

**Univerzita Karlova v Praze**  
**Přírodovědecká fakulta**  
**katedra sociální geografie a regionálního rozvoje**

Doktorský studijní program: Sociální geografie a regionální rozvoj



**Přírodovědecká fakulta**  
UNIVERZITY KARLOVY V PRAZE

**TOMÁŠ BRABEC**

**UZAVŘENÉ REZIDENČNÍ AREÁLY  
A REZIDENČNÍ SEPARACE V PRAZE**

**GATED COMMUNITIES  
AND RESIDENTIAL SEPARATION IN PRAGUE**

*Dizertační práce*

Školitel: Prof. RNDr. Luděk Sýkora, Ph.D.

Praha 2014

## **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.

Materiál z některých částí dizertační práce byl (či případně bude) publikován v následujících odborných publikacích:

**BRABEC, T.** (2014): Uzavřené rezidenční areály jako symbol postmoderního města: příklad Prahy. *Geografie*, 119, č. 3.

**BRABEC, T., MACHALA, B** (2014): The role of developers in formation of gated communities in Prague, *Acta Universitatis Carolinae Geographica* (v recenzním řízení).

**BRABEC, T.** (2013): Některé negativní důsledky investování do nemovitostí. *Urbanismus a územní rozvoj*, 16, č. 4, s. 61-65.

**BRABEC, T., MACHALA, B** (2013).: Hybné síly vzniku a prostorového rozmístění gated communities v Česku. In: Svobodová, H. (ed.): *Nové výzvy pro geografii*. Masarykova univerzita, Brno, s. 17–23.

V Praze, dne 14. července 2014

.....

Tomáš Brabec

## **Poděkování**

Dizertační práce by nemohla vzniknout bez podpory mnoha lidí. Rád bych poděkoval především mému školiteli prof. RNDr. Ludku Sýkorovi, Ph.D. nejen za ceněné rady a vedení mé práce, ale také za vloženou důvěru a možnosti participace na několika zajímavých projektech. Dále děkuji kolegům z Centra pro výzkum měst a regionů za rady a příjemné a inspirativní pracovní prostředí. Především Braňovi Machalovi, se kterým jsem téma diskutoval nejhluběji.

Dizertační práce mohla vzniknout díky podpoře Grantové agentury Univerzity Karlovy, projektu č. 284511: „Život za branou: příčiny vzniku a důsledky gated communities v Česku“ (2011-2012) a Grantové agentury České republiky, projektu č. P404/12/0648: „Nové sociálně-prostorové formace: segregace v kontextu postkomunistických transformací a globalizace“ (2012-2013).

Děkuji Ondrovi Zamazalovi za korekturu textu.

Děkuji mé rodině za podporu po celou dobu mého studia. Hlavní dík patří mé ženě Štěpánce za trpělivost a neustálou podporu.

## Abstrakt

Práce se věnuje uzavřeným rezidenčním areálům (gated communities) jako příkladu rezidenční separace v současné Praze. Uzavřené rezidenční areály jsou novým specifickým jevem charakterizujícím společnost v současných postindustriálních městech. Jedná se o typ bydlení, kde se za zdmi a ploty koncentruje především sociálně silné obyvatelstvo. Prakticky na celém světě roste počet těchto uzavřených areálů a paralelně s tím se zvyšuje i zájem odborné veřejnosti o tyto areály. Tento typ bydlení vzniká i v Česku, a to především v Praze. Odborný zájem o toto téma v našem prostředí nicméně stále není tak velký jako v jiných postsocialistických státech. Tato práce navazuje na předcházející studie a v kontextu postindustriální transformace hlouběji hodnotí, zda dochází v pražských uzavřených rezidenčních areálech k separaci sociálně silného obyvatelstva a proč tento typ bydlení vzniká. Částečně je pozornost věnována také vývoji a stavu rezidenční separace a důsledkům vzniku uzavřených areálů. Práce vychází z několika kvantitativních (analýza dat, dotazníkové šetření) a kvalitativních (rozhovory) výzkumných metod. Ukazuje se, že na jedné straně v Praze klesá úroveň rezidenční segregace a separace. Na druhé straně je patrné, že roste počet specifických separovaných lokalit, jako jsou především uzavřené rezidenční areály, kde se koncentrují sociálně silní. Vznik uzavřených rezidenčních areálů je podmíněn různorodými postindustriálními procesy (růst sociálních nerovností, nejistoty a strachu, internacionalizace kapitálu a pracovních sil). Tyto procesy jsou spojeny s politikou neoliberalismu a postupným rozpadem fordismu. Konkrétní příčiny vzniku je nutné hledat u jednotlivých aktérů (rezidenti, místní samospráva, developéři). Výsledky vlastního empirického výzkumu ukazují, že vznik pražských uzavřených areálů není primárně iniciován na straně společenské poptávky, ale naopak silnou roli při vzniku těchto areálů hrají developéři, kteří se prostřednictvím inovativních produktů, snaží prosadit na konkurenčním trhu s bydlením. Důsledkem výstavby uzavřených rezidenčních areálů je na jedné straně možnost kvalitního bydlení pro sociálně silné, na druhé straně vznik těchto areálů vede k posilování rezidenční separace a vytváření umělých bariér mezi lidmi.

**Klíčová slova:** uzavřené rezidenční areály; rezidenční segregace a separace; Praha; postindustriální město; developéři

## **Abstract**

The thesis focuses on gated communities (GCs) as an example of residential separation in today's Prague. The GCs are a new specific phenomenon characterising the society in present post-industrial cities. It is a type of residence where high social status population concentrates behind walls and fences. The number of GCs grows more or less globally which results in increased experts' interest in GCs. This type of residence occurs also in Czechia, primarily in Prague. Experts' interest in the subject in our environment is, however, not as high as in other post-communist countries. This thesis follows up with previous studies and assesses in detail if – in context of the post-industrial transformation – the high social status population is separated in Prague GCs and why such type of residence appears. The document also partly focuses on the development and situation of residential separation and the consequences of GCs formation. It is based on several quantitative (data analysis, questionnaire survey) and qualitative (interviews) research methods. It turns up that on one hand the level of residential segregation and separation in Prague decreases, on the other hand we can see that the number of specific separated locations such as the GCs where the high social status population concentrates grows. GCs constitution is conditioned by various post-industrial processes (increased social inequality, uncertainty and fear, capital and labour internationalisation). These processes relate to neoliberal policy and gradual Fordism disintegration. Specific reasons of the formation need to be searched for at the involved groups (the residents, local administration and developers). Results of the actual empirical research show that formation of the Prague GCs is not primarily initiated by public demand but on the contrary important role at GCs formation is played by the developers who try to break through in the competitive residential market by means of innovative products. The consequence of GCs establishment is the possibility of quality residence for the high social status population. On the other hand, GCs formation results in higher residential separation and artificial barriers between people.

**Key words:** gated communities; residential segregation and separation; Prague; postindustrial city; developers

## **Seznam zkratk**

ČSÚ – Český statistický úřad

UA – uzavřený rezidenční areál

SLDB – sčítání lidu, domů a bytů

SVBJ – společenství vlastníků bytových jednotek

ZSJ – základní sídelní jednotka

## Seznam obrázků, tabulek a příloh

Obrázek 1: Příklad uzavřeného rezidenčního areálu v USA (na Floridě).....	24
Obrázek 2: Příklad uzavřeného rezidenčního areálu v Česku (v Praze) .....	24
Obrázek 3: Vývoj výstavby uzavřených rezidenčních areálů v Praze v letech 2002-2010 .....	62
Obrázek 4: Prostorové rozšíření uzavřených rezidenčních areálů v Česku v roce 2012 .....	63
Obrázek 5: Prostorové rozmístění uzavřených rezidenčních areálů v Praze v roce 2012.....	65
Obrázek 6: Podíl vysokoškoláků na počet obyvatel starších 15 let v katastrech pražského metropolitního areálu v letech 2001 a 2011 .....	69
Obrázek 7: Podíl zaměstnaných v peněžnictví a pojišťovnictví na celkovém počtu ekonomicky aktivních v katastrech pražského metropolitního areálu v letech 2001 a 2011.....	72
Obrázek 8: Podíl zaměstnavatelů na celkovém počtu ekonomicky aktivních v katastrech pražského metropolitního areálu v letech 2001 a 2011 .....	74
Obrázek 9: Podíl cizinců na celkovém počtu obyvatel v katastrech pražského metropolitního areálu v letech 2001 a 2011 .....	78
Obrázek 10: Lokality zvýšené koncentrace sociálně silného obyvatelstva v pražském městském areálu v roce 2011 .....	82
Obrázek 11: Vývoj počtu cizinců v Česku a v Praze v letech 1996 až 2011 .....	92
Obrázek 12: Průměrný podíl vlastnictví fyzických osob podle typu rezidenčního areálu ve vybraných rezidenčních projektech v Praze v roce 2013 .....	94
Obrázek 13: Bodová škála nesouhlasu s tvrzením, že vybrané segregované oblasti přinášejí negativní důsledky (1 – naprosto souhlasím, 5 – naprosto nesouhlasím) mezi zastupiteli MČ v Praze v roce 2013 podle politické příslušnosti .....	97
Obrázek 14: Bodová škála nesouhlasu s daným tvrzením (1 – naprosto souhlasím, 5 – naprosto nesouhlasím) mezi zastupiteli MČ v Praze v roce 2013 .....	97
Obrázek 15: Vývoj počtu dokončených bytových jednotek v Praze v letech 1990 až 2011 a průměrné ceny bytové jednotky za m <sup>2</sup> v Praze v letech 2001 až 2011.....	100
Obrázek 16: Frekvence výskytu slov v propagačních materiálech a realitních inzerátech sledovaných projektů v roce 2013.....	101
Obrázek 17: Uzavřený rezidenční areál Villa Bianca .....	103
Obrázek 18: Uzavřený rezidenční areál Central Park Praha.....	105
Obrázek 19: Uzavřený rezidenční areál River Diamond.....	109
Obrázek 20: Uzavřený rezidenční areál Bělehorské zahrady .....	111
Tabulka 1: Typy a příklady projektů uzavřených a střežených rezidenčních areálů v Praze v roce 2012 (řazení podle abecedy) .....	55

