy Vysočan. Z hlediska katastrálního území patří část prostoru do katastrálního území Hloubětín (konkrétně ZSJ Hloubětín-průmyslový obvod, Kejrův mlýn a U hloubětínského vozovny). Přestože není vystiženo kompletní katastrální území Vysočan, vnímám nabízenou identifikaci jako vhodnou pro výzkum z hlediska celkového charakteru území. Panuje zde jasné ohraničení železničními koridory ze severu a jihu území, na východě existuje oddělení oproti okolnímu území ulicí Kbelská a Průmyslová či areálem tramvajové vozovny Hloubětín. Východní strana sice nemá

jasné ohraničení, ale bylo zvoleno relevantně díky shodě s hranicí čtvrti Vysočany. Novotný (2023) ve svém zadání územní studie odůvodňuje koncept vymezení na základě výskytu transformačních ploch, které jsou hlavním předmětem i tohoto výzkumu. Otázkou zůstává, v jaké fázi transformace se jednotlivé části území nachází.

3.1 Struktura empirické části a zdroje dat

Empirická část je systematicky rozdělena do tří základních částí. Jedná se o fyzickou, funkční a sociální strukturu, přičemž tuto systematiku pro vystižení změn vnitřního města popisuje Sýkora (2001a). Pro dané struktury budou dále zpracovány analýzy kvantitativních dat ze sekundárních i primárních zdrojů především s cílem představení výstupů v grafické podobě:

- **Fyzická struktura**
 - Domovní fond (počet domů a podíl zastavěné plochy, stáří zástavby).
 - Fyzický stav budov (vlastní hodnocení, vymezení gated communities).
- **Funkční struktura**
 - Převažující využití budov (bytové a nebytové funkce, počet bytů).
 - Struktura ekonomických subjektů (podle skupin ekonomických činností, právní formy, počet pracovníků).
- **Sociální struktura**
 - Obvykle bydlící obyvatelstvo (změna počtu obyvatel, hustota zalidnění).
 - Věková struktura (podle věkových skupin, index stáří).
 - Vzdělanostní struktura (podle nejvyššího dosaženého stupně vzdělání).
 - Profesionální struktura (zaměstnanost dle ekonomických činností, nezaměstnanost, kategorie profesí).

Dostupnost dat za různá časová období umožňuje srovnání struktur ve dvou časových řezech. Sýkora (2001a) představuje dva způsoby hodnocení změn prostorové struktury. Kromě postižení a vysvětlení procesů proměny zmiňuje právě srovnání stavu prostorových vztahů v různých obdobích. Územně agregovaná data umožní srovnat změny mezi výchozím a konečným stavem. U různých zdrojů budou využity obdobné ročníky sběru dat, aby mohly být pozorovány jevy a procesy v časových řezech.

Po analýze všech jednotlivých typů prostředí čtvrti dochází k syntéze získaných informací, která cílí na představení vlastní typologie územních jednotek. Území je rozděleno

do jednotlivých skupin, které jsou definovány na základě podobnosti charakteru daných lokalit. Rozdělení pomáhá určit např. úroveň diferenciacce a homogenity či heterogenity Vysočan.

3.1.1 Hodnocení fyzické struktury

Tato část empirie se skládá z vlastního terénního šetření, a proto je nutné podrobněji definovat, jakým způsobem byla analýza provedena. K výzkumu bylo přistupováno na základě obrazových dat z portálů Mapy.cz (Seznam.cz 2025) a Mapy Google (Google 2025). Z těchto domén jsem získával snímky služeb „Panorama“ a „Street View“ z let 2011 a 2021 s cílem představení rozdílů v průběhu deseti let, která snímkování oddělují. Problém nastává ve chvíli, kdy různé části území trpí nedostatkem pokrytí snímkování. V takových případech jsou využity informace o budovách z časově co nejbližších ročníků snímkování, letecké snímky či fotografie uživatelů zmiňovaných portálů. Celková kombinace dat umožňuje určení fyzického stavu.

S ohledem na různé velikosti budov a jejich velké množství bylo dále potřeba stanovit podmínku, pomocí které lze efektivněji vykonat mapování v terénu. Jako optimální se jeví stanovit budovy zájmu na velikost 100 m² a větších. Mezi menšími objekty se dle vlastního průzkumu vyskytovaly objekty trafostanic, garáží nebo malých chat (konkrétně v lokalitě u parku Zahrádky). Svým významem jsou pro šetření postradatelné. Prostorová data vymezení budov byla získána z Geoportálu Praha (2025a).

Celkově bylo vymezeno 6 kategorií budov, do kterých je každá stavba klasifikována: udržované, neudržované, nově vystavěné, ve výstavbě, v rekonstrukci a nezjištěno. Toto rozlišení bylo inspirováno pojetím Temelové a Nováka (2007), ale dle vlastních potřeb doplněno a upraveno. Rozdíl udržované a neudržované budovy spočívá ve vymezení stavu fasády, oken, dveří a střechy. Typickou neudržovanou budovu popisuje např. opadaná omítka, popraskaná fasáda, nezateplená dřevěná okna apod. Složka nově vystavěných budov je chápána na základě stáří menšího než 10 let, které lze taktéž ověřit na základě snímků. Ale nakonec i přes umožnění rozsáhlého průzkumu existují v menší míře budovy bez dostatečného množství zdrojů o jejich stavu. Disponují vlastním označením jako nezjištěné.

I když existují limity vypovídací hodnoty dat, s ohledem na množství domů se stává nezjištěná část budov menšinou. Agregace dat na aktuální vymezení ZSJ zajišťuje lepší srovnatelnost a přehlednost informací v územní jednotce. Určitým limitem metody sběru dat je nejasná hranice mezi proměnnými pro určování fyzického stavu. Na druhou stranu však byl

fyzický stav budov posuzován pouze jedním výzkumníkem, což zajistilo konzistentní přístup k hodnocení. Příklad kategorizace na konkrétních budovách Vysočanech se vyskytuje na obr. 3.

Obrázek 3: Příklad klasifikace fyzického stavu budov ve Vysočanech



Zdroj: Mapy.cz (2025) – Panorama

Společně s hodnocením fyzického stavu je určen ukazatel koncentrace zástavby v jednotlivých ZSJ. Konkrétněji jej lze definovat jako podíl zastavěných ploch z celé rozlohy jednotlivých ZSJ, který umožní zkoumat proměny struktury čtvrti jiným úhlem pohledu. V dynamicky vyvíjejícím se prostředí je totiž přirozené, že probíhá vznik a zánik budov. Ovšem z pohledu dat od Geoportálu Praha (2025a) tak nedošlo ke ztotožnění veškerých budov s budovami na snímcích internetových služeb, které v daném časovém řezu buď ještě existovaly, nebo již zanikly. Proto současně s terénním mapováním proběhlo i zkoumání vlastní existence budov v daném řezu, aby dále mohly být agregovány do ukazatele hustoty zástavby.

Z Geoportálu Praha (2020) byla ještě přidána vrstva znázorňující stáří zástavby. Data ovšem nejsou úplná, protože ne každá budova má zaznamenaný přesný ročník výstavby. Z toho důvodu nakonec došlo ke sloučení do základních kategorií stáří s ohledem na historické milníky vývoje Česka (do 1914, 1915–1938, 1939–1989, 1990–2010, 2011–2020).

Souběžně v rámci rozdílného charakteru bytové výstavby ještě proběhla lokalizace gated communities, které mohou mít různou podobu. Brabec (2014) v terénu vymezuje celkem

3 typy objektů: střežený, oplocený a nakonec střežený a oplocený zároveň. Samotný autor se ale rozhodl posuzovat pouze uzavřené areály bydlení, tedy areály střežené a oplocené zároveň o alespoň dvou rezidenčních domech. U nich totiž lze pozorovat nejvyšší míru separace a totožný přístup preferuje i tato práce.

3.1.2 Hodnocení funkční struktury

Z Registru sčítacích obvodů a budov (dále jako „RSO“) lze získat informace o počtu bytů na jednotlivých adresách a dále je poskytována informace o využití budov. Pro rozdělení na bytové a nebytové funkce byla nutná generalizace konkrétněji definovaných funkcí budov do požadovaných dvou kategorií (např. příslušnost průmyslových objektů a objektů občanské vybavenosti do nebytových funkcí). Informace z registru jsou řazené do tabulky, kde se v jednotlivých sloupcích nachází číselné kódy. Význam jednotlivých kódů je vždy dohledán v příslušném popisném číselníku ČSÚ a na základě získaného povědomí o významech kódů lze data filtrovat a pracovat s nimi. Veškeré číselníky jsou evidovány na webových stránkách ČSÚ (2025a). Stejným způsobem lze pracovat s daty Registru ekonomických subjektů (dále pod zkratkou „RES“).

Díky RES byla získána data o ekonomických subjektech a jejich činnostech. Po filtraci a klasifikaci konkrétních činností subjektů (v tabulce dat uváděny jako „NACE“) jsou získávány skupiny činností. Kromě toho jsou poskytovány i mnohé další informace, ze kterých jsou využity právní formy ekonomických subjektů a počty pracovníků. Jednotlivé kategorie jsou např. v případě pracovníků agregovány do větších intervalů. Jediným neduhem je absence informací o fyzických osobách, které jsou nepřítomny jak za rok 2012, tak i 2021. Oba zdroje ale přistupují k ekonomickým subjektům stejně, a tak lze data společně srovnávat.

Data RES z roku 2012 navíc neobsahují informaci o kódu adresního bodu a na základě této skutečnosti není efektivně možné zařadit veškeré subjekty do jednotek ZSJ (RES 2012). Obsažená položka kompletní adresy představuje vysoké množství kombinací adres, které by musely být ověřeny. Proto bylo nakonec přistoupeno k pouhému zařazení dat do sledovaného území Vysočan jako jednoho celku na základě zmiňovaných adres. Tato možnost ale také vyžadovala částečné ověřování polohy subjektů, protože některé ulice zasahují do vícero čtvrtí a některé subjekty neuvědly vlastní čtvrt' (podle níž by se mohl objem informací filtrovat).

Při zpracování dat existuje ale ještě jedna možnost ovlivnění výsledků. Jedná se o rozlišení sídla a provozovny u subjektů RES. Firmy sice uvádí své sídlo, ale provozovna

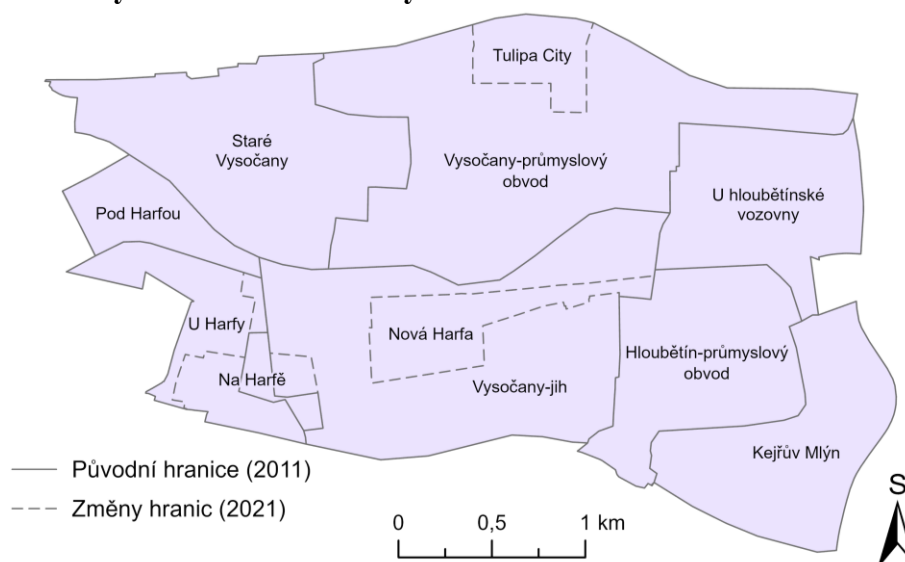
specifikovaných činností nemusí mít totožnou adresu. V praxi se ale nejedná o řešitelný problém, a tak na něj je možné pouze upozornit.

3.1.3 Hodnocení sociální struktury obyvatelstva

Pro hodnocení sociální struktury obyvatelstva budou využity především datové soubory od Českého statistického úřadu, dále jako „ČSÚ“, poskytující různé ukazatele. Konkrétně se jedná o Sčítání lidu, domů a bytů (dále jako „SLDB“), obsahující mnoho různých dat o obyvatelstvu, shromažďovaných v pravidelných desetiletých cyklech. Tato práce využívá ročníky 2011 a 2021, v jednom případě navíc 2001. Konkrétně jsou využity např. údaje o počtu obvykle bydlících obyvatel, věkových skupinách, nejvyšším dosaženém vzdělání a ekonomickém odvětví zaměstnání. Všechny jsou poskytovány za ZSJ jako neveřejná data. Jediným úpravám podlely pouze intervaly kategorií dat, které byly v některých případech agregovány. Například skupina bez vzdělání byla zařazena k základnímu vzdělání pro minimální zastoupení v datech.

Zásadním problémem při vyhodnocování ukazatelů v ZSJ je změna prostorového vymezení mezi ročníky SLDB 2011 a 2021 (obr. 4). Přibývají nové jednotky (Nová Harfa a Tulipa City) a ZSJ Na Harfě mění velikost. Kvůli tomu byly provedeny změny ve vymezení za účelem srovnatelnosti územních jednotek. Díky dostupnosti podrobné mapy adresních bodů z RSO (2021) s přiřazenými informacemi ze SLDB 2011 bylo možno s územím dále pracovat.

Obrázek 4: Změny hranic ZSJ mezi lety 2011 a 2021

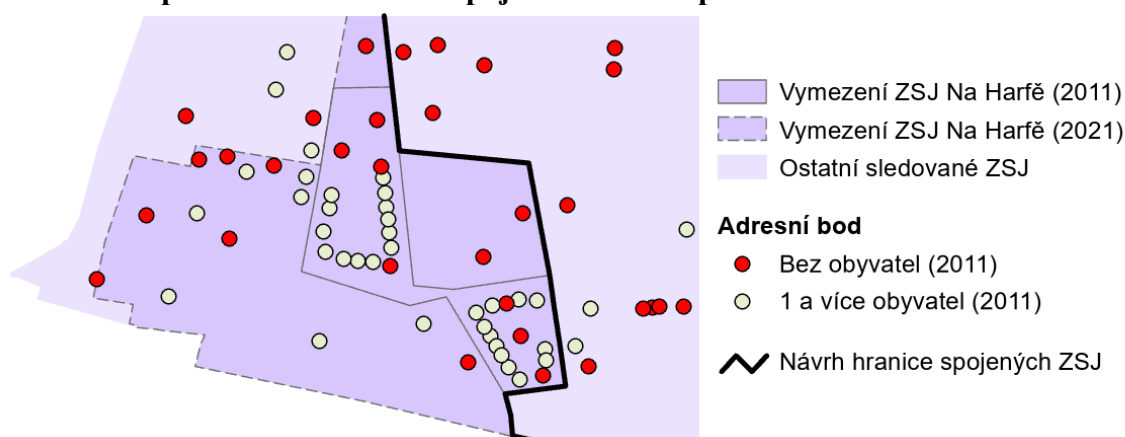


Zdroj: ARCDATA PRAHA (2016) – ArcČr 500, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, upraveno

Konkrétně jsou sloučeny jednotky Na Harfě a U Harfy, dále Nová Harfa a Vysočany-jih. Bez průzkumu dat by ale musely být spojeny všechny čtyři zmiňované jednotky, protože ZSJ Na Harfě získalo části území od všech sousedících jednotek. Některé adresní body ale

v roce 2011 nebyly obydlené a území bez dat bylo možné zanedbat a předejít dalšímu slučování jednotek. Z východní světové strany tak můžeme připojit nové území bez přesunu dat z druhé jednotky (uvedeno jako příklad na obr. 5). Navíc díky absenci obyvatelstva v místě ZSJ Tulipa City mohlo být ponechané rozlišení od jednotky Vysočany-průmyslový obvod. Bohužel nemohl být stejný přístup aplikován v Nové Harfě, která už v roce 2011 zaznamenávala obyvatelstvo.