Tabulka 2: Hodnoty korelačních koeficientů mezi podílem žijících obyvatel v uzavřených rezidenčních areálech a vybranými ukazateli podle pražských správních obvodů .....	64
Tabulka 3: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle vzdělání v letech 2001 a 2011.....	68
Tabulka 4: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle profese v letech 2001 a 2011.....	71
Tabulka 5: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle ekonomické aktivity a postavení v zaměstnání v letech 2001 a 2011 .....	73
Tabulka 6: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle národnosti v letech 2001 a 2011 .....	76
Tabulka 7: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle státního občanství v letech 2001 a 2011 .....	77
Tabulka 8: Indikátory a kritéria výběru ZSJ s vysokou koncentrací sociálně silných a cizinců v pražském metropolitním areálu.....	80
Tabulka 9: ZSJ s vysokou koncentrací sociálně silného obyvatelstva a cizinců v pražském městském areálu v roce 2011 .....	81
Tabulka 10: ZSJ s vysokou koncentrací sociálně silného obyvatelstva v pražském městském areálu .....	84
Tabulka 11: Vybrané charakteristiky, vybraných pražských urbanistických obvodů v roce 2011 .....	86
Tabulka 12: Vlastnická struktura a průměrné ceny nemovitostí ve vybraných rezidenčních projektech v Praze v roce 2013 .....	87
Tabulka 13: Struktura obyvatel vybraných ZSJ v Praze v roce 2001 .....	93
Příloha 1: Seznam informátorů.....	141
Příloha 2: Okruhy otázek pro developery a odborníky, realitní agenty .....	142
Příloha 3: Dotazník.....	144
Příloha 4: Hodnoty Pearsonova korelačního koeficientu vybraných ukazatelů v ZSJ pražského metropolitního areálu.....	145
Příloha 5: Názvy katastrů v pražském městském areálu.....	146
Příloha 6: Lokality s koncentrací západních cizinců v pražském městském areálu v roce 2011 .....	147
Příloha 7: Lokality s koncentrací Ukrajinců v pražském městském areálu v roce 2011.....	148
Příloha 8: Lokality s koncentrací Rusů v pražském městském areálu v roce 2011 .....	149
Příloha 9: Lokality s koncentrací Vietnamců v pražském městském areálu v roce 2011.....	150



## Obsah

1	Úvod.....	11
2	Konceptualizace a základní terminologie .....	14
2.1	Konceptualizace jevů a procesů.....	14
2.2	Konceptualizace uzavřených rezidenčních areálů .....	19
2.2.1	Definice .....	19
2.2.2	Česká terminologie uzavřených rezidenčních areálů .....	21
2.2.3	Vhodnost termínu pro evropské prostředí.....	22
3	Rezidenční segregace a uzavřené rezidenční areály ve vývoji města.....	28
3.1	Rezidenční segregace a uzavřené rezidenční areály v prostředí tradiční a průmyslové společnosti .....	29
3.2	Rezidenční segregace v postindustriálním městě.....	31
3.2.1	Proměny měření a indikátorů rezidenční segregace .....	34
3.2.2	Nové formy rezidenční separace a jejich rozmístění.....	37
3.2.3	Nové podmíněnosti vzniku separovaných lokalit.....	39
3.3	Výzkum rezidenční segregace a uzavřených rezidenčních areálů v Česku v posledních letech.....	44
4	Metodika.....	51
4.1	Databáze uzavřených rezidenčních areálů a jejich typologie pro výběr případových studií.....	52
4.2	Uzavřené rezidenční areály jako příklad rezidenční separace .....	55
4.3	Výzkum příčin a podmíněnosti vzniku uzavřených rezidenčních areálů .....	57
5	Vývoj výstavby a prostorové rozmístění uzavřených rezidenčních areálů v Česku	61
6	Uzavřené rezidenční areály jako příklad rezidenční separace v pražském metropolitním areálu.....	66

6.1	Vývoj rezidenční separace mezi lety 2001 a 2011 .....	66
6.1.1	Dimenze socioekonomická .....	67
6.1.2	Etnická dimenze .....	74
6.2	Lokality rezidenční separace a separační procesy .....	78
6.3	Sociální struktura uzavřených rezidenčních areálů .....	85
7	Podmíněnosti vzniku uzavřených rezidenčních areálů.....	88
7.1	Společenská poptávka.....	88
7.2	Neoliberalismus.....	94
7.3	Developeři a jejich inovační strategie .....	98
8	Případové studie .....	102
8.1	Villa Bianca .....	102
8.2	Central Park Praha.....	104
8.3	River Diamond.....	108
8.4	Bělohorské zahrady.....	110
9	Diskuze příčin a důsledků vzniku uzavřených rezidenčních areálů .....	113
9.1	Příčiny vzniku.....	113
9.2	Důsledky .....	118
10	Závěr .....	121
11	Literatura .....	125
12	Přílohy.....	141

# 1 Úvod

Dizertační práce zkoumá uzavřené rezidenční areály (anglicky gated communities) v současné Praze. Analýza je provedena v kontextu postindustriální transformace měst i společnosti. Není pochyb, že ve společnosti a ekonomice západní Evropy a USA od 70. let 20. století probíhají významné změny, které se jako první začaly projevovat ve velkých městech (viz Musil 2002; Sýkora 2000; Knox, Pinch 2010). Začíná se proto mluvit o postindustriálním (postmoderním) městě a urbanizaci (Dear 2002; Dear, Flusty 1998; Ellin 1999; Soja 2000). Jedním z rysů postindustriálních měst jsou proměny rezidenční segregace a separace. Dochází ke vzniku nových forem lokalit, kde se separují sociálně silní či jsou segregováni sociálně slabí. Vznik těchto lokalit je podmíněn a zapříčiněn mnoha novými procesy postindustriální transformace, jako je především upadající role sociálního státu, ekonomická restrukturalizace, globalizace či politika neoliberalismu (např. van Kempen, Murie 2009). Rezidenční segregace a separace v postindustriálních podmínkách se také vyznačuje proměnou indikátorů a měření její úrovně (Massey 2011).

Uzavřené rezidenční areály se velmi často dávají za příklad rezidenční separace sociálně silného obyvatelstva v postindustriálním městě (např. Bauman 1999; Bislev 2004; Cruz, Pinho 2009; Dear, Flusty 1998; Knox, Pinch 2010; Mulíček 2008; Low 1997). Některé typy uzavřených rezidenčních areálů existovaly i v industriálních městech, šlo však o rezidenční formy, jež se vyskytovaly v malém počtu, a jejich vliv na celkové utváření měst byl marginální. Velmi často se tvrdí, že v uzavřených rezidenčních areálech se koncentruje sociálně silné obyvatelstvo, empirické doklady, které by toto tvrzení dokazovaly, ale často chybí (viz např. Vesselinov 2009). Vztah mezi uzavřenými rezidenčními areály a rezidenční separací je ve skutečnosti daleko více komplexní a nejednoznačný (Roiman 2005).

Ještě více komplexní a složité jsou výsledky výzkumů zaměřených na hledání příčin a podmínek vzniku uzavřených rezidenčních areálů, přičemž se jedná o jedno z hlavních výzkumných témat. Příčiny vzniku jsou v různých geografických oblastech rozdílné a univerzální teorie není možná (viz Hirt, Petrović 2011; Low 2003). Nejčastěji zmiňované příčiny vzniku, jako jsou strach z kriminality, snaha o demonstraci sociální prestiže či charakter neoliberální ekonomiky, jsou vhodné především pro státy se silnou sociální polarizací či vysokou kriminalitou, jako je USA, Jihoafrická republika či státy Latinské Ameriky a východní a jihovýchodní Asie (viz např. Blakely, Snyder 1997; Coy 2006; Jurgens, Gnad 2002; Landman 2006; Leisch 2002; Low 2003; Pow 2010;

Sheinbaum 2008; Wu, Webber 2004; Xu, Yang 2008). V posledních letech je patrný růst těchto areálů také v postsocialistických státech střední a východní Evropy (Bodnar, Molnar 2010; Hegedús 2009; Kovács 2014; Smigiel 2009). Právě v těchto oblastech jsou však tyto hlavní vysvětlení, proč vznikají uzavřené areály, těžko aplikovatelné, například proto, že úroveň sociálních nerovností a kriminality je relativně nižší (Cséfalvay, Webster 2012).

Zatímco ve světě je problematika uzavřených areálů a rezidenční separace věnována poměrně značná pozornost jak v médiích, tak mezi odbornou veřejností, v Česku tomu zatím tak není. Menší pozornost může být způsobena relativně nižším počtem osob žijící v uzavřených areálech či nereflexivním těchto projektů jako problematických. Tato dizertační práce navazuje na předchozí studentské práce věnující se tomuto tématu (viz Brabec 2007; Brabec 2009; Brabec, Sýkora 2009). První (bakalářská) práce se věnovala především popisu vývoje výstavby a prostorového rozmístění uzavřených rezidenčních areálů v Praze. Jednalo se o představení nového tématu v českém prostředí a první celkový souhrn postavených a plánovaných uzavřených areálů v Praze (Brabec 2007). Druhá (diplomová) práce rozšiřovala dosavadní poznání ohledně vývoje výstavby a prostorového rozmístění, dále byla zaměřena především na srovnání vlastností pražských uzavřených areálů oproti jiným státům. Byla zde také nastíněna diskuze, proč tento typ bydlení vzniká a jaké přináší důsledky samotným rezidentům a jaké společnosti jako celku. V empirické rovině se práce zaměřovala na motivy, proč se lidé stěhují do těchto areálů, jakou roli při jejich výběru nemovitosti hrál fakt, že projekt byl oplocen a strážěn, a zda se lidé v uzavřeném areálu cítí bezpečněji než v jejich předchozím bydlišti (Brabec 2009). V úvodu této práce byla nastíněna relevance daného tématu, přičemž se argumentovalo, že uzavřené rezidenční areály přinášejí společnosti a městu negativní důsledky spojené s vysokou koncentrací sociálně silného obyvatelstva. Jednalo se ovšem o tvrzení převzaté z literatury, které nebylo empiricky dostatečně podpořené. Diskuze ohledně příčin vzniku vycházela z polo-strukturovaných rozhovorů omezeného (nereprezentativního) vzorku rezidentů jednoho uzavřeného areálu. Ostatní významní aktéři (především developeři) nebyly ve výzkumu zahrnuti.

Tato práce rozšiřuje dosavadní poznání o uzavřených rezidenčních areálech a rezidenční separaci v současné Praze. Práce si klade za cíl vyzkoumat, zda se v těchto uzavřených areálech separuje sociálně silné obyvatelstvo, a hlouběji diskutuje, proč tyto areály vznikají. Pro argumentaci je nutné se také věnovat vývoji a stavu rezidenční separace, identifikaci lokalit koncentrace sociálně silného obyvatelstva a vývoji

výstavby a prostorovému rozmístění uzavřených areálů v současné Praze. Pozornost je také věnována důsledkům výstavby uzavřených areálů.

Dizertační práce je strukturovaná do celkem 10 kapitol. Po úvodu, kde jsou vytyčeny hlavní cíle práce, se věnujeme diskuzi a vymezení hlavních pojmů, jevů a procesů. Poté následuje kapitola, kde jsou popsány metody a techniky použité při výzkumu, jejichž použití vychází z teoreticko-konceptualizačních východisek. Další kapitoly pak prezentují výsledky empirických zjištění. Nejdříve se stručně hodnotí vývoj výstavby a prostorové rozmístění uzavřených rezidenčních areálů v celém Česku, se zvláštním zaměřením na Prahu. Dále je věnována pozornost otázce, zda se v pražských uzavřených rezidenčních areálech separuje sociálně silné obyvatelstvo. Pro toto hodnocení je důležité nejprve zanalyzovat vývoj rezidenční separace a identifikovat lokality, kde dochází ke koncentraci sociálně silných v současné Praze. Hodnocena byla také sociální struktura uzavřených areálů v Praze. Dále je věnována pozornost té nejdůležitější otázce a to, proč uzavřené rezidenční areály v Praze vznikají. Poslední kapitolou je pak závěrečné shrnutí.

## 2 Konceptualizace a základní terminologie

V této práci bude používáno množství různorodých termínů a pojmů. Je proto důležité jako první říci, co těmito termíny rozumíme, jakým způsobem je vymezujeme a jak dané jevy a procesy konceptualizujeme. Půjde především o termíny, které jsou v práci nejvíce používány. Nejprve bude věnována pozornost vymezení rezidenční segregace a separace a přidruženým termínům, jako je diferenciacce, izolace, či koncentrace. Dále se budeme zabývat tím, jakým způsobem v práci chápeme sociálně silné obyvatelstvo. Poté se budeme věnovat jevům a procesům, které souvisejí s postindustriální transformací společnosti a města. Všechny tyto termíny budou diskutovány v širším kontextu. Nakonec se budeme zabývat konceptualizací uzavřených rezidenčních areálů, přičemž tomuto tématu bude věnována větší pozornost, protože hlubší diskuze nad konceptualizací jevu v angličtině označovaného jako „gated communities“ do českého prostředí zatím chyběla.

### 2.1 Konceptualizace jevů a procesů

Než začneme konceptualizovat rezidenční segregaci a separaci, je nejprve důležité diskutovat, co chápeme pod pojmem sociální skupina. Společnost byla vždy rozdělena na různé sociální vrstvy, třídy, kategorie či skupiny. V posledních letech je ovšem stále více patrné, že společnost přestává fungovat jako celek a dochází k oslabování sociální a prostorové soudržnosti. Dochází k postupnému rozpadu společnosti na jednotlivé sociální celky, které se vyznačují vnitřními (integračními) a vnějšími (odlišnými) vazbami a organickou propojeností. Takovéto sociální celky můžeme pojmenovat **sociální skupiny**. Pojem sociální skupiny obvykle označuje malé skupiny, kde mezi členy probíhá vzájemná interakce a všichni se navzájem znají (viz Novotná 2010). Pro větší skupiny lidí, které se vyznačují podobnou výší příjmu či majetku, se používají pojmy jako sociální vrstva či třída. Sociální vrstvy ovšem nedisponují organickou propojeností jako skupiny. Sociální třídy jsou zase vymezené pouze pomocí vědomí svých ekonomických zájmů, přičemž se velmi často hovoří o tom, že tento pojem je pro postindustriální společnost již zastaralý (viz Beck 2004, Šanderová 2008).

Termíny segregace a separace znamenají oddělení, vyčlenění. V širším vymezení se jedná o oddělení určité (minoritní) sociální skupiny, vymezené podle socioekonomických charakteristik (příjem, vzdělání, profese), rasy, etnicity či náboženského vyznání od většinové (majoritní) společnosti (viz Burjanek 1997; Gregory a kol. 2009; Sýkora 2010; Temelová, Sýkora 2004; Van Kempen, Özüekren 1998). Se

segregací se setkáváme na různých místech, jako je školství či pracovní trh. Nejčastěji je ovšem toto slovo zmiňováno v souvislosti s oddělením bydlení jednotlivých sociálních skupin od zbytku společnosti v různorodých lokalitách. Tato forma segregace má přívlastek rezidenční (někdy také sídelní) a s tímto konceptem budeme pracovat. **Rezidenční segregaci** tedy chápeme jako oddělené bydlení sociálních skupin v jednolitých lokalitách v prostoru sídel. Rezidenční segregace nemusí být nutně spojena s fyzickou odděleností lokality od sídla (např. přes nezastavěnou oblast) (Sýkora 2010). Rezidenční segregaci můžeme chápat jako stav i jako proces vyčleňování různých sociálních skupin, přičemž segregační proces a úroveň rezidenční segregace spolu nemusí souviset, tj. můžeme se setkat s vysokou úrovní rezidenční segregace, kde dochází k poklesu její úrovně, a naopak segregačními procesy probíhajícími v prostředí nízké úrovně rezidenční segregace.

Při hodnocení oddělení bydlení sociálních skupin se nemusíme nutně setkat jen s pojmem rezidenční segregace. Často se také mluví o rezidenční separaci, diferenciaci, izolaci či koncentraci. Tyto termíny mohou znít jako synonyma. Také ve slovníku cizích slov u většiny z nich nalezneme slova jako oddělení, vyčlenění či odloučení. Jedná se však o rozdílné pojmy, které bychom měli rozlišovat. Zatímco rezidenční segregaci vnímáme jako nedobrovolné (vynucené) oddělování sociální skupiny většinovou společností, tak **rezidenční separaci** chápeme jako dobrovolné vyčleňování sociální skupiny z většinové společnosti<sup>1</sup>. Lidé si v tomto případě na základě vlastních preferencí a socioekonomických možností vybírají místo k bydlení, které jim zabezpečí vyčlenění od obyvatel, se kterými nechtějí sdílet společný prostor. Je samozřejmě složité určit, jaká je míra dobrovolnosti bydlet v určité lokalitě (viz např. Temelová, Sýkora 2004). Navíc vlivy, které určují dobrovolnost, se často vzájemně prolínají (Sýkora 2010). Pro zjednodušení proto počítáme s tím, že segregování jsou sociálně slabí (v Česku především Romové), se kterými majorita nechce sdílet společný prostor (nechce s nimi bydlet), a dobrovolně se separující sociálně silní (vyšší společenská vrstva), kteří chtějí žít odděleně.

Pro vymezení rezidenční segregace a rezidenční diferenciaci je nutné nejprve vymežit rozdíl mezi sociálními rozdíly a sociálními nerovnostmi. Sociální rozdíly jsou různorodé odlišnosti mezi jednotlivci či sociálními skupinami. Ať už jde o jejich rozdílný životní styl, preference či hodnoty. Sociální nerovnosti jsou dány nerovným rozdělením bohatství a moci, ze kterých vyplývají nerovné životní šance a možnosti (Sýkora 2010).

---

<sup>1</sup> Pro zjednodušení budeme práci pracovat s pojmem segregace, když myslíme celkovou úroveň nedobrovolného i dobrovolného vyčlenění. Pojem rezidenční separace bude užíván, pouze když máme na mysli dobrovolné vyčleňování.

Zatímco **rezidenční diferenciaci** je prostorovým projevem sociálních rozdílů, rezidenční segregace je projevem sociálních nerovností (Burjanek 1997; Sýkora 2010). Rezidenční segregaci můžeme chápat jako hodnotově neutrální, analytický pojem, který slouží k poznávání reality. V tomto kontextu je však tento pojem chápán jako prostorové vyjádření sociálních nerovností, tedy normativně negativní jev, který vede k dalším negativním důsledkům; příkladem může být další posilování sociálních nerovností. Rezidenční diferenciaci je na druhé straně vnímaná veskrze pozitivně, jako jev, který je přirozenou součástí rozmanitosti města a společnosti, bránící uniformitě a jednotvárnosti. Hranice mezi rezidenční segregací a diferenciací není jednoznačná a v realitě nemusí být jasně rozlišitelná. Jednoznačná arbitrární hranice tedy neexistuje a vždy musíme brát v úvahu kontext, postavení a vývoj lokality. V této práci budeme s termínem rezidenční segregace pracovat jak v jeho neutrálním, tak i v normativním významu.

V souvislosti se segregací se setkáváme také s pojmem (rezidenční) koncentrace. Rezidenční segregace je nerovnoměrná distribuce sociálních skupin v rámci města. V segregovaných lokalitách tvoří segregovaná sociální skupina drtivou většinu obyvatel. Když mluvíme o **koncentraci** sociální skupiny, máme na mysli spíše soustředění určité sociální skupiny do několika čtvrtí. Například určité etnikum může být silně koncentrováno v rámci města jen v některé čtvrti, ale tvoří zde pouze minoritní podíl na celkové populaci a nemusí to tedy znamenat, že je zde segregováno (viz např. Marcińczak, Gentile, Stępniaak 2013).

Dobrovolné vyčleňované bydlení od většinové společnosti, tedy rezidenční separace, je velmi často spojována se sociálně silnými obyvateli. Je proto velmi důležité upřesnit, kdo to vlastně sociálně silní jsou, respektive, jak je chápeme v této práci. Termín sociálně silní není v literatuře příliš známý. Spíše se mluví o vyšší vrstvě (třídě) či elitě. Elity a vyšší vrstvy, i přes problematiku jejich vymezení, zahrnují jen velmi malou část populace. Takto úzce vymezená sociální skupina může také vytvářet separované lokality. Není jich však mnoho a nemusí hrát tak podstatnou roli při oslabování soudržnosti města či společnosti. Nutno zdůraznit, že ne všichni příslušníci elit žijí prostorově koncentrováni v určitých oblastech. Vyšší příjmy jim navíc umožňují vlastnit několik nemovitostí v různých částech světa. Jestliže nás zajímá vliv sociálně silných na rozvoj města, musíme sociální skupinu vymezit volněji. Není příliš vhodné vymezovat sociální skupinu podle obvyklých taxonomických charakteristik vymezujících sociální kategorie či vrstvy, tedy podle vzdělání nebo příjmu. Pokud bychom chtěli sociálně silné definovat na základě příjmu, narazíme na problém určení jasné vymezovací



hranice, kdy můžeme hovořit o sociálně silné skupině a kdy už o skupině sociálně slabé (Keller 2011). Chceme-li vymezit sociální skupinu, která vytváří separované lokality, musíme jí definovat více volněji. V našem pojetí chápeme **sociálně silné** jako sociální skupinu, jejíž příslušníci mají dostatek finančních prostředků, které jim umožňují vybrat si způsob bydlení. Mají tedy svobodnou volbu a zároveň i moc si své bydlení vybrat zcela podle svých představ. Jedná se samozřejmě o velmi diverzifikovanou sociální skupinu, která je věkově, etnicky, ale i příjmově heterogenní. Patří mezi ně jak ti nejbohatší příslušníci elit, žijící v nejluxusnějších domech, tak i ti relativně méně zámožní, kteří disponují hypotékou na malý dům v suburbu. Je nutné však zdůraznit, že ne všichni takto vymezení sociálně silní žijí v separovaných lokalitách, ale spojuje je možnost výběru vlastního bydlení, i separace od sociálně slabých, jejichž možnost výběru bydlení je značně omezená. Jak již bylo řečeno, hranice mezi možnostmi a nemožnostmi výběru je velmi volná a jen těžko ji lze jasně určit. Nicméně pro zachování logiky této práce je toto zjednodušení nutné.