Obrázek 5: Způsob rozhodování o spojování ZSJ na příkladu ZSJ Na Harfě



Zdroj: ARCDATA PRAHA (2016) – ArcČr 500, ČSÚ (2011) – SLDB, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, RSO (2021), vlastní zpracování

Nové jednotky pro analýzu vznikly jejich prostorovým spojením, data za tyto jednotky jsou sečteny. Za tyto jednotky jsou pak analyzována data o konkrétních charakteristikách obyvatelstva. Nejprve byl stanoven celkový počet obyvatel dle obvyklého pobytu, ze kterého se vychází i dále a tento údaj je považován jako celkové obyvatelstvo. Vychází z něj ukazatel změny počtu obyvatelstva, který srovnává po sobě následující SLDB a je vyjádřen procentuálním podílem přírůstku obyvatel. Do této analýzy jsou zahrnuta i data SLDB (2001). Obsahují ale informace o trvale bydlícím obyvatelstvu, a nejsou tak zcela srovnatelná. Mezi lety 2001 a 2011 navíc opět došlo ke změnám vymezení hranic ZSJ, které jsou ale ve srovnání s následujícím desetiletím marginální a týkají se ZSJ, které tehdy neměly obyvatelstvo. V případech některých ZSJ nebylo možné zjišťovat podíl změny populační velikosti z důvodu absence obyvatel na počátku sledovaného období. Jedná se o ZSJ Kejrův Mlýn a U hloubětínské vozovny pro období 2001–2011 a pro období 2011–2021 to byla ZSJ Tulipa City.

Pro hodnocení věkové struktury byla data SLDB (2011, 2021a) rozčleněna do těchto kategorií: 0–14 let, 15–24 let, 25–34 let, 35–44 let, 45–54 let, 55–64 let, 65 a více let. Na základě těchto informací byl také stanoven index stáří, který se získává jako podíl kategorie 65 let a více s kategorií 0 až 14 let. Výsledek je vynásoben 100, získáváme tím počet seniorů na 100 dětí.

Při hodnotě větší než 100 hovoříme o stárnutí populace, ke kterému může docházet ve vyspělých zemích.

Následuje hodnocení vzdělanostní struktury. Velmi nízce zastoupená kategorie bez vzdělání byla přiřčena k základnímu vzdělání, skupina nástavbového vzdělání byla naopak přidána k úplnému střednímu. Analýzy jsou vykonány se zohledněním počtu obyvatel ve věku 15 a více let, přičemž osoby bez zjištěného vzdělání nejsou ve výstupech zahrnuty, a neovlivňují tak výsledky. Výsledky podpořil údaj o podílu vysokoškolsky vzdělaných osob (právě z obyvatel ve věku 15 a více let a bez zahrnutí osob s nezjištěným vzděláním).

Profesní struktura se nejprve zabývá rozdělením skupin ekonomických činností do sektorů. Ty jsou celkem tři: primér, sekundér a terciér. Důležité bylo zohlednění ekonomicky aktivních osob, které se skládají ze zaměstnaných a nezaměstnaných, přičemž tento údaj může být vhodný k zobrazení ekonomické deprivace. Kromě ekonomicky aktivních existují také neaktivní jako např. důchodci. Při dopočtu složky nezjištěných získáváme všechny obyvatele.

Samotná nezaměstnanost byla v této práci stanovena jako podíl nezaměstnaných osob z celku ekonomicky aktivních. Jedná se o lepší prezentaci dat, než kdyby byl zohledněn celkový počet obyvatel (počítající např. s dětmi a seniory ze složky ekonomicky neaktivních osob).

Dále byla využita klasifikace zaměstnání, označovaná jako „ISCO“. Její bližší definice a popis jednotlivých kategorií se nachází na webových stránkách ČSÚ (2025b). Do výstupů práce tak není zahrnuta kategorie ISCO 0 (zaměstnanci v ozbrojených silách), která je málo zastoupena a samotná náplň práce může nabývat různého charakteru a postavení. Stejně bylo přistoupeno k třídě ISCO 6 (kvalifikovaní pracovníci v zemědělství, lesnictví a rybářství), která se nevyskytuje v obou časových řezech a v jednotce se svým nejvyšším zastoupením netvoří jediné procento z celku klasifikovaných osob. Neklasifikovaní obyvatelé taktéž nejsou zahrnuti do výsledků. S tímto principem byl i stanoven podíl specialistů v územních jednotkách.

3.1.4 Metodika klasifikace územních jednotek

Na základě analýzy všech zmiňovaných struktur čtvrti je možné zpracovat základní typologii územních jednotek na úrovni ZSJ. Nejde přitom o standardizovanou klasifikaci, typologie je založena na vlastní úvaze s cílem postihnout heterogenitu soudobých Vysočan. Základem typologie je soubor kritérií pro zařazení ZSJ do jednotlivých typů lokalit.

Nastavení hodnot jednotlivých kritérií je založeno na analýze rozložení dat vypovídajících zejména o fyzické a sociální struktuře čtvrti, v menší míře pak také funkční

strukturu. S ohledem na nedostatečná zdrojová data o funkční struktuře je nastaveno pouze jedno z kritérií. Konkrétní podoba kritérií je představena v tabulce 4 v kapitole Typologie územních jednotek. Pro zařazení musí územní jednotka splnit většinu kritérií a je žádoucí, aby nedošlo k zařazení do více tříd zároveň. V situaci nesplnění všech kritérií je vybrán typ, v jehož případě je splněn nejvyšší počet kritérií. Nakonec byl při aplikaci na Vysočany přizpůsoben interval kritérií, aby nedošlo k problému existence stejného počtu splněných kritérií u více kategorií.

Byly vytvořeny celkem 4 typy lokalit: stabilní vnitřní město, průmyslová nebytová lokalita, transformační lokalita, nová bytová lokalita. Některá kritéria pro vymezení jsou totožná pro více typů lokalit nebo se částečně překrývají, což je způsobeno nevýraznými rozdíly některých kritérií. Z hlediska výskytu všech sledovaných ZSJ ve stejné části Prahy nejsou očekávány radikální diference určitých kritérií (jako např. nezaměstnanost).

Uvádím důležitý princip ve vytváření jednotlivých typů lokalit: transformační lokalita může uchovávat část specifík průmyslové nebytové lokality, ze které se transformuje a může později transformaci dokončit a dostat se do typu nové bytové lokality. Tyto typy lokalit byly nazvány na základě důležitých kritérií (dle funkce budov a charakteru změn prostředí). Stabilní vnitřní město je poněkud odlišné, jelikož u něj nesledujeme významnou transformaci na základě dat z časových řezů. Je interpretováno s odkazem na definici vnitřního města od Sýkory (2007), který popisuje výskyt husté zástavby obytných a průmyslových budov. Např. vymezení ZSJ Staré Vysočany ale neobsahuje typické průmyslové obvody, které jsou lokalizovány v odlišných ZSJ. Proto je vlastní vymezení stabilního vnitřního města typické souvisle zastavěným územím s bytovým využitím a jen menším ovlivněním průmyslovou historií.

Typologie byla vytvořena pro stav k roku 2021, ale zahrnuje též kritéria popisující změnu oproti roku 2011. Změnu popisují kritéria nárůstu či poklesu zastavěné plochy a změny počtu obyvatel. Tyto proměnné využívají sloučených ZSJ kvůli zachování aspektu srovnatelnosti informací. Výsledná informace tak vždy byla přiřazena pro obě ZSJ, a to podíl dat z roku 2011 oproti 2021.

4 Historický kontext Vysočan

Přestože jsou Vysočany známé především z hlediska své bohaté průmyslové historie, jejich dějiny sahají až do vzdáleného středověku. Vlastní existence je doložena na základě písemností již v roce 1239, ale po dlouhá staletí se jedná pouze o zemědělskou vesnici (Polák, Kuranda 1997). Obrat přichází s dynamickým rozvojem průmyslu ve 2. polovině 19. století. V prvních letech 20. století počet obyvatel přesahuje 4000 a to i za podmínek nízké nabídky bydlení oproti množství průmyslových budov. Polák a Kuranda (1997) popisují možnou souvislost tohoto rozvoje právě s výhodnou lokalizací v údolí u potoka Rokytka a zároveň blízkost významných železničních tratí. V roce 1902 došlo k povýšení Vysočan na město, ale přesně o 20 let později dochází k připojení do celku Velké Prahy.

Počátek 20. století znamenal pro Vysočany vznik mnohých významných továren a společností. Mezi nejvýznamnější původní závody lze zařadit např. ČKD, Avia Aero, Praga nebo Kolbenovu elektrotechnickou továrnu (Šlemenda 2006). Ale samozřejmě se zde nacházela i řada menších firem o různém ekonomickém zaměření. Společnosti postupně v meziválečném období rostly a nabyly mezinárodního významu, ale následující historické události zasáhly i do existence Vysočan. Na konci 2. světové války došlo k poškození budov areálu ČKD při bombardování Prahy, což vyžadovalo následující opravy. Dále od roku 1948 místní závody podléhaly znárodnění a výrobní provoz se od té doby orientoval na vysokou efektivitu a neměl přísnou závislost na poptávce (Bečková 2011). Období socialismu ještě přineslo významný zásah do prostředí okolo vysočanského nádraží, kde byla koncem 80. let připravovaná nová výstavba, a z toho důvodu došlo k necitelné asanaci (Bělohradský 1997).

Jako protiklad se jeví následující období po roce 1989, spojené se změnou režimu a implementací prvků demokracie. Veškeré změny politického i ekonomického rázu dostávají Vysočany do dnešní situace úpadku původního významu, tedy do prostředí uvolněných pozemků po demolici průmyslových staveb (Bečková 2011). Vznikají tedy brownfields v souladu s využívaným pojetím od CzechInvest (2019). K tomu Bečková dodává, že oblasti blíže pražskému centru developeři využili nejdříve a že komplexní projekty bytové výstavby ve Vysočanech jsou náročnějšími investicemi. V dnešní době ale můžeme pozorovat i zde rozsáhlou výstavbu. Na ni se snaží reagovat aktuálně připravovaná územní studie s cílem lepší koordinace a propojení vznikajícího prostředí (Novotný 2023). Internetový článek deníku E15 představuje jednotlivé projekty, které aktuálně rostou: Čtvrť Emila Kolbena, Kolbenova Park, Suomi Hloubětín a Tesla Hloubětín (Staňková 2023).

Závěr historického přehledu doplňuje obrázek 6, jež zobrazuje totožné území Vysočan v komparativním pohledu během různých historických období. Můžeme tím ilustrovat přeměnu venkovského sídla v městské sídlo, ale později také změnu průmyslové čtvrti v obytnou, čímž se dostáváme do současné situace. Blíže o dnešním využití Vysočan bude pojednávat následující část práce.

Obrázek 6: Historické srovnání vývoje části Vysočan



Zdroj: Geoportál Praha (2025b) – Dvě Prahy

5 Změny prostorové struktury Vysočan

Vysočany, jakožto opětovně zmiňovaná dynamická část Prahy, vyžadují specifický přístup výzkumu v empirické části práce. Podstatou totiž není pouze interpretovat stav v určitém období, ale zaměřit se na samotný vývoj a proměny v časoprostoru. Daný přístup umožní širší analýzu a pochopení procesů či funkcí čtvrti. Předmětem zájmu jsou prostorové struktury, které lze rozdělit na fyzickou, funkční a sociální strukturu. Jednotlivě budou analyzovány v korespondujících kapitolách, a to zejména na základě srovnání časových řezů s rozdílem datových zdrojů o přibližně deseti letech.

5.1 Fyzická struktura

Již na počátku terénního výzkumu sledovaných lokalit byla viditelná polarizace prostoru z hlediska fyzické struktury. Jak je zřejmé z historického kontextu, průmyslová výroba postupně mizí a často dochází k zániku budov. Určité části jsou rozdílné a z morfologického hlediska specifické svojí zachovanou kompaktní zástavbou, s odlišnostmi i ve stáří. Proto je žádoucí se zabývat rozdělením zástavby na základě hustoty budov a stářím zástavby. Kromě toho je i stav budov vhodným ukazatelem transformace a atraktivity místního ekosystému.

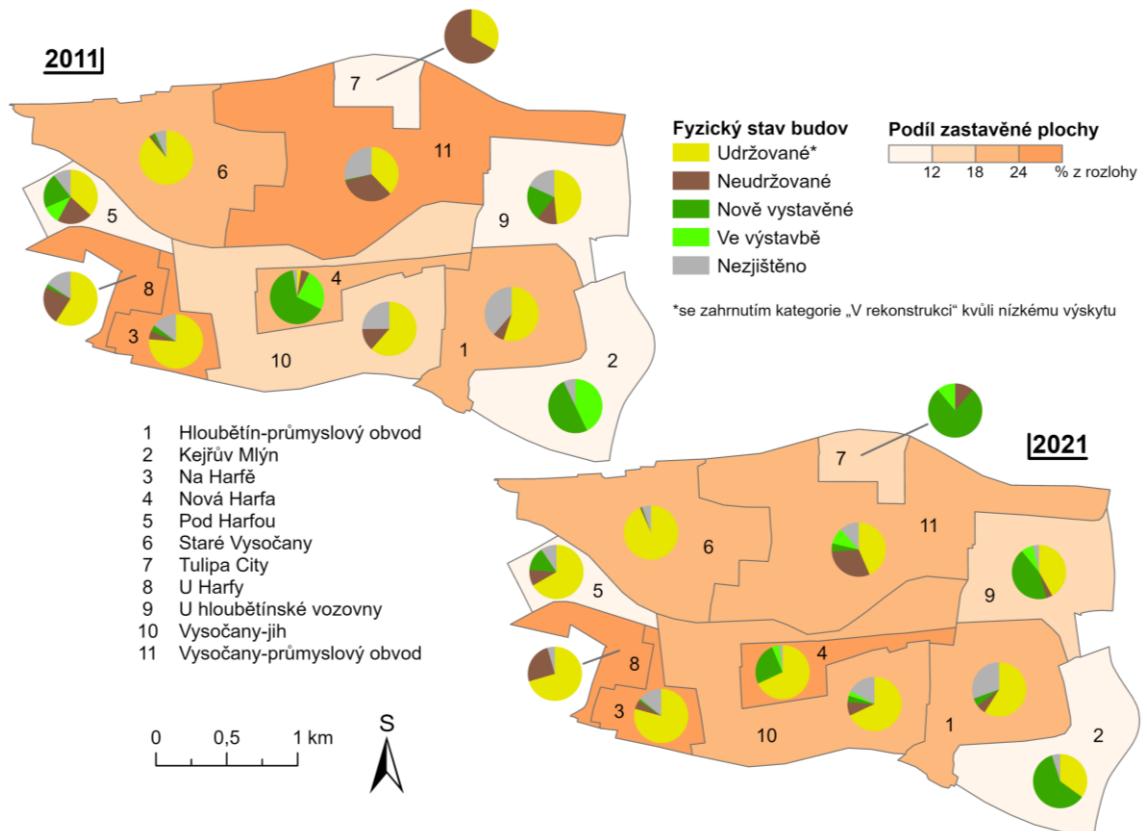
5.1.1 Hustota zástavby a fyzický stav budov

Interpretovat rozlohu zástavby se podařilo na základě výpočtu podílu zastavěné plochy. V roce 2011 se hodnota za celé území dostala těsně pod hranici 20 %, v následujícím období roku 2021 hustota klesá na 19 %. Je tedy jisté, že muselo dojít k redukci budov. Ale částečně mohla být doplněna novou výstavbou, a tím se vyhnout vyšší míře redukce zastavěné plochy. Bližší výsledky jsou vyobrazeny pomocí kartogramu na obrázku 7, ve kterém je na první pohled zřetelná nesourodost a diferenciací území. Absolutně nejvyšší podíl 41 % sledujeme v jednotce U Harfy v obou časových řezech, naopak nejnižším podílem disponuje Kejřův Mlýn s hodnotou klesající pod 3 %. I když je toto rozmístění plochy budov velmi odlišné napříč jednotlivými ZSJ, můžeme vyhledat jisté zákonitosti a souvislosti.