V této práci se kromě rezidenční segregace velkou měrou věnujeme i tématu postindustriálních přeměn. Jako **postindustriální transformace** chápeme rozmanité procesy, které probíhají ve společnostech západní Evropy a USA přibližně od 70. let 20. století. Jako první si těchto proměn všimli především D. Bell a A. Touirene, kteří také jako první použili termín postindustriální společnost (viz Keller 2010). Název byl logicky odvozen od faktu, že stále více lidí je zaměstnaných ve službách a stále méně v průmyslu. Pojem postindustriální společnost je pravděpodobně nejvíce používaný pro vyjádření této nové formy společnosti, která se vyznačuje mnoha specifickými rysy, o kterých budeme hovořit dále. Pojem **postindustriální společnost**<sup>2</sup> chápeme jako novou formu společnosti, která vznikla na přelomu 60. a 70. let v USA a západní Evropě a posléze se přesunula i do ostatních částí světa.

Velké změny postindustriálních transformací jsou patrné především ve velkých městech. Mluví se proto o vzniku postindustriálních měst, která se vyznačují mnoha rysy, o kterých budeme hovořit později. **Postindustriální město** proto chápeme jako město, které je ovlivněno různorodými procesy postindustriálních transformací. **Postsocialistické město** vnímáme jako město z prostoru střední či východní Evropy, které je ovlivněno jednak specifickým socialistickým vývojem a jednak různorodými

---

<sup>2</sup> Existují však i další, často používané názvy, přičemž pochopitelně nejde jen o rozdílné názvy, každý autor zdůrazňuje na nové formě společnosti něco jiného – např. U. Beck (2004) tuto novou formu společnosti nazývá druhou modernitou, A. Giddens (2003) reflexivní modernizací, Z. Baumann (2006), tekutou modernitou, D. Harvey (2012) mluví o pozdním kapitalismu, manželé Tofflerovi (2001) hovoří o společnosti 3. vlny, více autorů používá pojem postmoderní společnost (více v Petrussek 2006).

postindustriálními procesy. Jedním z takových procesů je **globalizace**, kterou chápeme jako proces integrace světa na nejvyšší měřítkové úrovni (Sýkora 2000). Tedy jako proces, který ovlivňuje lokalitu z globálních pozic. Dalším často zmiňovaným procesem je neoliberalismus, který je podle mnoha „levicových“ kritiků hlavní příčinou prakticky všech současných problémů v ekonomice a společnosti (viz Keller 2011; Pixová 2013). Bohužel ne všichni autoři tento pojem jasně definují a často ho chápou jako jednoduší myšlenkový směr.<sup>3</sup> V naší práci budeme chápat **neoliberalismus** jako politickou ideologii (přesvědčení), která zdůrazňuje především ekonomickou svobodu, minimální státní zásahy, deregulaci trhů či privatizaci jako efektivní nástroj ekonomického a sociálního rozvoje, přičemž za základní lidské ctnosti jsou prosazovány svoboda a zodpovědnost.

Při výzkumu mechanismů vzniku segregovaných lokalit bychom měli rozlišovat mezi příčinami a podmíněnostmi jejich vzniku. **Podmíněnosti** jsou různorodé procesy, bez kterých by segregované lokality nemohly vznikat. Jejich význam je důležitý, nicméně nejsou těmi hlavními faktory vzniku, které by na tyto lokality měly ten nejdůležitější vliv. Podmíněnosti vzniku jsou především různorodé procesy postindustriální transformace a probíhají prakticky po celém světě (pochopitelně ovlivněné lokální specifickou situací). Zatímco podmíněností může být velké množství, hlavní příčina by měla být pouze jedna. **Příčiny** vzniku bychom měli hledat vždy u jednoho konkrétního aktéra, podmíněnosti by měly hrát důležitou roli u všech zainteresovaných aktérů (především u rezidentů, developerů, místní správy).

V práci budeme pracovat také s pojmem **veřejný prostor**, který chápeme jako synonymum veřejného prostranství. Je to místo přístupné nejširší veřejnosti. Regulativy ohledně využívání veřejného prostoru jsou vytvářeny místní volenou samosprávou. Naproti tomu **soukromý (privátní) prostor** je přístupný pouze některým lidem (například vstup do uzavřených rezidenčních areálů je povolen jen těm, kteří v daném prostoru žijí nebo mají pro vstup zvláštní povolení). Regulativy jsou zde vytvářeny rezidenty, a nikoliv místní samosprávou.

V práci budeme operovat především s pojmem uzavřené rezidenční areály. Jedná se o překlad anglického pojmu gated communities. Diskuze ohledně vymezení tohoto pojmu si nicméně zaslouží více pozornosti.

---

<sup>3</sup> Na druhé straně „pravcoví“ kritici vnímají socioekonomické problémy právě v nedostatečném rozvoji volného trhu, přičemž termín neoliberalismus nepoužívají (viz např. Kohout 2009).

## 2.2 Konceptualizace uzavřených rezidenčních areálů

„Gated communities“ je typ bydlení, který vznikl v USA koncem 19. století a masově se rozšířil především v 70. a 80. letech 20. století v USA a Latinské Americe (Blakely, Snyder 1997). Postupem času se typ bydlení, který nese rysy gated communities, rozšířil prakticky do celého světa. Pojem gated communities vychází z prostředí USA, které se od evropského v mnoha ohledech liší (především odlišnou urbanistickou strukturou měst či vyšší hodnotou rezidenční segregace či prostorové fragmentace). Nabízí se proto otázka, zda evropské rezidenční objekty, i když jsou v souladu s tím, jak je pojem gated community běžně definován, označovat americkým termínem nebo zda by se neměl používat termín jiný.

Někteří autoři zdůrazňují, že tento pojem není vhodný, a používají jiné termíny jako „gated (guarded) housing“ (Lentz 2006; Smigiel 2009), „secured housing developments“ (Glasze 2003), „private cities, neighbourhood“ (Glasze, Webster, Frantz 2006).<sup>4</sup> Jiní naopak prosazují, že americký termín by se používat měl, přestože jsou si vědomi velkých odlišností mezi gated communities v USA a těmi v evropském či postsocialistickém prostředí (např. Hagedus 2010; Pow 2009; Wu 2005). Většina autorů však rozdíl příliš neřeší a přebírá zahraniční termín gated communities do evropského prostředí (např. Cséfalvay 2009; Stoyanov, Frantz 2006; Polanska 2010). V této práci vycházíme z přesvědčení, že anglický termín gated communities je možné převést i do českého prostředí a můžeme tento jev nazývat „uzavřené rezidenční areály“. Argumenty pro toto tvrzení budou zmíněny níže. Jako první budeme diskutovat, jakým způsobem můžeme tento pojem definovat. Poté se zaměříme na možnosti vyjádření pojmu v českém jazyce. Nakonec se budeme věnovat argumentům, proč je termín uzavřených rezidenčních areálů vhodný pro evropské (především postsocialistické) prostředí.

### 2.2.1 Definice

Autoři věnující se problematice uzavřených rezidenčních areálů se na definici prakticky shodují, přičemž je zdůrazňován především omezený přístup obyvatel, kteří v daném uzavřeném rezidenčním areálu nežijí ani nemají povolení ke vstupu (více Brabec 2009). Podle Dictionary of Human Geography jsou uzavřené rezidenční areály obytné enklávy oddělené pomocí fyzických bariér, jako jsou ploty či zdi, které jsou často hlídané

---

<sup>4</sup> Ne všichni anglosaští autoři používají pojem gated communities. Používají se i termíny jako: „gated cities“, „gated neighbourhood“, „private guarded neighbourhood“. Přičemž ne vždy jde samozřejmě o gated communities se všemi svými prvky (jako je uzavření celého areálu).

soukromými bezpečnostními agenturami. Uzavřené rezidenční areály jsou také často řízené rezidenty, kteří rozhodují o speciálních pravidlech, platících v daném objektu (Gregory a kol. 2009). E. J. Blakely a M. G. Snyder – pravděpodobně nejcitovanější autoři věnující se této problematice mají podobnou definici: „rezidenční oblasti s omezeným přístupem, který mění oblast veřejnou na oblast soukromou. Vstup je regulován pomocí fyzických bariér, zdí či plotů, vchod je uzavřen či kontrolován“ (Blakely, Snyder 1998, s. 53). Tyto definice ovšem v sobě nesou dva problémy. Zaprvé přílišnou neurčitost pojmů „privatizace“ a „veřejný prostor“ (Glasze 2005). Zadruhé R. Atkinson a S. Blandy kritizují nejasné hranice vymezení, co může a co nemůže být považováno za uzavřený rezidenční areál (Atkinson, Blandy 2005).

V definici Blakelyho a Snyderové jsou nicméně zakomponovány dva základní rysy uzavřených rezidenčních areálů. První klade důraz na fyzické bariéry (zdi, ploty) a druhý na privatizaci (resp. vznik soukromého prostoru na místě, kde by měl vzniknout prostor veřejný) veřejného prostoru, pomocí vytváření speciálních pravidel, platících v daném uzavřeném rezidenčním areálu. Mezi taková pravidla patří především povinné placení poplatků za správu objektu (za poskytování různých služeb, jako např. střežení, odklizení sněhu, úklid ulic, společné sdílení bazénu či tenisových kurtů atd.) (Atkinson, Blandy 2005). Dále také zákaz vstupu všem nezvaným hostům, povinnost ohlásit své návštěvy, nařízení dodržovat určitá pravidla v udržování pořádku v okolí domů a zákaz stavebních úprav (snaha o zachování jednotného rázu určitých uzavřených areálů) atd. Tyto dva základní rysy se pokusili spojit Atkinson, Blandy (2005, s. 403), kteří definovali uzavřené rezidenční areály jako: „obezděné nebo oplocené bytové domy s omezeným veřejným přístupem, často střežené kamerovým systémem nebo hlídači, charakterizované nařízením, která určují běžná pravidla chování pro rezidenty.“ Tato definice byla použita pro dotazníková šetření pro zástupce veřejné správy ve Velké Británii. Dala by se jí snad pouze vytknout absence minimálního počtu bytových domů. Abychom mohli rezidenční areál nazvat uzavřeným, musí se jednat o skupinu dvou a více domů (bytových i rodinných) (viz např. Borsdorf, Hidlago 2008). Kdybychom toto nerespektovali, mohli bychom poté určit za uzavřený rezidenční areál prakticky všechny rodinné domy (ty jsou také oplocené i hlídané). V našem výzkumu proto uzavřené rezidenční areály chápeme jako: residenční objekty s více než dvěma oddělenými domy (bytovými či rodinnými), jejichž přístup je pomocí plotů, zdí či soukromých bezpečnostních agentur zakázán všem, kteří v objektu nebydlí ani nemají povolení ke vstupu, a kde mohou platit zvláštní pravidla, která musí rezidenti dodržovat.

## 2.2.2 Česká terminologie uzavřených rezidenčních areálů

Je otázkou, zda anglický pojem „gated communities“ vůbec do českého jazyka překládat (vymýšlet nový termín), či zda by nebylo lepší pracovat pouze s anglickým termínem. Nevznikaly by alespoň problémy s terminologickou nejednotností, která přináší problémy. Neexistuje ani ustálený překlad pojmu gated communities do francouzštiny či němčiny. Počet těchto uzavřených areálů v Česku ovšem narůstá a dá se předpokládat jejich další nárůst. Je proto užitečné používat český výraz, a to i z důvodu zamezení pronikání amerikanizmů (anglických pojmů) do českého jazyka. Také v dalších jazycích se pojem gated communities začíná překládat. Především se jedná o jazykové oblasti, kde je v posledních letech patrný nárůst těchto rezidenčních areálů – španělština (urbanización cerrada), portugalština (condomínios fechados), maďarština (lakópark), polština (osiedle strzeżone). Překlady existují i v oblastech, kde růst těchto areálů není tak patrný jako např. italština (comunità recintata) či švédština (grindsamhälle).

Anglický výraz „gated communities“ v českém jazyce není ustálený. Někteří autoři pojem vůbec nepřekládají a pracují s anglickým výrazem (např. Brabec 2009; Jindrová 2010; Novotný 2010). Jiní pracují s českým překladem, přičemž za pojem český uvádějí do závorky i anglický výraz, aby čtenář pochopil, co má autor na mysli. Nejčastěji se používá překlad „uzavřená komunita“ (např. Ouředníček a kol. 2008; Sýkora, Sýkorová 2007; Temelová, Sýkora 2004; Temelová, Ouředníček 2008), „uzavřené společenství“, „uzavřené čtvrtě“, (některé novinové články), „uzavřené a střežené komplexy“ (Sýkora 2013), „rezidenční oblasti s omezeným vstupem“ (Mulíček 2008). Někteří autoři používají vícero českých překladů. Příkladem může být Jan Keller, který pro gated communities použil celkem 7 českých výrazů: „americké strážené čtvrtě“ (Keller 2009, s. 123), „chráněné sídliště“ (Keller 2013, s. 35), „opevněné obce“, „chráněné komunity“, „opevněné čtvrtě“, „oddělené komunity“, „chráněné čtvrtě“ (Keller 2010).

Do překladu gated communities bychom měli zahrnout především dva definiční znaky. První značí fyzickou (zdi, ploty) nebo sociální (soukromé střežení) uzavřenost. Druhý pak fakt, že se jedná o rezidenční objekt/areál, kde lidé trvale žijí. Nejjednodušší překlad „uzavřená komunita“ či „uzavřené společenství“, který vychází z „gated“ jako „uzavřený“ a „community/ies“ jako „komunita“, není příliš vhodný. Jsou pro to minimálně dva důvody. Zaprvé toto spojení je v češtině již částečně ustáleno a nemyslí se tím právě gated communities. Slovo se používá především, když hovoříme o uzavřených komunitách různých subkultur nebo národnostních/etnických menšin. Zadruhé, překládání pojmu community/ies do češtiny jako komunita je zavádějící.

Pojem *community* se v anglickém prostředí běžně používá, když mluvíme o čtvrti či obci.<sup>5</sup> Pojmy jako *community college*, *community church* či *community policing* do češtiny překládáme jako obecní škola, místní kostel či obecní kontrola a nepoužíváme slovo komunita. V češtině chápeme pojem komunita převážně ve smyslu vzájemné sdílené interakce mezi jejími členy, která může vycházet např. z jejich společných potřeb či zájmů (viz Keller 1986).

Ovšem i překlad *community* jako obec nebo čtvrť má svá úskalí. *Gated communities* v Česku nemají charakter obce ani nedosahují velikosti čtvrtí, spíše se jedná o areály bytových či rodinných domů. *Community* bychom proto v českém prostředí neměli chápat jako komunity nebo čtvrtě, ale spíše jako rezidenční areály. Nejlepší je proto *gated communities* v českém prostředí chápat jako „uzavřené rezidenční areály“. S tímto českým pojmem budeme pracovat v následujících částech práce.

### 2.2.3 Vhodnost termínu pro evropské prostředí

Evropské uzavřené rezidenční areály se od těch, které nalezneme v USA, ale i Latinské Americe či Africe v mnohém odlišují. Někteří autoři si proto kladou otázku, zda bychom měli tento termín v evropském prostředí používat (viz např. Bodnár, Molnár 2011). Nyní si ukážeme konkrétní rozdíly a argumenty, proč tento termín, který vznikl v americkém prostředí, je dobře aplikovatelný nejen do postsocialistické Evropy<sup>6</sup>, ale prakticky do celého světa. Tím hlavním argumentem je, že uzavřené rezidenční objekty, které vznikají v Evropě, nikterak neodporují nejčastěji používaným definicím. Dalším argumentem je to, že také mnoho dalších pojmů, které vznikly v prostředí USA, se běžně v českém prostředí používají. Například se jedná o *suburbium*, *exurbium*, *urban sprawl* či *edge cities*.

Prvním velkým rozdílem je fakt, že americké či africké uzavřené rezidenční areály se vyznačují silnou separací rezidentů od okolí pomocí vysokých plotů, kam není lehké

---

<sup>5</sup> Slovo komunita je také jedním z nejužších společenskovedních pojmů. Používá se v několika významech a všeobecně přijímaná definice neexistuje (více v např. Keller 1986).

<sup>6</sup> Již bylo řečeno, že v Česku není problematice uzavřených rezidenčních areálů věnována velká pozornost. V ostatních postsocialistických státech se o tématu diskutuje mnohem více (jak v odborných tak ve veřejných kruzích). Pravděpodobně nejvíce odborných článků se věnuje situaci v Polsku, kde uzavřené areály vznikají prakticky ve všech velkých městech (např. Gadecki 2013; Gąsior-Niemiec, a kol. 2009; Kajdanek 2009; Polanska 2010, 2013). Pozornost tématu je věnována také v Maďarsku, kde hlavní oblastí koncentrace uzavřených areálů je Budapešť a jiná větší maďarská města (Pecs, Szeged) (Hegedüs 2009; Kovács, Hegedüs 2013; Cséfalvay 2009, 2011; Bodár, Molnár 2010; Csizmady, Csanádi 2009). Odborné články máme také ze srbského Bělehradu (Johnson 2009; Hirt, Petrovič 2011), bulharské Sofie (Smigiel 2013; Stoyanov, Frantz 2006) či z litevského Vilniusu (Krupickaite, Pociute 2009). V posledních letech začala být tématu uzavřených rezidenčních areálů věnována pozornost také na Slovensku to především v Bratislavě (Miláčková 2013; Rochovská, Miláčková 2012).

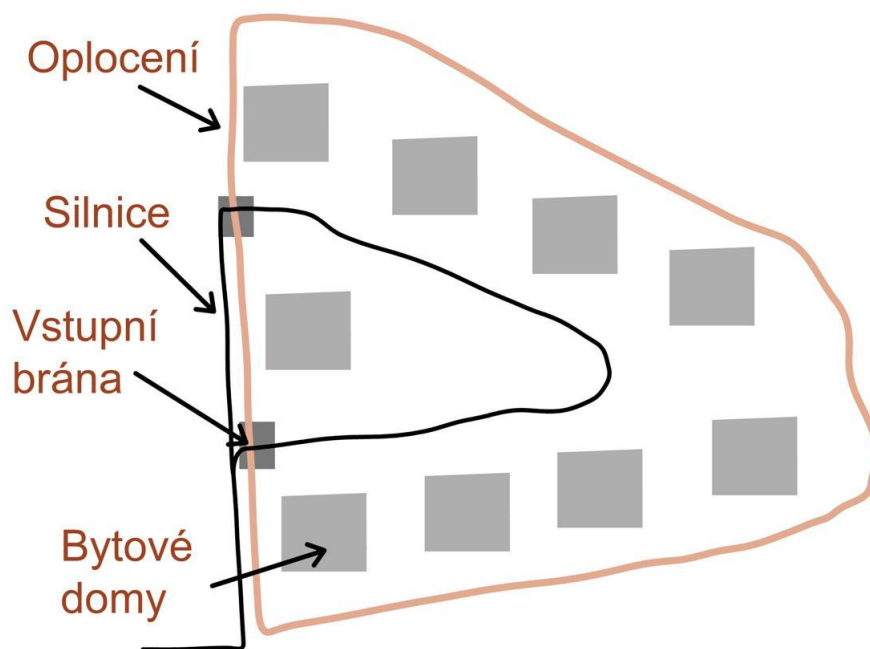
vstoupit (např. Blakely, Snyder 1997; Landman 2000a). Do rezidenčního areálu vede pouze jedna přístupová cesta, kde sídlí recepční, který do uzavřeného areálu nepustí nikoho, kdo v objektu nebydlí ani nemá povolení ke vstupu. Uzavřené rezidenční areály v evropských státech jsou oproti tomu méně separované. Ploty a zdi nejsou vysoké. Vstupů do objektů může být několik a ty navíc často nejsou střeženy. Recepce s bezpečností agenturou v objektu někdy není přítomna (např. Hegedüs 2009). Rozdíl v urbanistické struktuře je vidět na Obrazcích 1 a 2. Na druhou stranu však i v evropském prostředí nalezneme případy silné fyzické separace a naopak menší separace v USA či Latinské Americe (např. vícero přístupových bran, chybějící bezpečnostní agentura, méně vysoké zdi). Je zde samozřejmě rozdíl v urbanistickém pojetí, ale to nás neopravňuje zavrhnout tento termín pro naše prostředí (Obrázky 1 a 2). Americká suburbia mají také úplně jiný urbanistický ráz a tento termín v českém prostředí běžně používáme.