Celá západní část Vysočan je stabilní z hlediska změn rozvržení prostoru. Specificky tyto lokality se skládají z blokové zástavby, ve které na sebe domy stavebně navazují a tvoří tradiční kompaktní zástavbu. Kontrastně působí střed a východ, v němž pozorujeme nižší inercií zástavby. Uvnitř ZSJ Vysočany-průmyslový obvod dochází k výraznému snižování

podílu zástavby. Procesy demolice s cílem revitalizace budou zmiňovány dále. Naopak čtyři jiné ZSJ zvyšují své podíly zastavěné plochy. Zvýšení si například všímáme v jednotce U hloubětínské vozovny, kde existence nezastavěného území umožnila rozvoj projektu Suomi Hloubětín. Kromě budov ale je přetvářen prostor i jinými způsoby. Příkladem je park Zahrádky (v ZSJ Vysočany-jih), tvořící nový veřejný prostor s dětskými hřišti a zelení.

Obrázek 7: Fyzická struktura zkoumaných ZSJ (ve vymezení hranic z roku 2021)



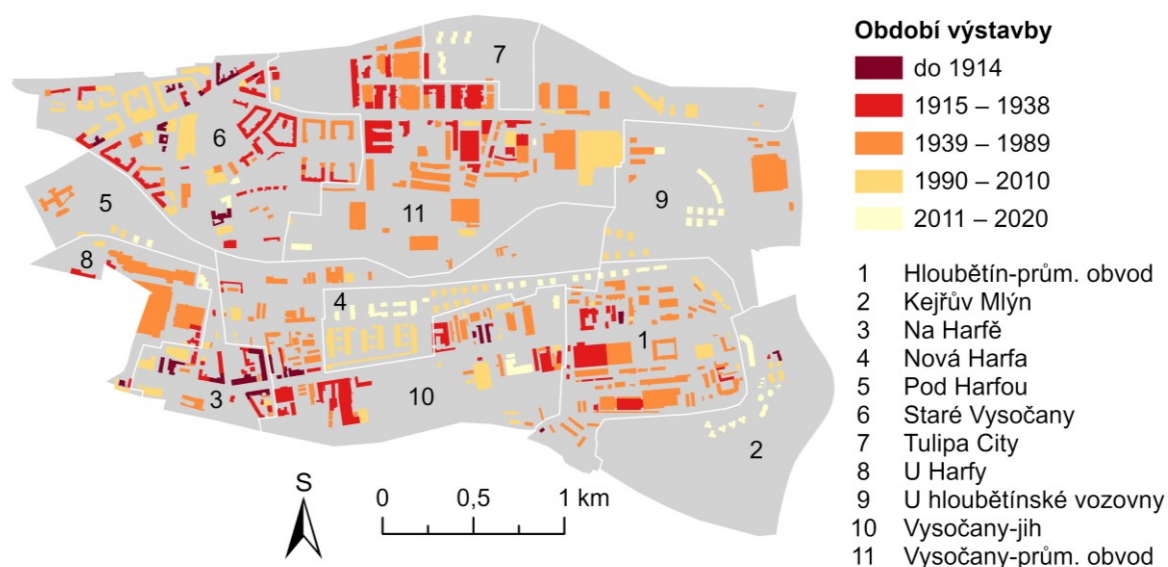
Zdroj: ARCDATA PRAHA (2016) – ArcČr 500, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, Geoportál Praha (2025a) – Budovy, vlastní výzkum a zpracování

Fyzickou strukturu lze interpretovat i prostřednictvím fyzického stavu budov, jak je také vidno na obrázku 7. Kvůli úzkému vymezení časového řezu sice téměř neexistuje složka budov v rekonstrukci, zároveň se může jednat o důkaz nižšího zastoupení klasické gentrifikace. Dlouhodobějším procesem je samotná výstavba, která je společně s nově vystavěnými budovami reprezentována zelenými barvami. Vysoké podíly zelené tak značí vysokou míru transformace a na základě toho můžeme sledovat prostorové vzorce v ZSJ. Nejvyšší dynamika nové výstavby je patrná v prostorově volnějších lokalitách ve středu a na východě území. Vyskytují se zde prostorově rozsáhlé brownfieldy, které získávají nový potenciál s postupujícím zájmem investorů. Naopak lokality tradiční koncentrované zástavby se vyznačují vysokým podílem udržovaných budov a z hlediska změn stagnují nebo podstupují pouze drobné změny.

Jako doklad velikosti změn fyzické struktury můžeme pokládat i stáří jednotlivých objektů, čemuž se věnuje obrázek 8.

Po zohlednění stáří zástavby je zřetelná vysoká míra fragmentace na úrovni jednotlivých budov. Dochází k vyplňování prostoru nebo nahrazení průmyslových budov celými komplexy obytných budov, čímž se vysvětluje zvyšování celkové zastavěné plochy v některých jednotkách. Naopak v ZSJ Vysočany-průmyslový obvod se mezi místy koncentrované zástavby vyskytují volná prostranství po demolicích, a hustota zástavby se tak snižuje.

Obrázek 8: Stáří zástavby v ZSJ (stav k roku 2020)



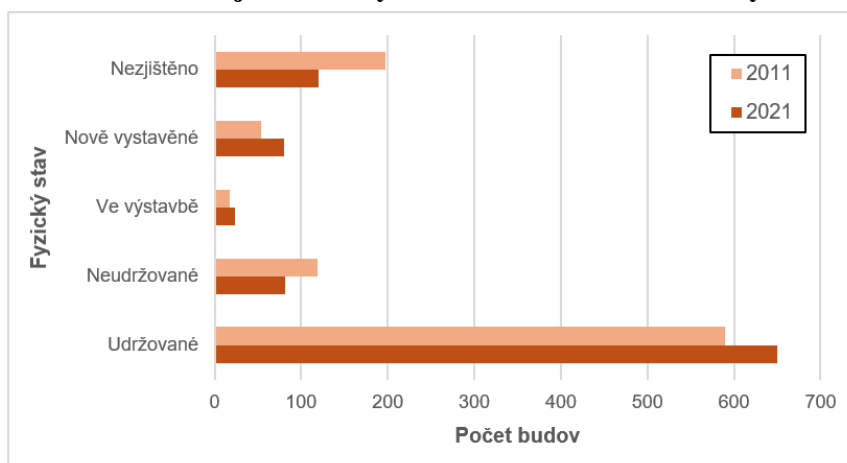
Zdroj: ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, Geoportál Praha (2020) – Stáří zástavby, vlastní zpracování

Nejstarší zástavba se vyskytuje v západních jednotkách, ale v relativně malém počtu doposud existujících budov. Paradoxně jednotka s názvem Staré Vysočany obsahuje i významnou část budov postavených po revoluci. Existuje souvislost s demolicí původních budov u vlakového nádraží Vysočany před rokem 1989, což umožnilo novou výstavbu (Bělohradský 1997).

Prostorově rozsáhlejší budovy, tedy výrobní haly, jsou ve většině případů vzniklé v období před rokem 1989. V dnešní době často podléhají úpadku v důsledku deindustrializace, a proto je nutné se zaměřit i na samotnou udržovanost budov (v návaznosti na obr. 7). Obvyklým řešením stavu hal se stává právě demolice. V absolutních číslech došlo k největší redukci zanedbaných budov v ZSJ Vysočany-průmyslový obvod a Vysočany-jih. Celkový pohled na změny kategorií stavu budov reprezentuje obrázek 9, vycházející ze zjišťovaného fyzického stavu budov. Trend nové výstavby se mezi časovými řezy posiluje a na rozdíl od neudržovaných

budov roste i počet udržovaných. U některých uvolněných lokalit sice došlo k demolici, ale zatím nebyla následována výstavbou. Jedná se často o finančně náročné projekty, které mohou být dlouhodobější.

Obrázek 9: Počet budov dle zjištěného fyzického stavu ve zkoumaných ZSJ



Zdroj: vlastní výzkum a zpracování

5.1.2 Charakter bytové zástavby a gated communities

Nově vznikající bytová výstavba má ve Vysočanech různý charakter. Setkáváme se zde s kondominii o různé velikosti z hlediska počtu bytů. Tvoří větší seskupení podle developera, který je vystavěl. Samotní developeri ale kromě staveb často koncipují i charakter veřejného a soukromého prostředí kolem budov. S ohledem na tuto informaci vnímám jako užitečné rozdělení bytové výstavby dle využití okolních prostorových dispozic.

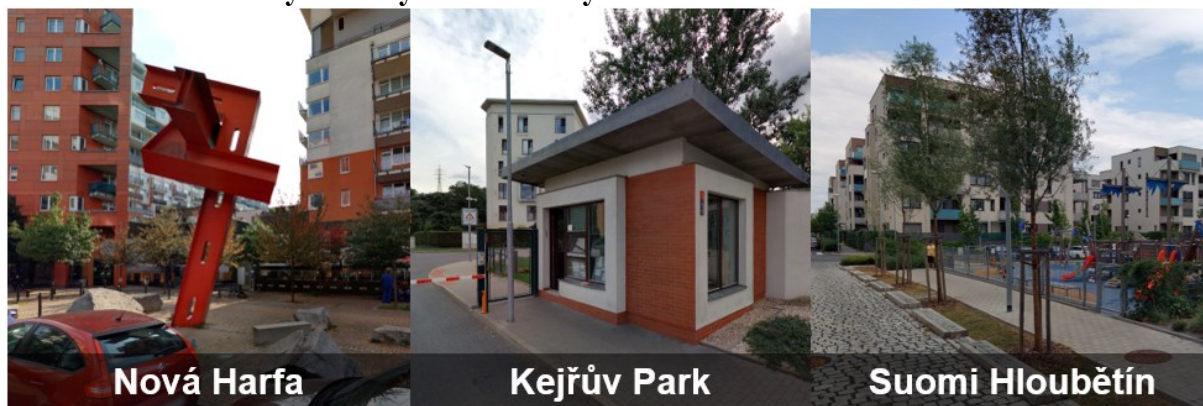
Sousedící projekty Nová Harfa a Harfa Park jsou specifické využitím prostoru i pro občanskou vybavenost nebo pro místní ekonomické subjekty v rámci vymezených nebytových prostor. Otevřena je zde např. restaurace, ale vyskytují se zde i různé služby. Při výstavbě došlo i k úpravám okolí za vzniku veřejného prostoru, což můžeme doložit lavičkami nebo uměleckým dílem (na obr. 10). Celkově je celý areál průchozí z více světových stran na základě veřejných chodníků.

Oproti tomu existují tzv. uzavřené areály, jež jsou v definici podle Brabce (2014) specifikovány jako dva nebo více bytových domů s prvky oplocení a střežení. Tímto se snaží místní obyvatelé oddělit od okolního prostředí a chránit sebe i svůj majetek, čímž tvoří vlastní komunitu, separovanou od okolí. Obecně tak hovoříme o gated communities a podařilo se je při terénním výzkumu lokalizovat i v území této práce. Tyto areály můžeme vnímat jako příklad rezidenční segregace, přičemž se shodují s definicí od Knoxe a Pinche (2010).

Jako gated communities fungují spolu sousedící areály Kejřův park a Kejřův Mlýn, nacházející se na jihovýchodním okraji vymezeného území v prostředí obklopeném přírodou a vodní plochou. Na obrázku 10 je Kejřův Park opatřen vlastním oplocením a také vrátnicí, čímž je zamezen vstup jakýmkoliv externím osobám. Podobnými prvky disponuje ještě lokalita Nad Rokytkou, kde k areálu patří i soukromý park. V souladu s oddělením komunity je park opatřen výstražnými značkami, upozorňujícími na soukromý pozemek a omezený vstup. Celkově je ale areál Nad Rokytkou v závislosti na různých etapách výstavby diferencovaný. Některé části mají kamerové systémy, jedna část má zařízenou ostrahu. Oplocení je ale specifické pro všechny části, přestože existuje v různých podobách.

Kromě typických gated communities byla nalezena ale také lokalita, kterou lze z hlediska přístupnosti pro cizí osoby označit za polopropustnou. Jedná se o čtvrť Suomi Hloubětín v rámci ZSJ U hloubětínské vozovny (obr. 10). Sice se zde nachází budovy opatřené oplocením okolo vlastního prostranství, ale je zřejmá nižší úroveň omezení vstupu na základě některých nezamykaných branek. V určité míře pozorujeme také občanskou vybavenost.

Obrázek 10: Příklady nové bytové zástavby ve sledovaném území



Zdroj: Mapy.cz (2025) – Panorama

5.2 Funkční struktura

Samotnou funkčnost prostoru zprostředkovává využívání nemovitostí. Za důležitý ukazatel funkční struktury Vysočan tak lze považovat rozdělení budov podle jejich bytových a nebytových funkcí. Na základě vymezení dvou základních skupin podle využití můžeme sledovat územní diferenciaci. Podrobnější vhled do funkcí a lidských činností ve Vysočanech dále nabízí souhrn ekonomických subjektů a jejich proměny v čase.