**Obrázek 1: Příklad uzavřeného residenčního areálu v USA (na Floridě)**



Zdroj: vlastní zpracování

**Obrázek 2: Příklad uzavřeného residenčního areálu v Česku (v Praze)**



Zdroj: vlastní zpracování



Americké či africké uzavřené rezidenční areály jsou velmi často velké rezidenční oblasti se značným množstvím rezidentů. Příkladem je např. rezidence Alphaville v metropolitní oblasti Sao Paula, kde žije kolem 20 tisíc obyvatel. Takto velké uzavřené rezidenční areály ve střední a východní Evropě nenajdeme. Jedná se většinou o menší rezidenční projekty jen s několika bytovými domy. Nejvíce uzavřených rezidenčních areálů nalezneme v zázemí velkých měst v USA a v Latinské Americe (Blakely, Snyder 1997). Tento fakt ovšem souvisí s neporovnatelnou velikostí měst. Jen ve městech, jako jsou Los Angeles, Mexiko city, Rio de Janeiro, Sao Paulo či Buenos Aires, žije více obyvatel než v celém Česku. Na americkém kontinentu proto spíše bude v jednotlivých uzavřených rezidenčních areálech žít více lidí než v těch českých.

Americké či africké uzavřené rezidenční areály vznikají především proto, že lidé pociťují silný strach z trestných činů i násilné kriminality (Blakely, Snyder 1998). Ve státech Latinské Ameriky či v Jihoafrické republice je úroveň kriminality opravdu jedna z nejvyšších na světě a neustále vzrůstá (Landman 2000a). Přepadení, vraždy i vloupání jsou na denním pořádku v mnoha zmíněných městech, a lidé se proto snaží před kriminalitou chránit pomocí fyzických bariér či soukromých bezpečnostních agentur (Landman 2006). Podle různých výzkumů v postsocialistických a evropských státech není tou hlavní příčinou vzniku strach lidí z kriminality (Brabec 2009; Cséfalvay 2009; Kovács, Hegedüs 2014) a není ani tím hlavním motivem, proč si lidé vybírají k bydlení uzavřený rezidenční areál. Kriminalita je zde relativně nízká a spíše klesá. Tento argument ovšem přehlíží fakt, že vznik uzavřených rezidenčních areálů je komplexní proces podmíněný několika faktory (Cséfalvay, Webster 2011; Low 2003). Ani v USA a Latinské Americe není strach z kriminality jediným faktorem vzniku těchto areálů. Lidé se do nich stěhují také proto, aby demonstrovali svoji sociální prestiž, aby zvýšili svoji investici či žili v oblastech s vyšším pocitem vzájemné sounáležitosti. Vznik uzavřených rezidenčních areálů je spojován i s aplikováním neoliberalní politiky či socioekonomických přeměn v současných společnostech (viz Atkinson, Blandy 2005, Xu, Yang 2008).

Americké uzavřené rezidenční areály se od těch evropských mohou lišit vyšší komunitní sounáležitostí jejich rezidentů. Ti se navzájem znají, navštěvují se a ve volném čase spolu pořádají rozmanité společenské či sportovní akce. Také developpeři v USA se snaží prodávat uzavřené rezidenční areály jako místa, kde je velmi rozvinutý komunitní život (Blakely, Snyder 1997). Taková situace není v našem prostředí tolik patrná. Komunitní sounáležitost v uzavřených rezidenčních areálech pravděpodobně není nikterak silná a určitě není vyšší než v ostatních, neuzavřených rezidenčních areálech. Někteří autoři

ovšem poukazují na to, že vyšší komunitní sounáležitost v amerických uzavřených rezidenčních areálech je spíše mýtus než realita (Wilson-Doenges 2000). Komunitní sounáležitost je daná pravděpodobněji společenským postavením, životním stylem či společným zájmem rezidentů. Jestli je rezidenční objekt oplocen či střežen, nehraje až takovou roli.

Americké uzavřené rezidenční areály se nevyznačují jen svou fyzickou bariérou, ale také vytvářením speciálních pravidel, platících v daném uzavřeném rezidenčním areálu (Atkinson, Blandy 2005; Glasze 2005). Je to dáno správou areálu jedním sdružením, což není typická jen pro USA. Také v Česku je většina uzavřených rezidenčních areálů spravována jedním společenstvím vlastníků bytových jednotek. V Česku ale v některých případech dochází k tomu, že se jednotlivé bytové domy rozdělí do různých společenství vlastníků bytových jednotek a zvláštní pravidla platí jen pro jeden bytový dům, nikoliv pro celý areál bytových domů.

Zatímco v USA, Latinské Americe či Africe jsou rozdíly mezi uzavřenými rezidenčními areály a ostatními rezidenčními objekty poměrně jasně patrné, v postsocialistických státech tyto rozdíly příliš zřejmé nejsou. V Česku a dalších evropských městech nalezneme uzavřené vnitrobloky, kam mají často přístup jen rezidenti bytového domu. Mnoho z nich má recepčního, který dům hlídá či zapisuje příchozí návštěvy. Jen stěží však můžeme všechny domy s vnitrobloky či s přítomností recepce považovat za uzavřené rezidenční areály. Hlavní rozdíl spočívá ve faktu, že v uzavřeném rezidenčním areálu dochází k uzavírání prostoru, který by za normálních okolností byl prostorem veřejným. Příkladem může být výstavba dětského hřiště u nově vystavěného projektu. U klasického rezidenčního projektu má přístup na toto hřiště kdokoli, u uzavřených rezidenčních oblastí se k jeho využívání dostanou pouze rezidenti či jejich návštěvy.

Vznik uzavřených rezidenčních areálů je často zmiňován v souvislosti s pokračováním procesu suburbanizace (Blakely, Snyder 1997), jako zvyšování bezpečnostních opatření vyšších a středních vrstev. V Evropě je na rozdíl od USA zvykem oplocovat si své rodinné domy. Další oplocení celého areálu rodinných domů se zdá být poněkud zbytečné, a také proto vznikají uzavřené rezidenční areály především ve vnitřním městě. Vznik uzavřených rezidenčních areálů tedy není v některých postsocialistických státech se suburbanizací vůbec spojován (Brabec 2007; Kovács, Hegedüs 2014). Na druhou stranu je ovšem patrné, že také v USA, Latinské Americe či Jihoafrické republice nalezneme mnoho horizontálních uzavřených rezidenčních areálů ve vnitřním městě (Le Goix 2005). V těchto státech navíc žije v suburbánní části měst mnohem více

obyvatel, než je tomu v postsocialistických státech. Vzniká zde proto více uzavřených rezidenčních areálů.

### 3 Rezidenční segregace a uzavřené rezidenční areály ve vývoji města

Rezidenční segregace není nic nového. Města vždy byla rozdělena na místa, ve kterých žily různé sociální skupiny odděleně. Již klíčový protosociolog, řecký filosof Platón, ve svém nejvýznamnějším díle Ústava píše, že města jsou rozdělena na různé části, kde žijí chudí, a v jiných bohatí (viz Burjanek 2005; Hamnett 2001). Téma rezidenční segregace bylo klíčové pro autory Chicagské školy, tedy pravděpodobně nejznámější sociologické školy věnující se proměnám předválečných industriálních měst<sup>7</sup> v USA. Dvacet až třicet let po skončení druhé světové války je v USA či západní Evropě ve znamení poklesu sociálních nerovností a s tím souvisejícího růstu střední třídy (např. Keller 2010). Pro tuto dobu je též charakteristický začátek poklesu zájmu o výzkum sociálních nerovností a rezidenční segregace. V sociologii se stává velmi populárním strukturální funkcionalismus, jehož představitelé viděli společnost jako konsenzuální, s postupným ubýváním sociálních konfliktů (např. Keller 2009). V geografii převažovaly pozitivistické přístupy. Sociální vědci studující proměny měst se v této době začali věnovat jiným tématům, jako např. rozvoji suburbanizace (Hamnett 2001; Sýkora, Sýkorová 2007). Na rezidenční segregaci se pohlíželo jako na přirozený výsledek evolučního principu, tržních mechanismů a individuálních preferencí (Temelová, Sýkora 2004).

V postindustriální společnosti je patrný růst sociálních nerovností charakterizovaný nárůstem počtu bohatých a chudých (např. Keller 2010; Krugman 2011). Se zvyšujícími se sociálními nerovnostmi roste opět zájem o výzkum rezidenční segregace. Tak jak se mění společnost či podoba měst, mění se samozřejmě i forma a podoba rezidenční segregace. V současných postindustriálních městech se proto setkáváme s novou formou rezidenční segregace, která se odlišuje v několika bodech (např. Marcuse 1993; Massey a kol. 2009; van Kempen, Murie 2009). V této kapitole se budeme věnovat charakteristice rezidenční separace v postindustriální společnosti. Chceme-li poukázat na odlišnosti postindustriální rezidenční segregace, musíme na prvním místě stručně charakterizovat její podobu v preindustriálním a industriálním městě. Zde je ovšem nutné zdůraznit, že rezidenční segregace je prostorové vyjádření sociálních nerovností. Vývoj segregace je tedy založen především na vývoji sociálních nerovností.

---

<sup>7</sup> V práci budeme vycházet z tradičního (nejvíce používaného) pojetí vývoje společnosti, který rozděluje vývojová stádia podle podílu dominantního ekonomického odvětví, na preindustriální (tradiční), industriální (moderní), postindustriální (postmoderní) (viz např. Hampl 2005).

### 3.1 Rezidenční segregace a uzavřené rezidenční areály v prostředí tradiční a průmyslové společnosti

Rezidenční segregace v současných městech není pochopitelně ničím novým, avšak současné formy se v několika aspektech odlišují od jejich předchozích podob. Pro pochopení specifik dnešní postindustriální segregace je nutno nejdříve diskutovat její předešlé formy – tedy formy v době preindustriální a industriální. Preindustriálním městům, resp. jejich sociální struktuře není věnováno tolik pozornosti. Jelikož v tradiční společnosti neexistovaly rozvinuté sociální vědy, všechny práce věnující se zmiňovanému tématu mají charakter prací historických. I přehledy výzkumu sociálních nerovností a rezidenční segregace datují svůj vznik až od doby moderní (viz např. Hamnett 2001; van Kempen, Murie 2009). Bylo by však chybou toto období lidských dějin vůbec nezmiňovat. Zjednodušenou, nicméně často citovou prací o sociální struktuře středověkých měst se stala publikace G. Sjoberga (1960).

Preindustriální společnost byla silně hierarchicky rozdělena, přičemž svoboda a možnost sociální změny níže postavených byla značně omezena (ať už jde o feudální či otrokářský systém). Každá sociální skupina se vyznačovala značně odlišným životním stylem a hodnotami. Sociální struktura měla pyramidální tvar a sociální nerovnosti byly na vyšší úrovni, než je tomu v současnosti. Rezidenční segregace proto byla v preindustriálních městech velmi silná. Společenské elity (tedy hlavně šlechta) okupovaly centra měst, kde se koncentrovala politická, administrativní a náboženská moc. V okolí centra se soustředily klastry obchodníků a řemeslníků, přičemž na rezidenční segregaci měl podstatný vliv nejen druh profese, ale i etnická či náboženská příslušnost. Lokalizace obyvatel podle profese byla organizovaná a byla závislá především na sídle cechu v určité lokalitě. Na periferii měst byli pak segregováni příslušníci nejchudších společenských vrstev, jakými byli žebráci či nekvalifikovaní pracující (Sjoberg 1960).<sup>8</sup>

Preindustriální města byla od okolního prostoru oddělena fyzickými bariérami prostřednictvím opevnění. Vystává zde proto otázka, zda se nejednalo o podobný typ bydlení, jako jsou dnešní uzavřené rezidenční areály, jejichž růst můžeme pozorovat v současných městech. Mnozí autoři (např. Blakely, Snyder 1997; Landman 2000b; Sheinbaum 2008) datují historii výstavby uzavřených areálů již do antiky a poukazují na starověká a středověká opevněná města či hrady jako prvotní příklady uzavřených

---

<sup>8</sup> Sjobergův model je pochopitelně zjednodušený a není univerzální. Příkladem je také preindustriální Praha, kde rozdílná sociální struktura nebyla diferencovaná podle koncentrických zón. Diferenciace byla daná na mikroúrovni podle dobrých a špatných adres (Ouředníček 2012).

rezidenčních areálů. Zdůrazňují, že uzavírání rezidentů před okolním světem je staré jako město samé a že se nejedná o fenomén doby postindustriální. V této práci ovšem vycházíme z přesvědčení, že opevněná města nejsou totožné se současnými uzavřenými rezidenčními areály, resp. vůbec nemůžeme tyto typy srovnávat. Hlavní rozdíly vnímáme především v sociální heterogenitě a polyfunkčnosti historického opevněného města. Rozdílná je také možnost volby – dříve za zdi musel žít každý obyvatel preindustriálního města, dnes záleží na výběru každého jedince, zda se separovat chce, či nikoliv. Rozdílné jsou pochopitelně také důvody vzniku fyzických bariér. Dříve byly zdi stavěny především jako obrana proti vnějšímu nepříteli. Dnešní uzavřené rezidenční areály vznikají z celé řady důvodů. Mohli bychom tedy konstatovat, že jedinou společnou vlastností středověkých opevněných staveb a současných uzavřených areálů je přítomnost fyzické bariéry.

Přechod od tradiční společnosti k moderní (kapitalistické, industriální) ovlivnilo mnoho aspektů lidské populace. Vznik industriálních měst je charakteristický bouráním opevnění a velkým populačním růstem, který byl důsledkem migrace obyvatelstva z venkovských oblastí (případně i z jiných států) a vyšším přirozeným přírůstkem. Také sociální struktura se pochopitelně značně změnila. Role aristokracie začala postupně upadat a naopak rostl význam nových společenských tříd – buržoazie a proletariátu (dělníků). Nová sociální struktura byla nicméně komplexnější a měla pochopitelně výrazný vliv na prostorovou diferenciaci měst a rezidenční segregaci. Výzkum industriálního města je spojen především s prací Chicagské školy (např. Burgess 1925; Wirth 1938; Zorbaugh 1926), pro kterou představovala rezidenční segregace jedno z důležitých výzkumných témat. Segregované oblasti byly chápány jako přirozené oblasti (natural areas), ve kterých docházelo ke koncentraci a segregaci osob vymezených především svou příslušností k určité sociální třídě či etniku. Podle těchto autorů trh s nemovitostmi slouží jako třídící mechanismus pro rozčleňování lidí. Zdůrazňováno bylo, že přirozené oblasti vznikly na základě evolučních mechanismů, na základě sukcese a invaze. Segregace byla tedy chápána jako kulturní síla, která vyplynula z přirozené historie měst, nikoliv jako něco, co by bylo ekonomicky či rasově determinováno (Zorbaugh 1926).

Již v podmínkách industriální společnosti docházelo k vyčleňování sociálně silných pomocí fyzických bariér. V Londýně a dalších britských městech existovaly v 18. a 19. století uzavřené celé městské čtvrtě, kam měli přístup pouze ti, kdo zde vlastnili nemovitost (Keller 2010). Podobné uzavřené a soukromé areály vznikaly i v USA a dalších západoevropských městech. Jako první uzavřený rezidenční areál je nejčastěji

citován Tuxedo Park postavený v roce 1885 nedaleko New Yorku (Blakely, Snyder 1997; Vesselinová a kol. 2007). Další takové objekty vznikaly v okolí St. Louis a v Kalifornii. Tyto rezidenční formy bydlení byly ale jiné než dnešní uzavřené rezidenční areály. Byly určeny pouze pro slavné a velmi bohaté lidi, kteří se chtěli distancovat od rušného industrializovaného města (Blakely, Snyder 1997). Vyskytovaly se v malém počtu, šlo pouze o individuální výstavbu a jejich vliv na celkové utváření měst byl marginální. Dnešní uzavřené areály už nejsou dostupné jen nejbohatším skupinám obyvatelstva, ale naopak se staly běžně dostupnými pro širší společenské vrstvy, jsou součástí běžné stavební politiky a jejich vliv je mnohem vyšší (např. Blakely, Snyder 1997; Grant, Mittelsteadt 2004).

### **3.2 Rezidenční segregace v postindustriálním městě**

Ve společnostech západní Evropy a USA dochází od 70. let 20. století k výrazným změnám, které se podle mnohých autorů dají srovnat s přechodem od tradiční pospolitosti k moderní společnosti (např. Baumann 2006; Beck 2004; Giddens 2000; Keller 2007).<sup>9</sup> Dochází ke vzniku postindustriální společnosti. V západních zemích je ekonomická restrukturalizace charakterizována přechodem od industriální k postindustriální společnosti, tedy k vyšší zaměstnanosti lidí v různých druzích služeb. Průmyslová výroba se přesouvá do zemí rozvojových. Začíná docházet k procesu globalizace a s ní spojené ekonomické restrukturalizaci či nové mezinárodní dělbě práce. Velké firmy přecházejí od hierarchické (pyramidové) struktury k takzvanému síťovému uspořádání – centralizovaná formální organizační struktura se mění ve flexibilní organizaci s hustou sítí vazeb subdodavatelů. V postindustriální době přestávají fungovat tradiční pojistné mechanismy (především sociální stát), vyskytla se nová sociální, technologická a ekologická rizika (resp. došlo k jejich přeměně), změnila se politika, došlo k transformaci tradiční rodiny či genderových rolí, tradiční sociologické pojmy jako třída přestaly existovat a také dochází k zesílení procesu individualizace (Beck 2004). Lidské jednání přestává být ovlivněno rodinou, genderovou či třídní příslušností, jako tomu bylo v období první modernity. Dochází tedy k osvobození jedince od tradičních společenských rolí. Ambivalentnost procesu individualizace je patrná tím, že na jedné straně přinesla možnosti volby životního

---

<sup>9</sup> O tom, že společnost a ekonomika se v této době silně mění, panuje mezi odborníky shoda. Shoda ovšem nepanuje v příčinách těchto změn (Pavlínek 1997). Keller (2009) uvádí jako hlavní příčinu kritiku byrokracie ve velkých formálních organizacích (následně i organizaci sociálního státu) jak od levicových tak od pravicových stran. Vlivem ropné krize také dochází k rozvoji ekologického vědomí a následná potřeba hospodárnějšího využívání přírodních zdrojů velkými firmami. Vznik nové fáze modernity byl také podmíněn technologickým pokrokem a prosazováním neoliberální deregulace (Sýkora 2000).

stylu, na druhé straně větší zodpovědnost jedince za jeho jednání a jeho větší izolovanost (např. Bauman 2006).

Postindustriální transformace se začala projevovat ve velkých městech (viz Knox, Pinch 2010; Musil 2002; Sýkora 2000). Začíná se proto mluvit o postindustriálním (postmoderním) městě a postindustriální (postmoderní) urbanizaci (Dear, Flusty 1998; Dear 2002; Ellin 1999; Soja 2000). Nejvíce je tento koncept spojen s tzv. Losangeleskou školou, která se staví do opozice proti tradiční (moderní) Chicagské škole. Jak název školy napovídá, autoři vycházejí ze zkušenosti severoamerického města Los Angeles, které považují za „paradigmatické“, tedy takové, které udává další směr směřování naší společnosti (podobně také Low 1997). Autoři Losangeleské školy se vymezují vůči škole Chicagské, když zdůrazňují především chaotičnost prostorového rozmístění namísto organického rozmístění, přenesení role města z městského centra na periferii, fragmentací prostoru a společnosti či reflektování nadlokálních vlivů (globalizace) na městskou strukturu (Dear 2002; Dear, Flusty 1998; Šimon 2008).