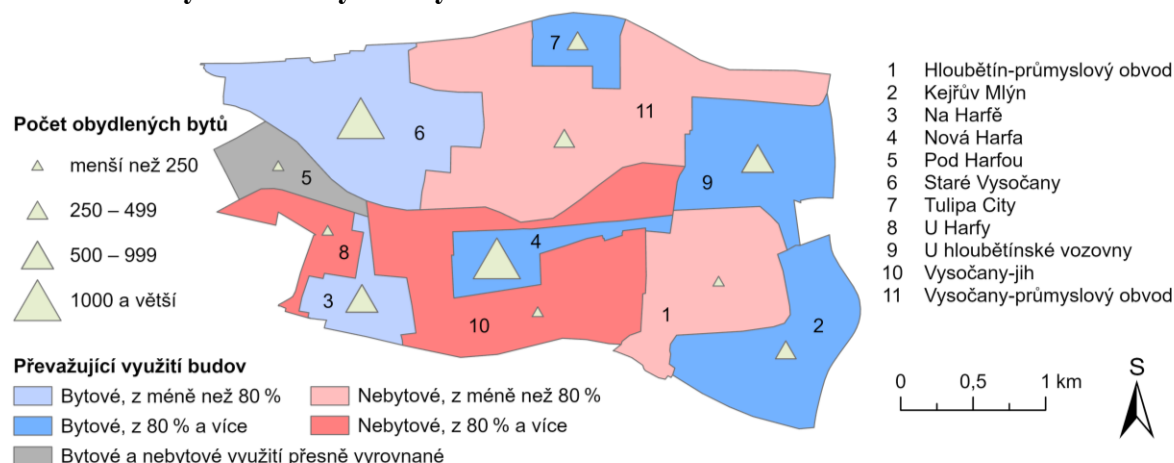
5.2.1 Bytové a nebytové využití nemovitostí

Na základní dichotomii funkcí budov odkazuje obrázek 11, u něhož jsou výrazně viditelné diference mezi sousedícími jednotkami. Kontrasty jsou navýšeny s novou podobou ZSJ pro rok 2021. Nové jednotky byly účelně vymezeny na základě výstavby bytových projektů. Tímto je dotvořena poměrně pestrá mozaika mezi územními jednotkami. Je možné, že se v budoucnu bytová výstavba lépe rozmístí a rozdíly se sníží směrem k vyšší homogenizaci území. V roce 2021 ale stále sledujeme poměrně vyrovnané zastoupení jak bytových, tak i nebytových funkcí budov. Bytové mírně převažují a sledujeme je u necelých 53 % budov. Setkáváme se tak s výrazně diferencovanými bytovými i nebytovými lokalitami.

Lokality převažujícího bytového využití z 80 % a více jsou nejvýrazněji dotčeny recentní výstavbou bytů. V předchozím mapování stáří zástavby a fyzického stavu budov byly právě tyto lokality výrazné z hlediska vyššího počtu nově vystavěných budov. Naopak územní jednotky o nižším výskytu nově postavených budov souvisí s lokalizací převažujícího nebytového využití, význačného pro historické etapy Vysočan.

Využití nemovitostí se dále rozlišuje na konkrétnější způsoby nakládání s budovami. Ve zdrojových datech RSO (2021) jsou způsoby využití konkrétněji definované. Není překvapením, že z bytového využití je stěžejní kategorií budova pro bydlení.

Obrázek 11: Bytové a nebytové využití nemovitostí v ZSJ v roce 2021



Zdroj: ČSÚ (2021a) – SLDB, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, RSO (2021), vlastní zpracování

Nebytové funkce jsou ale v roce 2021 více diferencované se zastoupením různých kategorií. Setkáváme se s budovami pro průmysl, které jsou nejvíce zastoupeny v průmyslových obvodech Vysočany a Hloubětín. Na jejich využití upomíná vlastní název ZSJ. Průmyslové objekty ale nejsou v roce 2021 stěžejní složkou nebytových funkcí a postupně ustupují. Můžeme se to pokusit vysvětlit procesem komercializace, která je důležitým

dlouhodobým procesem ve Vysočanech. Sýkora (2001a) popisuje výskyt nově vystavěné komerční zástavby v okolí náměstí OSN již na počátku 21. století. V některých případech ale dochází k přestavbě budov pro nové účely (např. původní průmyslové budovy, postupně se stávající sídlem mnohých firem).

V celkovém podílu nebytových funkcí jsou významné také objekty občanské vybavenosti. Jejich přesný název a zároveň i definice zní: zařízení veřejné správy a řízení, školské a výchovné, kulturní a osvětové, sportovní a tělovýchovné, zdravotnické a sociální a obchodu. Většina se koncentruje do ZSJ Staré Vysočany a Vysočany-jih. To lze doložit např. výskytem mnoha obchodů a služeb. Specificky ve Starých Vysočanech nalezneme rovnou několik školských zařízení nebo úředních orgánů Česka (Česká inspekce životního prostředí, Český telekomunikační úřad). Využití budov v některých jednotkách ještě doplňuje kategorie stavby jiného než výše uvedeného způsobu využití nebo stavby sloužící více účelům (např. obchodnímu, administrativnímu, bytovému).

Obrázek 11 také odkazuje na počet obydlených bytů. Bez kontextu je ale obtížnější hledat prostorové vzorce a souvislosti, a proto je dále přidána tabulka 1. Blíže rozebírá údaje za územní jednotky z hlediska počtu obydlených bytů a potažmo domů. Samotný počet bytů se dostává i do řádu tisíců, a to konkrétně v jednotkách Staré Vysočany a Nová Harfa. Existuje mezi nimi ale zásadní rozdíl v průměrném počtu bytů v domě. Staré Vysočany disponují nevyšším počtem obydlených domů, což koresponduje i s výskytem nejvyššího počtu bytů. Kdežto veškeré byty z Nové Harfy jsou koncentrovány do pouhých 33 domů. Jedná se tak o nejvyšší koncentraci bytů do domů. Nejnížší nalezneme na území Vysočany-jih, kde je zároveň i nízký počet obydlených budov a vyskytují se zde ve vyšší míře prostory nebytového charakteru.

Celkově za sledovanou čtvrť ale lze říct, že bydlení v rodinných domech a v ostatních budovách má velmi nízké zastoupení. Po předešlém zkoumání fyzické struktury lze dodat, že moderní výstavba bytových domů sice přičítá pouze jednotky domů, ale z hlediska bytů se jedná o radikálnější přírůstek. Celkový počet obydlených bytů na jeden obydlený dům vychází v roce 2021 přibližně na 25 po jednoduchém výpočtu z tabulky. Nejvíce obydlených bytů v jednom obydleném domě poskytuje Nová Harfa, konkrétně 65. Nejméně Vysočany-jih s počtem nižším než čtyři. Do kategorie pod 20 obydlených bytů na obydlený dům by se řadily už jen Staré Vysočany. I když mají vysoký počet bytů jako Nová Harfa, jedná se o jedinou lokalitu výraznějšího počtu rodinných domů (specificky ulice U Vysočanského pivovaru).

Tabulka 1: Obydlené domy a obydlené byty v roce 2021 ve vybraných ZSJ

ZSJ	Počet obydlených domů	Počet obydlených bytů	z toho		
			v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
<i>Hloubětín-průmyslový obvod</i>	7	187	-	187	-
<i>Kejšův Mlýn</i>	20	442	4	438	-
<i>Na Harfě</i>	32	698	3	687	8
<i>Nová Harfa</i>	33	2 145	-	2 145	-
<i>Pod Harfou</i>	5	155	-	153	2
<i>Staré Vysočany</i>	165	3 250	22	3 221	7
<i>Tulipa City</i>	11	382	-	382	-
<i>U Harfy</i>	2	55	-	55	-
<i>U hloubětínské vozovny</i>	25	623	-	621	2
<i>Vysočany-jih</i>	16	59	6	41	12
<i>Vysočany-průmyslový obvod</i>	11	255	1	251	3
Celkem	327	8 251	36	8 181	34

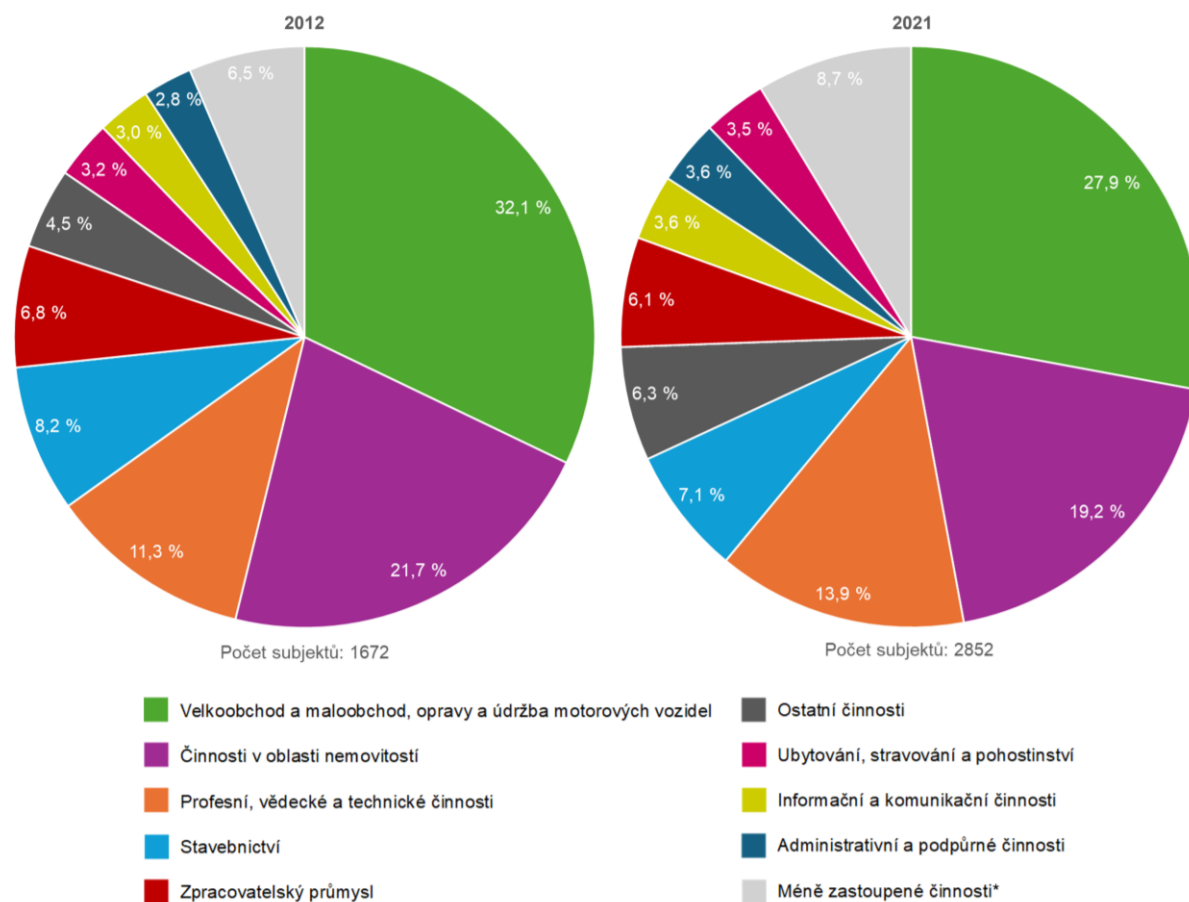
Zdroj: ČSÚ (2021a) – SLDB

5.2.2 Ekonomické subjekty a jejich členění

Z pohledu celé Prahy mezi lety 2012 a 2021 dochází k nárůstu o více než 100 tisíc subjektů (ČSÚ 2025c). Přibližně se jedná o 21% přírůstek subjektů v období soudobého ekonomického růstu Prahy. Obrázek 12 poukazuje na klasifikaci ekonomických subjektů ve sledovaném území. I přestože při prvotním pohledu nelze pozorovat markantní změny poměru mezi daty, v absolutních číslech je značný přírůstek ekonomických subjektů. To se týká všech popsaných kategorií na obrázku a celkový procentuální přírůstek subjektů činí 70 % (bez zahrnutých fyzických osob). To může znamenat zvyšování koncentrace subjektů přímo do Vysočan. Nutné je dodat, že neuvádění činnosti některých subjektů ve zdroji dat podpořilo nárůst kategorie méně zastoupených skupin v roce 2021.

Z pohledu procentuálního zastoupení dochází k pozvolným změnám mezi jednotlivými kategoriemi ekonomických činností. Konkrétně dvě nejvíce zastoupené kategorie v celkovém zastoupení klesají (velkoobchod a maloobchod, opravy a údržba motorových vozidel společně s činnostmi v oblasti nemovitostí). Následované v tomto trendu jsou ještě skupinou stavebnictví. Naopak rostou méně zastoupené skupiny, z nichž jsou nejvíce znatelné proměny skupiny profesní, vědecké a technické činnosti, následované růstem kategorie ostatní činnosti. Důsledkem je tedy celkové zvyšování heterogenity zdejší ekonomické struktury. Nárůst v absolutním počtu sledujeme ve všech vyobrazených kategoriích činností, přestože některé podíly s rostoucí heterogenitou činností znatelně klesají.

Obrázek 12: Ekonomické subjekty podle skupin ekonomických činností v území zájmu



*pro rok 2021 zahrnutý i nespecifikované činnosti

Zdroj: RES (2012), RES (2021), vlastní zpracování (bez zahrnutých fyzických osob)

Ekonomický subjekt jako takový je širokým pojmem a je důležité jej konkretizovat na základě právní formy ekonomických subjektů. Tabulka 2 blíže představuje jednotlivé možnosti právních forem subjektů ve vztahu k jejich zastoupení. Navíc jsou poskytnuty informace o velikosti subjektů dle počtu zaměstnanců v tabulce 3 jako další možnost klasifikace.

Tabulka 2: Právní formy ekonomických subjektů na sledovaném území

Právní forma ek. subjektů*	2012	2021
Spol. s ručením omezeným	1384	2311
Akciová společnost	147	153
Společenství vlastníků jednotek	31	98
Družstvo	19	36
Občanské sdružení	51	0
Spolek	0	136
Méně zastoupené právní normy	40	118

* bez zahrnutí kategorie fyzických osob

Tabulka 3: Kategorie počtů pracovníků místních ekonomických subjektů

Počet pracovníků*	2012	2021
Bez zaměstnanců	22	18
1 až 5	607	616
6 až 19	165	158
20 až 99	92	80
100 až 999	30	24
1000 a více	2	6
Neuvedeno	754	1950

Zdroj: RES (2012), RES (2021), vlastní zpracování (pro tabulku 2 a 3)

Právní forma ekonomických subjektů může nabývat různého charakteru, přičemž nejvýznamnější formou jsou s početnou převahou společnosti s ručením omezeným (tabulka 2). Celkově dochází k přírůstku mezi sledovanými ročníky u různých právních forem subjektů. Toto můžeme sledovat za celé území Prahy, kde společností s ručením omezeným přibýlo 50 % oproti předchozímu období, akciových společností 20 %, ale např. družstev ubylo o 16 % (ČSÚ 2025c). Významné by pro Vysočany mohly být i fyzické osoby, které ale nejsou ve zdrojových datech zahrnuty.

Ostatní právní formy kromě obchodních společností nejsou příliš početné, ale z hlediska významu je možné zmínit akciové společnosti. Při vycházení z dat ke konci roku 2021 tvoří zdejší akciové společnosti přes půl procenta z počtu za celé Česko (ČSÚ 2022). Jejich nejvyšší koncentrace je totiž do samotné Prahy. Ale oproti průměru Prahy se do Vysočan usadilo výrazně méně nových akciových společností. Mezi dalšími položkami tabulky 2 v roce 2012 byl sledován výskyt občanských sdružení, která v pozdějším časovém řezu zastoupena nejsou. Naopak ji v roce 2021 nahradila kategorie spolků, které mají různý charakter. Časté jsou např. sportovní kluby. S novou výstavbou je spojen vznik mnohých společenství vlastníků jednotek. Podobná byla situace u družstev, z nichž téměř polovina je bytových.

Každý subjekt má jinou velikost, a tu lze reprezentovat rozdělením do tříd podle počtu pracovníků. Celkově není viditelné, že by docházelo mezi daty k růstu kategorií. Příčinou je složka subjektů, která neuvádí počet svých zaměstnanců a mezi obdobími zásadně roste. Bez této složky ale lze interpretovat nepřímou úměrnost mezi počtem zaměstnanců a počtem subjektů. Nejvíce subjektů zaměstnává jednoho až pět pracovníků, naopak nejméně subjektů zaměstnává 1000 a více osob.

Stručně se zastavíme u nejvýznamnějších podniků, zařazených do třídy o 1000 pracovnících a více. Nejvýznamnějším se stává Dopravní podnik hl. m. Prahy, s počtem zaměstnanců převyšujícím 10 000 v roce 2021. V roce 2012 se zde ale daný podnik nevyskytoval. Obdobně je na tom SECURITAS ČR s.r.o., která v roce 2012 zaměstnávala počet osob v intervalu od 3 000 do 3 999. V roce 2021 se ale ve sledovaném prostředí nenalézá. Z největších subjektů byla zachována pouze společnost s ručením omezeným RITAS. Mezi sledovanými řezy se přesunula o 1000 zaměstnaných výše do kategorie 2 500 až 2 999 pracovníků. Důležitá část subjektů ale pro neuvádění počtu zaměstnanců zůstává neobjasněna (např. významná společnost Auto Corson a. s.).

5.2.3 Konkrétní činnosti ekonomických subjektů

Kromě skupin ekonomických činností můžeme zmínit i zastoupení konkrétních činností, protože určité činnosti tvoří samy o sobě významné podíly v celkové ekonomické struktuře sledovaného území. Mezi sledovanými časovými řezy proběhly určité změny nejčastějších činností. Jsou zaneseny na následující řádky s doplněním o procentuální podíl ze součtu všech činností. Zdrojem byl opět RES (2012, 2021), bez zahrnutých fyzických osob.

- 2012
 - Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí (17,4 %).
 - Nеспециализovaný velkoobchod (10,8 %).
 - Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení (8,7 %).
- 2021
 - Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí (14,8 %).
 - Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení (9,9 %).
 - Nеспециализovaný velkoobchod (8,2 %).
 - Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti (5,6 %).

Při zohlednění činností s vyšším zastoupením než 5 % přibývají ostatní profesní, vědecké a technické činnosti. V roce 2012 byly výrazně méně zastoupeny, ale došlo k dynamickému nárůstu. Nebyly ale mezi nimi nalezeny žádné významné subjekty z hlediska počtu pracovníků, za zmínku stojí např. Eduservis a EXCON Steel holding. Důvodem vyššího zastoupení kategorie může být zvyšování počtu kancelářských prostor, souběžně s novou výstavbou nebo renovací původních průmyslových provozů. Jak již bylo zmiňováno u skupin ekonomických činností, nárůst v absolutním počtu nesledujeme pouze zde, ale ve všech zmiňovaných činnostech. I když podíly s rostoucí heterogenitou činností klesají. Tímto můžeme předpokládat zvyšující se polyfunkčnost a více lidských aktivit ve funkční struktuře Vysočan.

V rámci nejčastějších konkrétních činností hovoříme pouze o jednotkách zaměstnanců, nebo o neuvedeném počtu. Ty, které uvedly počet pracovníků, jsou pouze drobnými společnostmi. Z hlediska velikosti nenabývají vysoké významnosti (bez zohlednění informací o fyzických osobách dle zdrojových dat). Můžeme mezi nimi též pozorovat akciové společnosti, ovšem většinou bez uvedení počtu personálu.

5.3 Sociální struktura

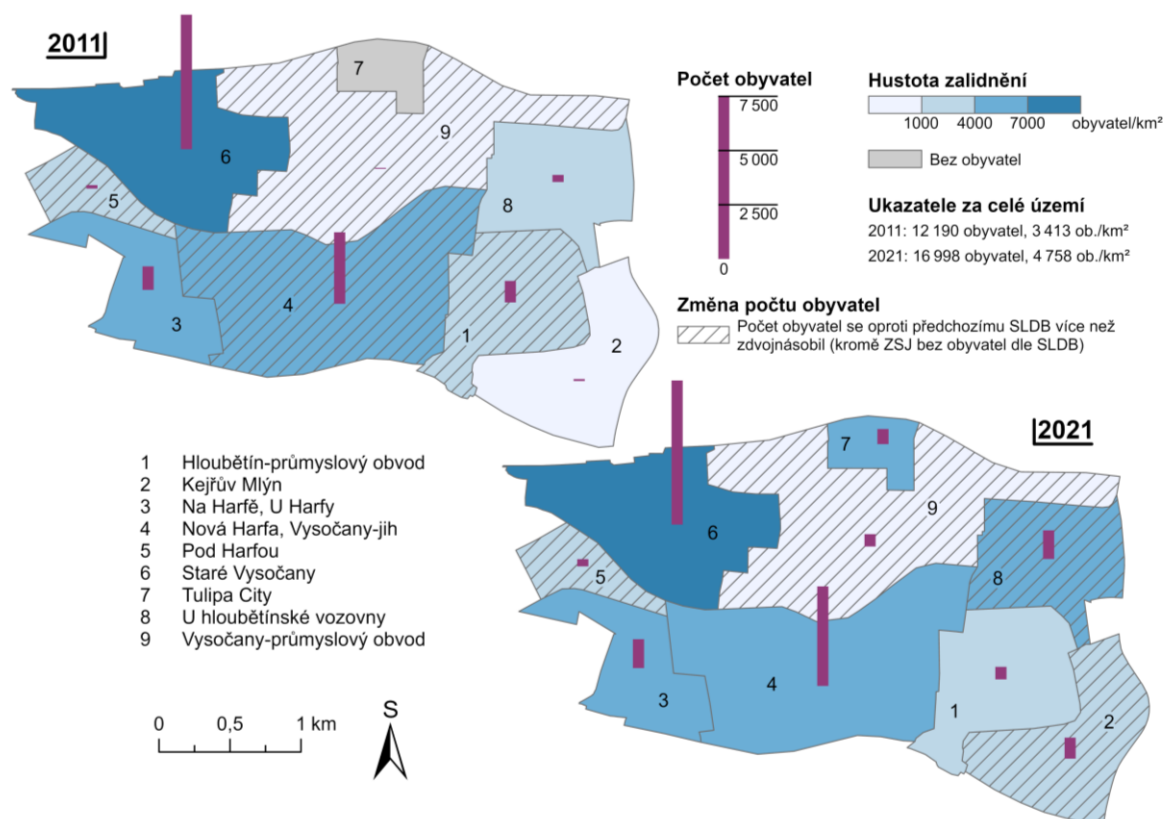
Poslední zkoumaná struktura Vysočan je definována různými charakteristikami obyvatelstva, které jsou tradičně sledovány ve SLDB. Celkově mezi lety 2011 a 2021 sledujeme nárůst počtu obyvatel z 12 tisíc na necelých 17 tisíc obvykle bydlících osob. Můžeme tak sledovat různé změny struktur obyvatel mezi obdobími Sčítání lidu. Opět ale území není homogenní a můžeme sledovat rozdíly na základě různých charakteristik obyvatelstva. Postupně bude představena tematika počtu a hustoty obyvatel, věkové struktury, vzdělanostní struktury a nakonec profesní struktury podle ekonomických činností.

5.3.1 Změny počtu obyvatel a obvyklý pobyt

Základním ukazatelem je samotný počet obyvatel, jak jej představuje obrázek 13. Zvýšení obvykle bydlícího obyvatelstva sice pozorujeme ve všech jednotkách, ale samo o sobě nebylo tolik výrazné, aby se propsalo do změny intervalu hustoty zalidnění ve většině jednotek. V tomto směru je zajímavější na totožném obrázku sledovat ukazatel změny počtu obyvatel. Některé jednotky sice nerostou v absolutních datech o vyšší počet obyvatel, ale vytvořením podílu mezi SLDB 2011 a 2021 získáváme procentuální údaj nárůstu počtu obyvatel. A ten je v mnoha jednotkách více než dvojnásobný. Jediným územím, zaznamenávajícím pokles obyvatel, byl Hloubětín-průmyslový obvod (a to v roce 2021).

K obvyklému pobytu se v SLDB 2011 udával navíc trvalý pobyt, který ale nemusí být místem, ve kterém osoba obvykle pobývá. Proto se v datech pozdějšího cenzu nevyskytoval. Každopádně v roce 2011 ještě můžeme zkoumat podíl míst trvalého pobytu z celku obvyklého pobytu. Ve většině ZSJ existuje většinový podíl trvalého pobytu, ale specificky ZSJ Hloubětín-průmyslový obvod obsahuje výrazně menšinový podíl.

Obrázek 13: Počet obyvatel a hustota zalidnění dle obvyklého pobytu ve zkoumaných ZSJ

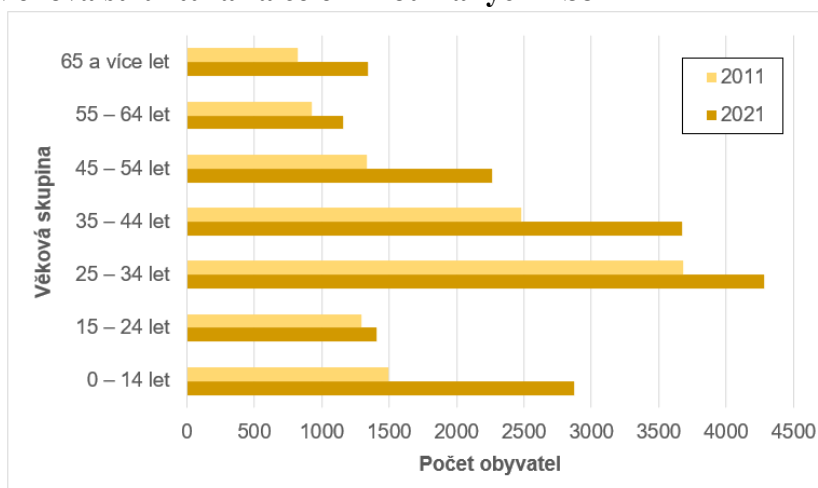


Zdroj: ARCDATA PRAHA (2016) – ArcČr 500, ČSÚ (2001, 2011, 2021a) – SLDB, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, vlastní zpracování

5.3.2 Věková struktura

Další charakteristikou jednotlivců je věková struktura. Můžeme podle ní usuzovat historický vývoj obyvatelstva, ale také předpokládat budoucí situaci. Mezi časovými řezy dochází k přesunům obyvatelstva mezi jednotlivými kategoriemi struktury. Základní rozdělení veškerého obyvatelstva do věkových skupin představuje obrázek 14. Z něj je zřejmé, že nejvyššího absolutního přírůstku mezi ročníky dosáhla složka dětí mladších 15 let, která se téměř zdvojnásobila. Praha pro srovnání zaznamenala pouze 30% nárůst této skupiny, takže jsou Vysočany výrazně nadprůměrné z hlediska podílu dětí (ČSÚ 2021b). Přírůstek sledujeme u všech skupin, přičemž kategorie 45–54 let a 65 a více let měly přírůstek o více než 50 %. Důležitý význam má zvyšující se počet osob v produktivním věku, které provádí např. ekonomické činnosti ve zkoumaném území Vysočan.

Obrázek 14: Věková struktura za celek zkoumaných ZSJ



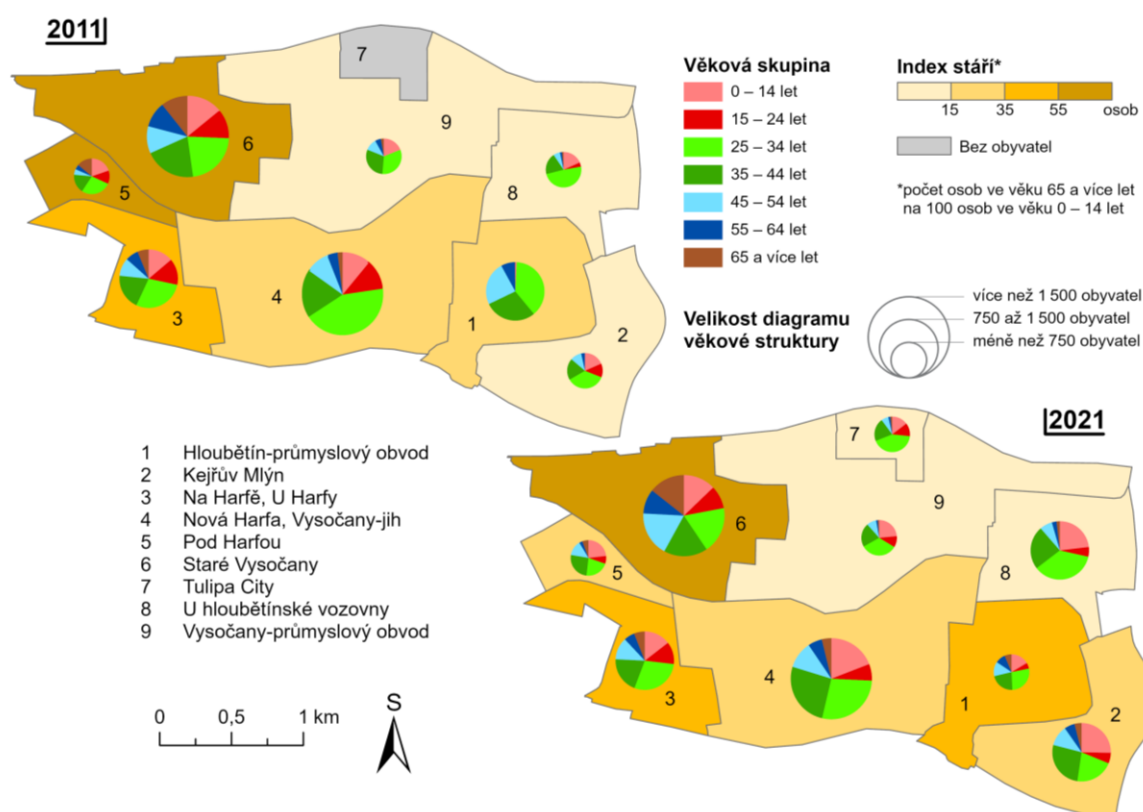
Zdroj: ČSÚ (2011, 2021a) – SLDB, vlastní zpracování

Bližší věkové charakteristiky ukazuje následující obrázek 15, který srovnává územní jednotky. ZSJ Staré Vysočany zaujímá postavení jednotky s nejvyrovnanějšími věkovými skupinami, ostatní mají proporcionálně méně vyrovnané skupiny. Věková skupina 25–34 let se tak stává výrazně nadreprezentovanou skupinou v několika částech území. Je hned následována skupinou 35–44 let. Zřejmé jsou souvislosti s lokacemi nové bytové výstavby.

Souvislost převahy osob v produktivním věku může spočívat v přistěhování do Vysočan před rokem 2011. Zastoupení osob staršího věku je v mnohých jednotkách nízké, a proto se nabízí vysvětlení růstu mladší populace spíše díky migraci. Následující ročník 2021 je pak specifický výrazným nárůstem dětí, který vzniká v kontextu reprodukce dříve přistěhovaných obyvatel.

Dalším používaným ukazatelem, kterým lze ještě interpretovat věkovou strukturu, je index stáří. Upozorňuje na stárnutí populace, když při hodnotě větší než 100 představuje vyšší počet seniorů než dětí mladších 15 let. Nicméně se žádná jednotka Vysočan díky nízkému zastoupení seniorů nedostává na hodnotu 100 nebo výše a stárnutí populace není pozorovatelné, ale zároveň můžeme pozorovat poměrně výrazné rozdíly mezi ZSJ. Data za celou Prahu ukazují úroveň indexu stáří téměř 120 (ČSÚ 2021b). Počet seniorů tak převyšuje počet dětí ve věku 0 až 14 let a Vysočany oproti tomu můžeme definovat jako území výrazně mladšího obyvatelstva (s hodnotou indexu stáří 54 v roce 2021).

Obrázek 15: Věková struktura ve zkoumaných ZSJ



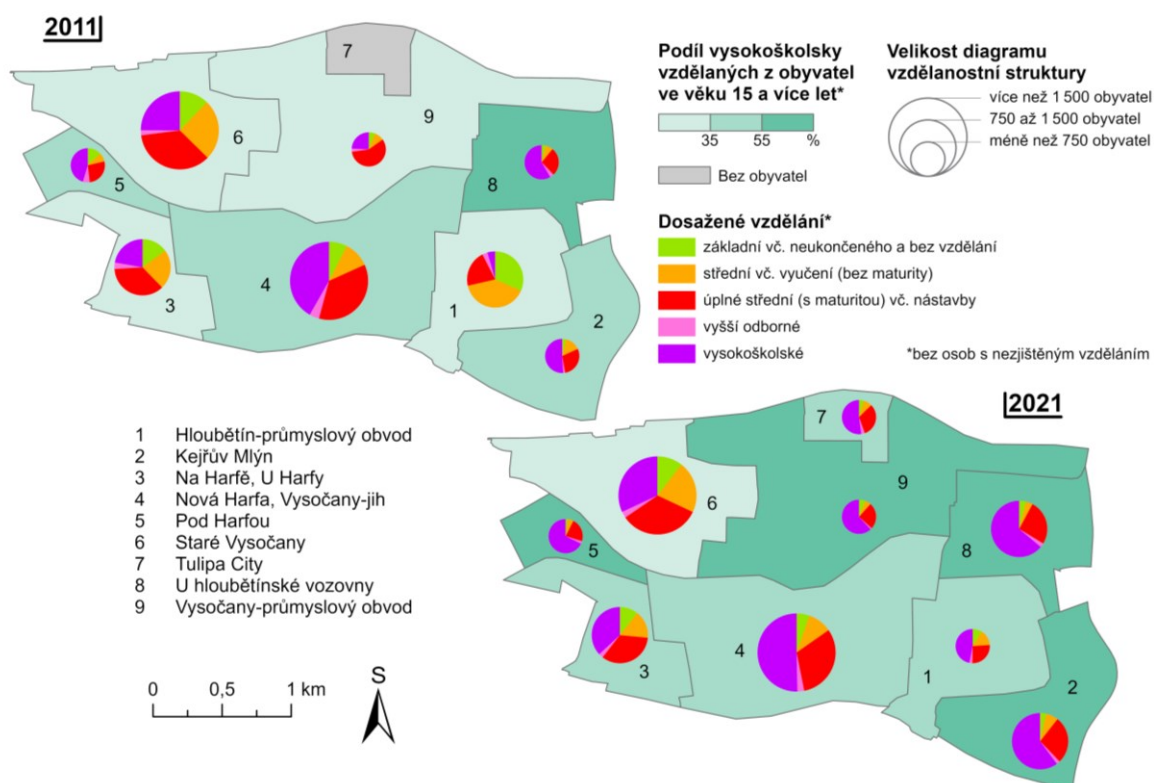
Zdroj: ARCDATA PRAHA (2016) – ArcČr 500, ČSÚ (2011, 2021a) – SLDB, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, vlastní zpracování

5.3.3 Vzdělanostní struktura

Dále se přesouváme ke vzdělanostní struktuře. Může být nápomocná s identifikací lokalit s dražším bydlením, které si movitější a vzdělanější obyvatelstvo může dovolit. Proto je zásadním prvkem obrázku 16 právě podíl vysokoškolsky vzdělaných osob. V roce 2011 podíl vysokoškolsky vzdělaných ze všech obyvatel ve věku 15 a více let dosahoval 30 %, nižší podíl měla už tehdy celá Praha se zastoupením kolem 26 % (v obou případech bez zahrnutí nezjištěných osob). Už v této době byla u některých lokalit ve Vysočanech pozorovaná diference na základě nově postavených bytových domů, do kterých se stěhuje mladé a vzdělané obyvatelstvo.

Roku 2021 již podíl vysokoškolsky vzdělaných převyšuje 44 % z celku obyvatel ve věku 15 let a starších (bez započtení nezjištěných osob). Obdobně jako u věkové struktury, i zde je příhodné vysvětlení rychlého zvyšování podílu vysokoškolsky vzdělaných pomocí stěhování. Praha má oproti tomu zastoupení vysokoškolsky vzdělaných obyvatel necelých 36 % (ČSÚ 2021b). I když Praha také ukazuje trend nárůstu vysokoškolského vzdělání, samotné Vysočany jsou z hlediska zvyšování podílu této úrovně vzdělání rychlejší.

Obrázek 16: Vzdelanostní struktura ve zkoumaných ZSJ



Zdroj: ARCDATA PRAHA (2016) – ArcČr 500, ČSÚ (2011, 2021a) – SLDB, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, vlastní zpracování

S nástupem roku 2021 je ve většině ZSJ nejvíce zastoupena právě vysokoškolská úroveň vzdělání (kromě Starých Vysočan). Nejvýraznější nárůst podílu vysokoškolského vzdělání podstoupilo území Vysočany-průmyslový obvod a Hloubětín-průmyslový obvod. Naopak nejvíce stálé v čase jsou Staré Vysočany, pouze s drobnými změnami vzdelanostní struktury.

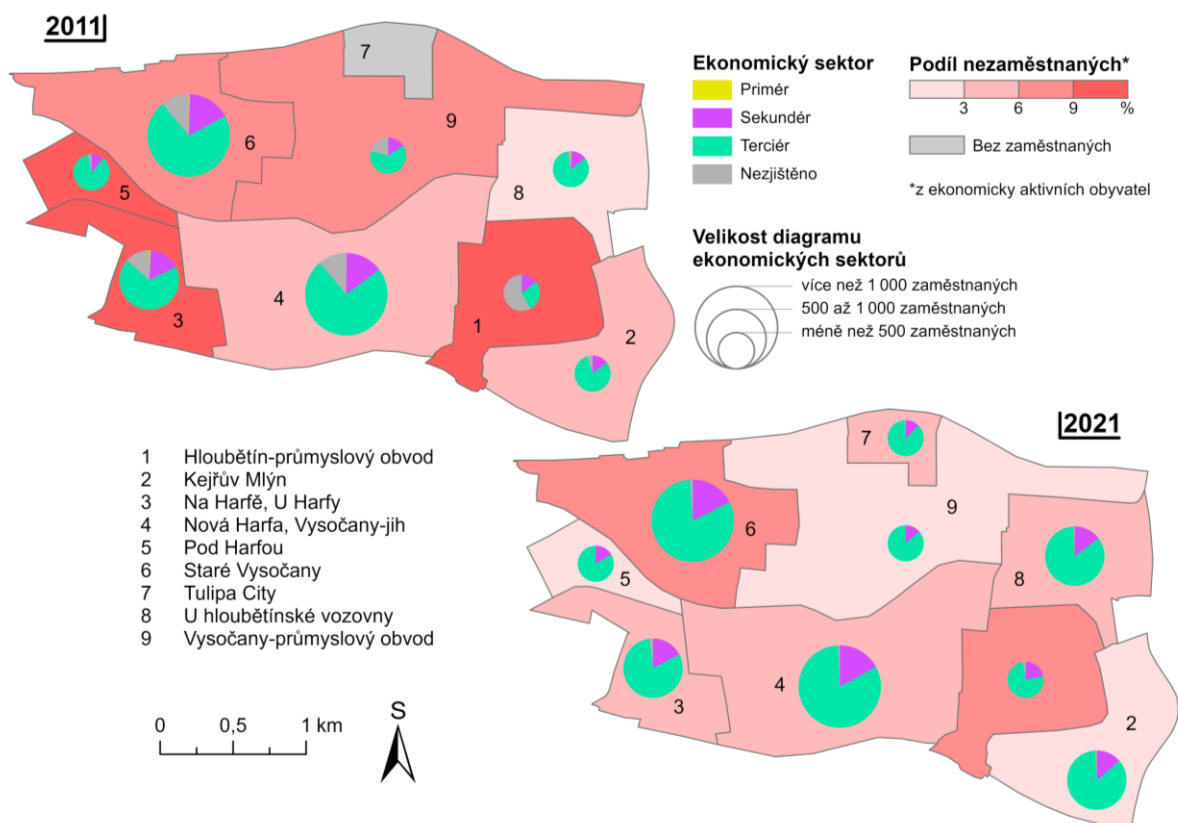
5.3.4 Profesionální struktura

U místních obyvatel se lze zabývat i jejich zaměstnáním dle statistik SLDB. Nesmí se ale tato struktura zaměřit se strukturou ekonomických subjektů, přičemž se zde zabýváme místními obyvateli a charakterem jejich ekonomických aktivit, které nemusí být vykonávány pouze ve Vysočanech. Celkově se zde v roce 2011 vyskytovalo necelých 51 % ekonomicky aktivních obyvatel a z nich bylo 7,6 % nezaměstnaných, zbývající podíl tvořili ekonomicky neaktivní obyvatelé, nebo osoby bez zjištěné aktivity. V roce 2021 již ekonomicky aktivní tvoří přes 65 % obyvatel a podíl nezaměstnaných klesá na 5,1 %. Praha jako celek si v Česku drží výsadní postavení velmi nízké nezaměstnanosti, a to 2,5 % (ČSÚ 2021b). Vysočany jsou tomu vzdáleny, přičemž nezaměstnanost v roce 2021 přesahuje 6 % v ZSJ Staré Vysočany a Hloubětín-průmyslový obvod. V totožných územních jednotkách je zároveň nižší podíl vysokoškolsky vzdělaných, což může spolu souviset.

Bližší pohled na profesní strukturu nabízí grafický prvek (obrázek 17). Zaměstnanost je v něm rozdělena do třech ekonomických sektorů. Primární sektor je očekávatelně v městském prostředí zanikající. Sekundární sektor (hlavně průmysl) není dominantní, jak by se mohlo před samotným výzkumem zdát. Nejvyšším podílem disponuje terciér, což je jev typický pro společnost o vyšší úrovni rozvoje. Sýkora spojuje území procházející transformací s procesem terciarizace, kdy narůstá podíl terciérního sektoru na úkor sekundéru (2001a). Ve Vysočanech ale zřejmě začalo k tomuto procesu docházet dříve a mezi lety 2011 a 2021 roste podíl terciéru již z vyšších 69,1 % na 76,5 % a postupně se blíží podílu terciéru celé Prahy.

Rozdíly mezi ZSJ jsou pouze drobné (obr. 17). Praha obsahuje ne příliš odlišné rozložení ekonomických sektorů: primér 0,4 %, sekundér 15,2 %, terciér 84,4 % (ČSÚ 2021b). Vyšší podíl sekundéru je možné viditelně stanovit pouze v jednotce Hloubětín-průmyslový obvod v roce 2021. Zajímavým prvkem je pokles složky obyvatel bez zjištěného ekonomického sektoru. V důsledku nemožnosti pozorování větších vývojových změn či diferenciací území je dále nabízen alespoň přehled skupin ekonomických činností u obyvatel za rok 2021 (obr. 18).

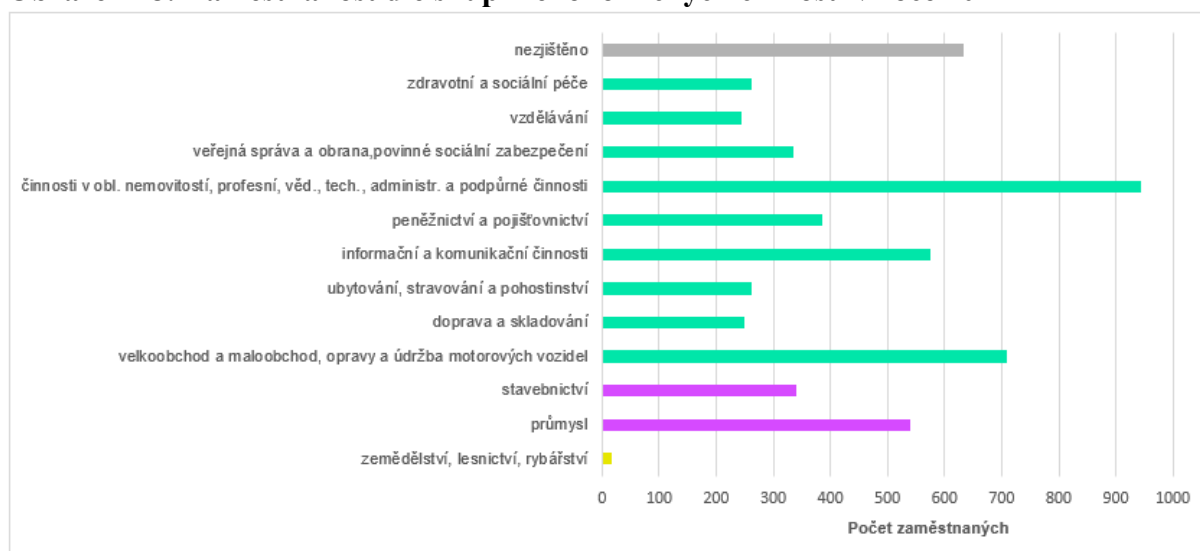
Obrázek 17: Zaměstnanost dle ekonomických sektorů a nezaměstnanost v ZSJ



Zdroj: ARCDATA PRAHA (2016) – ArcČr 500, ČSÚ (2011, 2021a) – SLDB, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, vlastní zpracování

Jak ukazuje obrázek 17, ekonomické sektory se dále dělí do skupin. Jsou to tytéž skupiny jako v podkapitole funkční struktury (klasifikace NACE). A při porovnání s ekonomickými subjekty není rozložení činností ve statistice obyvatelstva příliš odlišné. Zajímavým příkladem je převyšující počet zaměstnaných v informačních a komunikačních činnostech oproti průmyslu.

Obrázek 18: Zaměstnanost dle skupin ekonomických činností v roce 2011



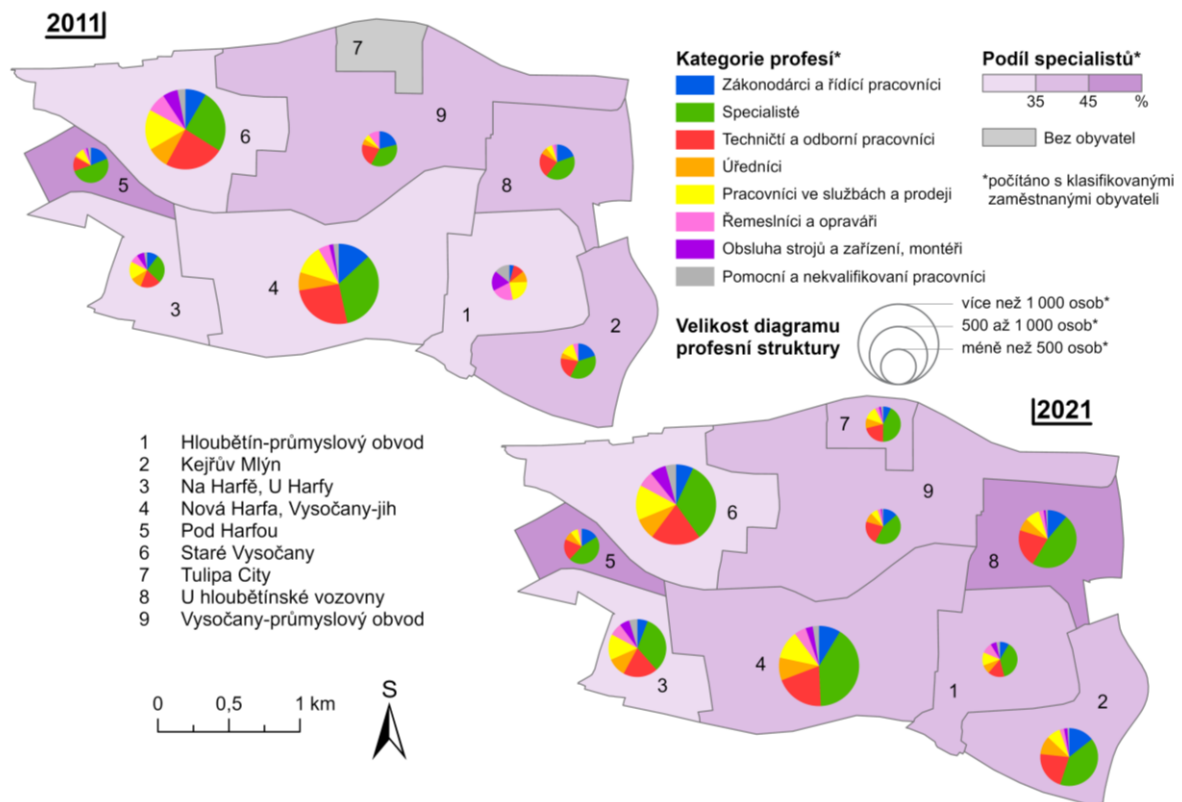
Zdroj: ČSÚ (2011, 2021a) – SLDB, vlastní zpracování

Na profesní strukturu se lze zaměřit ještě z pohledu klasifikace profesí (ISCO), která doplní vykreslení socioekonomického statusu obyvatel. Klasifikace představuje různé druhy vykonávané práce a související úroveň dovedností, potřebných pro výkon daného zaměstnání. Obrázek 19 prezentuje toto rozdělení. V roce 2021 dochází Vysočany do stavu, kdy jsou převažující skupinou ve všech ZSJ specialisté (ISCO 2). Jedná se o pozice jako lékaři, učitelé a množství dalších specialistů různého odborného zaměření. Nejvyšší procentuální zastoupení specialistů v roce 2021 mají ZSJ U hloubětínské vozovny a Kejřův Mlýn. Naopak nejnižší mají Staré Vysočany a Na Harfě. Za těmito profesemi se na druhé nejzastoupenější pozici objevují techničtí a odborní pracovníci (ISCO 3), taktéž ve všech ZSJ. Jedinou výjimkou, která se vymyká v profesní struktuře, je Hloubětín-průmyslový obvod. Důvodem je vysoký podíl nezjištěných informací o zdejších obyvatelích v roce 2011.

Celkově ve Vysočanech sledujeme koncentraci výše postavených pracovních pozic (především první tři kategorie profesí na obr. 19, které vyžadují nejvyšší úroveň dovedností). V některých územních jednotkách mezi sledovanými daty podíl specialistů neroste, ale spíše stagnuje. Ve všech jednotkách jsou ale níže postavené pozice oproti výše postaveným

v menšině. I když mírně vyššího zastoupení si můžeme všimnout např. v lokalitách Na Harfě, Staré Vysočany a Hloubětín-průmyslový obvod.

Obrázek 19: Profesní struktura dle kategorií profesí ve zkoumaných ZSJ



Zdroj: ARCDATA PRAHA (2016) – ArcČr 500, ČSÚ (2011, 2021a) – SLDB, ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, vlastní zpracování

6 Typologie územních jednotek Vysočan

Analýza různorodých ukazatelů fyzické, funkční a sociální struktury Vysočan umožňuje vytvoření typologie územních jednotek. Je založena na souboru kritérií, které vycházejí z analyzovaných dat a které umožňují rozdělit sledované ZSJ do čtyř typů lokalit (tabulka 4).

Tabulka 4: Klasifikace územních jednotek na základě podmínek

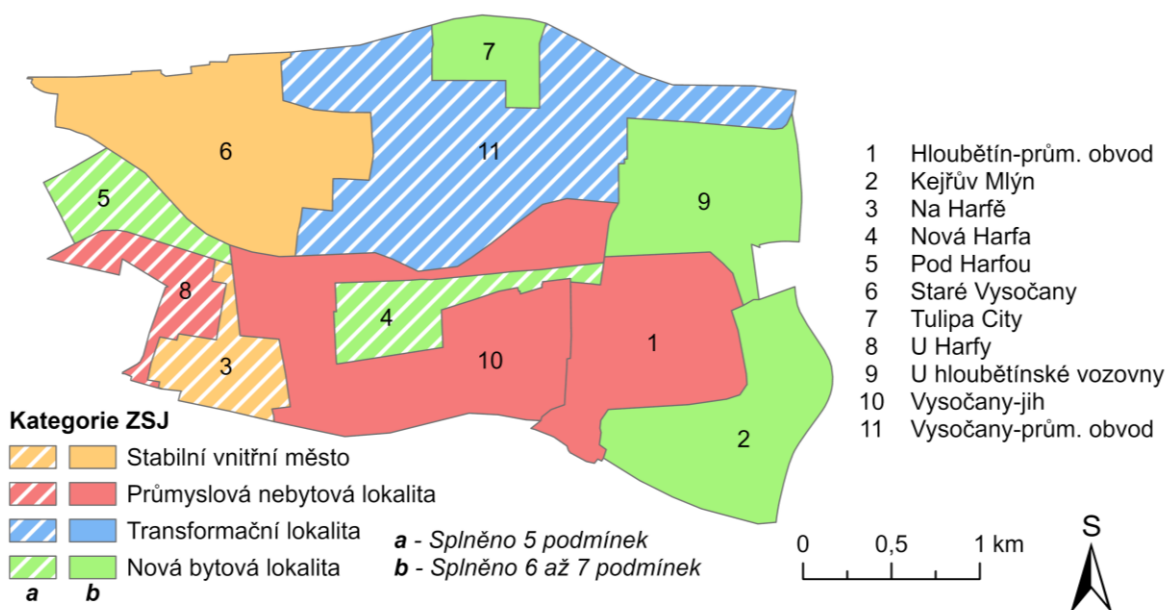
Stabilní vnitřní město	<ul style="list-style-type: none"> • Podíl nově vystavěných budov nižší než 5 %. • Nárůst či pokles zastavěné plochy menší než 5 %. • Podíl domů s bytovou funkcí nejméně 60 %. • Nárůst počtu obyvatel nebo jejich pokles o méně než 25 %. • Podíl věkové skupiny 25 až 34 let nižší než 25 %. • Podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel je nižší než 40 %. • Podíl nezaměstnaných nižší než 5 %.
Transformační lokalita	<ul style="list-style-type: none"> • Podíl budov ve výstavbě 5 % a vyšší. • Nárůst či pokles zastavěné plochy o 5 % a více. • Bytové a nebytové funkce v různém poměru, podíl domů s bytovou funkcí nižší než 80 %. • Nárůst počtu obyvatel o 25 % až 49 %. • Podíl věkové skupiny 25 až 34 let nejméně 25 %. • Podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel je nejméně 40 %. • Podíl nezaměstnaných nejméně 5 %.
Nová bytová lokalita	<ul style="list-style-type: none"> • Podíl nově vystavěných budov 5 % a vyšší. • Nárůst zastavěné plochy o 5 % a více. • Podíl domů s bytovou funkcí nejméně 80 %. • Nárůst počtu obyvatel o 50 % a více. • Podíl dětí ve věkové struktuře přesahuje 20 %. • Podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel je nejméně 40 %. • Podíl nezaměstnaných nižší než 5 %.
Průmyslová nebytová lokalita	<ul style="list-style-type: none"> • Podíl neudržovaných budov převyšuje 5 %. • Nárůst či pokles zastavěné plochy menší než 5 %. • Podíl domů s nebytovou funkcí nejméně 60 %. • Nárůst počtu obyvatel nebo jejich pokles o méně než 50 %. • Podíl dětí ve věkové struktuře nepřesahuje 20 %. • Podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel je nižší než 40 %. • Podíl nezaměstnaných nejméně 5 %.

Zdroj: vlastní zpracování

Důležitá je samotná časová proměnlivost kategorií, kdy se může územní jednotka vyvíjet a postupně projít stádii od průmyslové nebytové lokality, přes transformační lokalitu, až po novou bytovou lokalitu. Musí platit minimálně pět podmínek, aby byla příslušnost v kategorii spolehlivě ověřena. Kromě zcela ztotožněných ZSJ s kategorií totiž lokality s nižším počtem splněných podmínek vykazují výraznější podobnosti i s dalšími kategoriemi. Proto jsou v obrázku 20 méně vyhraněné ZSJ šrafovány bílou barvou.

Typologie je založena především na aktuálnějších datech z roku 2021, dvě z podmínek využívají srovnání časových řezů za rok 2011 a 2021 (v případě změn zastavěné plochy a počtu obyvatel). Ve finále došlo k zařazení územních jednotek do korespondujících kategorií na základě splnění stanovených kritérií. Některé ZSJ ale nesplňují veškeré podmínky své kategorie v typologii. Stává se tak z důvodu, že územní jednotky jsou dynamické a nachází se v procesu proměn, čímž nejsou ve výsledku čistě vyhraněné pro jednu třídu typologie. Obrázek 20 ukazuje zařazení ZSJ do jednotlivých typů lokalit.

Obrázek 20: Klasifikace územních jednotek Vysočan v roce 2021



Zdroj: ČSÚ (2023) – ZSJ Prahy 2021, vlastní zpracování

Stablní vnitřní město představují lokality Na Harfě a Staré Vysočany dle využití klasifikace s odkazem na teorii koncentrických zón města. Existuje souvislost s definicí vnitřního města od Sýkory (2007), který definuje vnitřní město jako místa husté zástavby obytných čtvrtí a průmyslových zón z období před 2. světovou válkou. Zásadní je stabilita v čase u různých ukazatelů v uplynulých desetiletích. Ať už se jedná o počet obyvatel, věkovou strukturu nebo třeba udržovanost stavu budov s nízkou mírou nové výstavby.

Transformační lokalita Vysočany-průmyslový obvod prochází rozsáhlými změnami. Zástavba je heterogenní a společně s ní i např. socioekonomický status obyvatel v rámci částečné gentrifikace, kterou zde pozorujeme. U tohoto vymezení je ale více dbán důraz na dynamiku v čase a samotný postup gentrifikace, či specifičtěji new build gentrification. Dříve se lokalita vyznačovala odlišnými charakteristikami, v roce 2011 splňovala více podmínek pro typ průmyslové nebytové lokality. V budoucnu bude celkový charakter území nejspíše také odlišný. Dochází k výrazným změnám domovního fondu, ale stále je problematickým prvkem hojný výskyt zanedbaných budov. Proměny obyvatelstva i funkcí budov jsou ale již znatelné.

Kategorie nových bytových lokalit tvoří rozptýlený soubor v prostoru. V lokalitách Kejřův Mlýn, Nová Harfa, Pod Harfou, Tulipa City a U hloubětínské vozovny se setkáváme s množstvím nově vystavěných kondominií, které zajišťují vysoký podíl bytových funkcí v území. Procesy v lokalitách se shodují s konceptem new build gentrification, kdy dochází k demolici původních budov a výstavbě novostaveb (Davidson, Lees 2010). Částečnou výjimkou je ZSJ Kejřův Mlýn, kde vznikají nové byty také na nevyužívaném volném prostranství a proběhla i gentrifikace v podobě renovace samotného mlýna pro bytové využití. Mezi projekty nové bytové výstavby byly navíc sledovány celky gated communities, upomínající na určitou míru existence rezidenční segregace. Počet obyvatel díky stěhování významně roste a věková struktura se stává dočasně nevyrovnanou. Podíl dětí roste v návaznosti na přistěhování osob produktivního věku, často vysokoškolsky vzdělaných.

Nakonec se ve Vysočanech vyskytují i průmyslové nebytové lokality, konkrétně Hloubětín-průmyslový obvod, U Harfy a Vysočany-jih. Ve větší míře se zde setkáváme se zanedbanými budovami po původním průmyslovém využití a můžeme zaznamenat převahu nebytových funkcí. Jsou zde využívány části původních průmyslových budov, i když nemusí být využity původním způsobem. Specifické jsou problémy zmiňovaných lokalit, jako je vyšší míra nezaměstnanosti. Určité aktivity investorů jsou ale pozorovatelné a je otázkou času, jak se změny lokalit projeví v typologii. Rychlost a intenzita transformace ale bývá spojena s nerovnoměrnou distribucí poptávky a selektivností proměn lokalit (Ilík, Ouředníček 2007; Sýkora 2001a).

7 Závěr

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo představení dynamiky proměn základních sídelních jednotek Vysočan mezi stanovenými časovými řezy 2011 a 2021. Území bylo analyzováno z různých úhlů s cílem získat co nejširší pohled na jeho proměnu. Hlavním termínem, kterým lze na závěr charakterizovat Vysočany, se stává slovo heterogenita. Přestože bývají vnímány především jako průmyslová čtvrť, v dnešní době se nejedná o zcela pravdivou informaci. Stále sice můžeme sledovat existenci lokalit s pozůstatky průmyslu, ale vyskytuje se zde velký kontrast různých prostředí. Kontrast se projevuje ve všech třech analyzovaných strukturách: fyzické, funkční i sociální.

Analýza struktur Vysočan byla zpracována v návaznosti na první výzkumnou otázku: „Jaké sledujeme změny fyzických, funkčních a sociálních struktur ve Vysočanech?“ Odpovědi se stává ucelený přehled informací a grafických výstupů, se kterými je možno dále pracovat a zjišťovat zákonitosti či souvislosti. Užitečnou může být analýza celé prostorové struktury i pro územní studii Vysočan, která je zpracovávána ve stejné době jako tato práce. V budoucnu může být vhodné navázat na tento výzkum Vysočan a rozšířit jej, neboť vývoj čtvrti neustává. Také může práce sloužit jako odrazový můstek pro další výzkum s aplikováním stejných přístupů na další území.

Fyzická struktura čtvrti vykazuje proměny domovního fondu. Postupně klesá počet zanedbaných budov, a naopak roste počet nově vystavěných. Nová zástavba často nahrazuje původní, i když původní rozloha zastavěné plochy zatím nebyla překonána. Setkáváme se nejčastěji s procesem new build gentrification v souvislosti s četnými demolicemi původních budov. Dochází ale také k revitalizaci, kdy se některé starší budovy přizpůsobují novým trendům, jako je rozšiřující se komercializace prostředí vnitřního města.

Z hlediska funkční struktury dochází ke změnám ve využití nemovitostí. S tím je spojena diferenciací lokalit s budovami o bytovém a nebytovém využití. Tyto typy využití jsou relativně vyrovnané, ale s postupem výstavby developerských projektů lze očekávat, že se bytové funkce zástavby stanou dominantními. Pozornost byla věnována i ekonomickým subjektům, jejichž počet výrazně roste a ve Vysočanech dochází k jejich koncentraci. Průmysl není dlouhodobě ve Vysočanech dominantní. Stále roste podíl terciárního sektoru (z hlediska ekonomických subjektů i zaměstnanosti obyvatel), ale dominantní byl již dříve v roce 2011. Terciarizace se tímto blíží k dokončení.

Analýza sociální struktury obyvatelstva představila mnoho charakteristik, kterými lze nahlížet na obyvatele a sledovat prostorové vzorce. Vysočany se stávají prostředím, ve kterém žijí obyvatelé s vyšším socioekonomickým statusem, např. podle analýzy dat o vzdělanosti či zaměstnanosti obyvatel. Do místních kondominií se tak stěhují osoby, které mohou být charakterizovány jako tzv. yuppies, tedy mladí představitelé skupiny profesionálů (Sýkora 2001b). Existuje zde dokonce i několik gated communities, kam se takto specifikované obyvatelstvo může stěhovat.

Předchozí kapitola poskytla odpověď na druhou otázku, která zněla: „Jaké typy lokalit je možné ve Vysočanech pozorovat?“ Provedená typologie území, vycházející ze zjištění o proměnách fyzické, funkční a sociální struktury, rozdělila území do čtyř typů: stabilní vnitřní město, transformační lokalita, nová bytová lokalita a průmyslová nebytová lokalita. Kapitola zjišťuje, že se mezi lokalitami vyskytují znatelné diference, na základě kterých se odlišují jednotlivé typy lokalit. I když se nejedná o stabilní stav a jednotlivé charakteristiky lokalit se budou dále měnit. Z toho důvodu je vhodné se výzkumem dále zabývat.

Po odpovězení na předcházející otázky je možno se zaměřit na samotnou třetí výzkumnou otázku, tážající se: „Jaké teoretické koncepty nejlépe popisují charakter proměn ve Vysočanech?“ Vzhledem k heterogenitě prostředí nelze určit pouze jediný koncept, který by popisoval celé Vysočany. Důležitý je bezesporu koncept new build gentrification, jak bylo zmiňováno v předchozích odstavcích. Důležitý je především v lokalitách nové bytové výstavby. New build gentrification je odlišná od původní koncepce gentrifikace, kterou sledujeme pouze v menší míře (např. renovace původní zástavby ve Starých Vysočanech). Ne všechny budovy ve Vysočanech ale doposud prošly změnami.

Zároveň by Vysočany mohla definovat reurbanizace, při které se obyvatelstvo ze zázemí měst stěhuje zpět do města. Potvrzení této domněnky ale vyžaduje analýzu dalších částí Prahy, potažmo širšího zázemí Prahy. Na druhou stranu ale pozorujeme jiné procesy spojené s reurbanizací, jako je revitalizace a oživení prostředí. Sledujeme zavádění služeb pro nové obyvatelstvo, zajímavým příkladem z Vysočan je rozvoj kulturního průmyslu v lokalitách původních průmyslových budov (konkrétně umělecké centrum Pragovka).

Proměny Vysočan neustávají a pokračují i nadále. Je tedy potřeba tento fakt zohlednit v územním plánování, přičemž další developerské projekty čekají na svou realizaci. Z Prahy tak postupně mizí pozůstatky průmyslu. Snaží se na ně odkazovat alespoň nové bytové projekty, které čerpají své názvy z místní historie.

Seznam použité literatury

AALBERS, M., B. (2019): Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110, 1, 1–11.

BEČKOVÁ, K. (2011): Továrny a tovární haly. 1. díl. Vysočany, Libeň, Karlín. Paseka, Praha.

BĚLOHRADSKÝ, T. S. (1997): Historie současnosti aneb Jak to bylo na sklonku dvacátého století. In: Broncová, D. (ed.): *Knihy o Praze 9*. Milpo, Praha, 21–24.

BERNT, M., GENTILE, M., MARCIŃCZAK, S. (2015): Gentrification in post-communist countries: An introduction. *Geografie*, 120, 2, 104–112.

BRABEC, T. (2014): Uzavřené rezidenční areály jako symbol postmoderního města: Příklad Prahy. *Geografie*, 119, 3, 278–298.

BRABEC T., SÝKORA, L. (2009): Gated communities in Prague. In: Smigiel, C. (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig, 83–89.

BURGESS, E. W. (1925): The growth of the city: an introduction to a research project. In: Park, R. E., Burgess, E. W., McKenzie, R. D., (eds.): *The City*. University of Chicago Press, Chicago, 47–62.

COOK, A. (2010): The expatriate real estate complex: Creative destruction and the production of luxury in post-socialist Prague. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34, 3, 611–628.

CZECHINVEST (2019): Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha. <https://mpo.gov.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf> (cit. 11. 2. 2025).

DAVIDSON, M., LEES, L. (2005): New-build ‘Gentrification’ and London's Riverside Renaissance. *Environment and Planning A*, 37, 7, 1165–1190.

DAVIDSON, M., LEES, L. (2010): New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies. *Population, Space and Place*, 16, 5, 395–411.

DEAR, M., FLUSTY, S. (1998): Postmodern Urbanism. *Annals of the Association of American Geographers*, 88, 1, 50–72.

- HAASE, A., KABISCH, S., STEINFÜHRER, A. a kol. (2010):** Emergent Spaces of Reurbanisation: Exploring the Demographic Dimension of Inner-city Residential Change in a European Setting. *Population, Space and Place*, 16, 443–463.
- HACKWORTH, J., SMITH, N. (2001):** The Changing State of Gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92, 4, 464–477.
- CHESHIRE, P., HAY, D. G. (2017):** Urban Problems in Western Europe: An economic analysis. Routledge, London.
- ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2007):** Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie*, 112, 3, 292–314.
- KNOX, P., PINCH, S. (2010):** Urban social geography: an introduction. Pearson Education, Harlow.
- KUNC, J., TONEV, P., MARTINÁT, S. a kol. (2018):** Industrial legacy towards brownfields: historical and current specifics, territorial differences (Czech Republic). *Geographia Cassoviensis*, 12, 76–91.
- LEY, D. (2009):** Gentrification. In: Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M., Whatmore, S. (eds.): *The Dictionary of Human Geography*. 5. vydání. Wiley-Blackwell, Chichester, 273–274.
- MULÍČEK, O. (2008):** Geografie sídel. In: Toušek, V., Kunc, J, Vystoupil, J. a kol. (eds.): *Ekonomická a sociální geografie*. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň, 97–130.
- MUSIL, J. (2005):** Prague returns to Europe. In: Hamilton, I., Andrews, K., D., Pichler-Milanović, N. (eds.): *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization*. United Nations University, Tokyo.
- NOVOTNÝ, D. (2023):** Zadání územní studie Vysočany. Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, Praha.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2000):** Teorie stádií vývoje měst a diferenciální urbanizace. *Geografie*, 105, 4, 361–369.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2016):** The relevance of “Western” theoretical concepts for investigations of the margins of post-socialist cities: the case of Prague. *Eurasian Geography and Economics*, 57, 4–5, 545–564.

OUŘEDNÍČEK, M. (2022): Prague and Central Bohemia: Current Population Processes and Socio-spatial Differentiation. Karolinum Press, Prague.

OUŘEDNÍČEK, M., ŠIMON, M., KOPEČNÁ, M. (2015): The reurbanisation concept and its utility for contemporary research on post-socialist cities: The case of the Czech Republic. *Moravian Geographical Reports*, 23, 4, 26–35.

POLÁK, M., KURANDA, M. (1997): Krátce z dějin Vysočan. In: Broncová, D. (ed.): *Kniha o Praze 9*. Milpo, Praha, 13–16.

STANILOV, K. (2007): Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation. In: Stanilov, K. (ed.): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*. Springer, Dordrecht, 3–16.

STAŇKOVÁ, L. (2023): Praha 9 se loučí s průmyslovou minulostí. Budoucnost Vysočan a Hloubětína je v bydlení. *Deník e15*. <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/praha-9-se-louci-s-prumyslovou-minulosti-budoucnost-vysocan-a-hloubetina-je-v-bydleni-1397888> (cit. 10. 4. 2025).

STEINFÜHRER, A., POSPÍŠILOVÁ, J., GROHMANNOVÁ, J. (2009): Ne/nápadné proměny vnitřního města v postsocialistickém období. Sociologický a etnologický výzkum v Brně. In: Ferenčuhová, S., Hledíková, M., Galčanová, L., Vacková, B. (eds.): *Město: Proměnlivá ne/samozřejmost*. Masarykova univerzita, Brno, 129–152.

SÝKORA, J., ŠPAČKOVÁ, P. (2022): Neighbourhood at the crossroads: differentiation in residential change and gentrification in a post-socialist inner-city neighbourhood. *Housing Studies*, 37, 5, 693–719.

SÝKORA, L. (1993): Teoretické přístupy ke studiu města. In: Sýkora, L. (ed.): *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 64–99.

SÝKORA, L. (1999): Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal*, 49, 79–89.

SÝKORA, L. (2001a): Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis - Folia Geographica*, 35, 4, 194–205.

SÝKORA, L. (2001b): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol. (eds.): Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 127–166.

SÝKORA, L. (2007): Office development and post-communist city formation: The case of Prague. In: Stanilov, K. (ed.): The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism. Springer, Dordrecht, 117–144.

SÝKORA, L., BOUZAROVSKI, S. (2012): Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. *Urban Studies*, 49, 1, 43–60.

SÝKOROVÁ, I. (2007): Pražské brownfields: příležitost či hrozba pro rozvoj metropole. *Geografie*, 112, 3, 250–265.

ŠLEMENDA, E. (2006): Proměny Vysočan: Možnosti revitalizace brownfieldů. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.

ŠPAČKOVÁ, P., POSPÍŠILOVÁ, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2016): The Long-term Development of Socio-spatial Differentiation in Socialist and Post-socialist Prague. *Czech Sociological Review*, 52, 6, 821–860.

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. *Geografie*, 112, 3, 315–333.

Datové zdroje

ARCDATA PRAHA (2016): ArcČR 500. Verze 3.3. <https://www.arcdata.cz/cs-cz/produkty/data/arccr> (cit. 20. 4. 2025).

ČSÚ (2001): Sčítání lidu, domů a bytů. Data za základní sídelní jednotky.

ČSÚ (2011): Sčítání lidu, domů a bytů. Data za základní sídelní jednotky.

ČSÚ (2021a): Sčítání lidu, domů a bytů. Data za základní sídelní jednotky.

ČSÚ (2021b): Sčítání lidu, domů a bytů. Veřejná databáze. <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=33475> (cit. 13. 4. 2025).

ČSÚ (2022): Organizační statistika - 4. čtvrtletí 2021. <https://csu.gov.cz/produkty/organizacni-statistika-4-ctvrtleti-2021> (cit. 13. 4. 2025).

ČSÚ (2023): Základní sídelní jednotky Prahy 2021. <https://datahub.natur.cuni.cz/datasets/cuni::z%C3%A1kladn%C3%AD-s%C3%ADdeln%C3%AD-jednotky-prahy-2021> (cit. 9. 3. 2025).

ČSÚ (2024): Podíl fyzických osob. Statistický atlas. <https://geodata.csu.gov.cz/as/atlas/?ds=68> (cit. 13. 4. 2025).

ČSÚ (2025a): Číselníky. <https://apl2.czso.cz/iSMS/cislist.jsp> (cit. 20. 4. 2025).

ČSÚ (2025b): Klasifikace zaměstnání (CZ-ISCO). https://csu.gov.cz/klasifikace_zamestnani_cz_isco- (cit. 23. 4. 2025).

ČSÚ (2025c): Statistiky z Registru ekonomických subjektů. Archiv. <https://csu.gov.cz/produkty/statistiky-z-registru-ekonomickych-subjektu-1-ctvrtleti-2025> (cit. 20. 4. 2025).

GEOPORTÁL ČÚZK (2025): Prohlížeč služba WMS - Ortofoto. ČÚZK, Praha. <https://geoportal.cuzk.cz/> (cit. 9. 3. 2025).

GEOPORTÁL PRAHA (2020): Stáří zástavby. https://geoportalpraha.cz/data-a-sluzby/35b5b65e71d54d68989c1f995dce870a_0 (cit. 10. 4. 2025).

GEOPORTÁL PRAHA (2024): Archiv ortofotomap. <https://geoportalpraha.cz/data-a-sluzby/f0394825c1da47b7b834049e8d3d157b> (cit. 12. 2. 2025).

GEOPORTÁL PRAHA (2025a): Budovy. https://geoportalpraha.cz/data-a-sluzby/9a3b9cdb43824509917f22e08d29c4a1_0 (cit. 5. 4. 2025).

GEOPORTÁL PRAHA (2025b): Dvě Prahy. Mapová aplikace. <https://dveprahy.cz/> (cit. 10. 4. 2025).

GOOGLE (2025): Mapy Google. Aplikace. <https://www.google.com/maps> (cit. 7. 4. 2025).

RES (2012): Data z Registru ekonomických subjektů za jednotlivé subjekty. ČSÚ.

RES (2021): Data z Registru ekonomických subjektů za jednotlivé subjekty. ČSÚ.

RSO (2021): Data z Registru sčítacích obvodů a budov za jednotlivé adresní body. ČSÚ.

SEZNAM.CZ (2025): Mapy.cz. Aplikace. <https://mapy.cz> (cit. 7. 4. 2025).