Není cílem této práce diskutovat a hodnotit přístupy ke studiu postindustriálního města, jak ho charakterizuje Losangeleská škola. Pro naši práci je důležité upozornit na fakt, že v postindustriální společnosti dochází k sociální polarizaci (tedy změny v sociální stratifikaci). Na to, že dochází k polarizaci mezi bohatými a chudými, upozorňuje mnoho autorů (např. Bauman 1999; Giddens 2000; Keller 2010; Sýkora 2000; Urban 2008). Proces „rozšiřování nůžek“, respektive úbytek střední vrstvy obyvatel, je způsoben mnoha faktory. Podle S. Sassen (1991) je hlavní příčinou polarizace dopad ekonomické restrukturalizace na trh práce – růst dobře a špatně placených pracovních příležitostí. V současných (globalizujících se) městech se nacházejí jak prestižní, kvalitě placená zaměstnání (řídící a odborné profese vyžadující kvalifikaci), tak hůře placená zaměstnání (především různé druhy služeb – např. hotely, restaurace). Dalším důvodem zvyšující se polarizace je úpadek, resp. modernizace sociálního státu. Na zvyšující se polarizaci má vliv také působení nadnárodních korporací. Důvodem může být také rozvoj informační společnosti, která klade nároky na informační gramotnost (Musil 2002).

Současní teoretici sociální stratifikace nevěnují mnoho pozornosti prostorové koncentraci jednotlivých sociálních vrstev či skupin (Keller 2010). Více pozornosti se zaměřuje na koncept konce tříd (Beck 2004; Katriňák 2004), sociální konstrukci nerovností, problém uznání, interakcionalistické přístupy k nerovnostem či reprodukce nerovností skrze svůj habitus (Šanderová 2008). Právě skrze koncentrace sociálních skupin (především ve velkých městech) můžeme analyzovat narůstající nerovnosti



v současných společnostech. Sociální vědci, kteří se věnují proměnám současných měst, se staví k problematice nerovností s větší pozorností (např. Sassen 1991; Marcuse 1993). Sociální nerovnosti jsou tedy patrné především ve velkých městech, která se stávají místem střetávání nezměrného bohatství a početné chudoby (např. Bauman 1999; Keller 2010; Marcuse 1993; Marcuse, van Kempen 2000; Sassen 1991; Sýkora 2000).

Postindustriální procesy přeměn začaly s opožděním probíhat také v postsocialistických státech střední a východní Evropy. Transformace socialistického a nedemokratického systému na systém kapitalistický a demokratický byla ve státech střední a východní Evropy v 90. letech 20. století doprovázena velkými změnami v prostorové organizaci měst. Jelikož tato transformace stále probíhá, má smysl hovořit o postsocialistických (postkomunistických) městech (Sýkora, Bouzarovski 2012). Po pádu železné opony se státy střední a východní Evropy postupně otevřely světu a zapojily se do procesu globalizace. V postsocialistických městech začaly opožděně probíhat různorodé postindustriální procesy, které měly pochopitelně vliv na jejich prostorovou strukturu (viz především Ouředníček 2006; Ouředníček, Temelová 2012; Sýkora 1996, 1999, 2001, 2007a).

Jestliže postindustriální společnost a města nabývají nových forem, můžeme předpokládat, že dochází také k proměnám v rezidenční segregaci. Jen málo autorů vnímá, že došlo k velkému posunu ve formách rezidenční segregace, které by např. vyžadovaly speciální označení. Pojem „postindustriální (postmoderní) segregace“ byl podle všeho použit pouze jednou. Jednalo se o název přednášky D. S. Masseyho, který zdůrazňoval nový a více komplexní model rezidenční segregace, kde klesá význam rasové segregace a roste vliv třídní příslušnosti (Massey 2011). V této práci vycházíme z přesvědčení, že přestože rezidenční segregace byla patrná i ve městech předmoderních i moderních, v postindustriálních městech dosahuje nových forem, které jsou odlišné. Nové jsou také indikátory a způsoby měření rezidenční segregace. Zatímco např. v USA dříve převažovala rezidenční segregace podle etnické příslušnosti a rasy, dnes jsou důležitější ekonomické ukazatele, jako je profesní příslušnost (Massey a kol. 2009). Vznikají nové typy segregovaných lokalit, kromě uzavřených rezidenčních areálů jde např. o gentrifikované čtvrtě a úpadkové zóny města (Marcuse 1993; Marcuse, van Kempen 2000). Rozdílné jsou také podmíněnosti a příčiny vzniku, jako je např. úpadek sociální státu či vliv nadlokálních (globálních) faktorů. Všechny tyto nové aspekty si nyní představíme podrobněji. Přičemž hlavní pozornost bude věnována především separaci sociálně silných v uzavřených rezidenčních areálech. Důležité je

také upozornit na posun vnímání – na rezidenční segregaci se již nepohlíží jako na přirozený důsledek evolučních a tržních mechanismů, ale jako na důsledek sociálních nerovností a nespravedlností ve společnosti. Místo studia prostorových vzorců bydlení a preferencí se více zkoumají ekonomické a sociální procesy, které vytvářejí rezidenční segregaci (Hamnett 2001).

### **3.2.1 Proměny měření a indikátorů rezidenční segregace**

Pro analýzu trendů rezidenční segregace je nezbytné určit metody a indikátory, podle kterých budeme měřit úroveň segregace podle jednotlivých ukazatelů. Tradičními a nejčastěji používanými metodami měření jsou index segregace, odlišnosti či izolace (viz Burjanek 1997; Marcińczak, Gentaile, Stępniaik 2013; Massey, Denton 1988; Temelová, Sýkora 2004). Index segregace značí, kolik procent jedné sociální skupiny se musí přestěhovat, aby bylo dosaženo rovnoměrného zastoupení všech sociálních skupin v dané geografické oblasti; index izolace značí pravděpodobnost, že se náhodně zvolený člen jedné sociální skupiny potká se členem stejné sociální skupiny (více o konstrukci ukazatelů v kapitole 4.2). Indexy počítáme za různorodé indikátory, přičemž za ty tradiční, nejvíce používané se považují hlavně třídní příslušnost a etnicita (rasa) (viz např. Poulsen 2009). Pro konstrukci indexů je nutné disponovat daty za všechny (především malé) územní jednotky. Nemůžeme proto využít výběrových šetření, ale musíme používat především data z cenzů či různorodých databází a registrů. Je problematické z těchto dat získat třídní příslušnost, proto se využívají různorodé indikátory, jako je především nejvyšší dokončené vzdělání, ekonomická aktivita, profese a ideálně i výše příjmu, které se ovšem sledují pouze v některých státech (např. USA či Norsko). Etnická příslušnost se v cenzu hodnotí především podle rasy, národnosti, státního občanství či v některých případech podle náboženského vyznání. Rezidenční segregaci můžeme také sledovat podle věku či struktury domácností (počet dětí) (Burjanek 2005).

Mnoho komentátorů současných společností v západní Evropě či USA zdůrazňuje, že se zvyšují sociální nerovnosti. Prohlubuje se sociální polarizace, tedy růst bohatých, chudých a pokles středních vrstev (např. Krugman 2011; Sassen 1991). Často se také uvádí, že s rostoucí nerovností dochází k rezidenční segregaci (např. Bauman 1999, Keller 2010; Reich 2003). Bohatí se čím dál více distancují od zbytku společnosti, separují se v uzavřených luxusních objektech, své děti dávají do elitních soukromých škol, létají vlastními letadly či využívají privátních léčebných zařízení. Chudí jsou od zbytku společnosti čím dál více distancováni, protože jsou interpretováni jako pro společnost nepotřební. Jsou segregováni do vyloučených ghett, jsou jim kráceny

sociální dávky, privatizací sociálních služeb se jim postupně zamezuje přístup ke zdravotní péči či vzdělání. Zbytek společnosti se poté snaží proniknout do světa bohatých, ale především neupadnout do světa chudých (viz Keller 2010).

Výše uvedení autoři nevycházejí z výpočtů tradičních indexů, které měří úroveň rezidenční segregace. Obecně se vychází z předpokladu, že zvyšující se sociální nerovnosti budou doprovázeny také zvyšující se rezidenční segregací. Autoři si pochopitelně všímají vzniku luxusních rezidenčních staveb na straně jedné a rozvoji upadajících ghett ve velkých městech na straně druhé, které jsou také indikátorem zvyšující se nerovnosti (např. Bauman 1999). Výpočty indexů segregace či odlišnosti však na nárůst rezidenční segregace ve městech západních společností v poslední době příliš neupozorňují. V 60. letech byla města v USA silně segregovaná a to především podle rasové příslušnosti. Od té doby indexy segregace a odlišnosti černošského etnika vykazují setrvalý pokles. U ostatních etnik (Hispanci, Asiaté) vidíme stagnaci a slabý růst či pokles (např. Massey a kol. 2009; Logan 2013; Poulsen a kol. 2002). Snižující se segregace je zapříčiněná především stěhováním černochoů do suburbů, jejich zvyšující se integrací do společnosti, gentrifikací bělochů, depopulací černošských ghett či vyšší meziregionální a mezinárodní migrací (Alba, Romalewski 2012; Vigdor 2013). Po posledním cenzu v USA se proto rozběhla debata, do jaké míry jsou USA ještě segregovanou zemí, přičemž některé novinové články optimisticky označovaly 21. století za věk konce rezidenční segregace v USA (viz Denton 2013). Vědecké zprávy ovšem zněly daleko střízlivěji, když zdůrazňovaly, že hodnoty segregačních indexů jsou stále dost vysoké, klesají velmi pomalu a stále existuje mnoho vysoce segregovaných městských čtvrtí, kde žijí nejen černoši, ale i Hispanci odděleně od zbytku společnosti (Alba, Romalewski 2012; Logan 2013).

Rezidenční segregace se v USA vždy spojovala především s Afroameričany (viz Sýkora 2010), z tohoto důvodu je pokles indexu odlišnosti mezi bílými a černými označován za pokles segregace jako celku. Na druhou stranu je ovšem patrné, že dochází ke zvyšování indexů segregace podle třídních příslušností, charakterizovaných především podle profese (Massey a kol. 2009). V USA se mluví o nástupu nového režimu segregace, kde již prostorové oddělení nebude charakterizované rasovou, ale spíše třídní příslušností. Rasové nerovnosti jsou tak spíše na ústupu, přičemž roste význam nerovností socioekonomických. Ve městech USA také pochopitelně dochází k novým segregačním procesům, jako je např. vznik imigrantských (především hispánských) enkláv (Alba, Romalewski 2012) či uzavřených rezidenčních areálů, ve kterých se koncentruje především sociálně silnější obyvatelstvo (viz dále).

Také v západoevropských městech se mluví o rostoucích nerovnostech a rezidenční segregaci. I zde je ovšem patrné, že v posledních letech hodnoty indexů segregace a odlišnosti podle etnické příslušnosti (v současné Evropě důležitější, než je příslušnost třídní) spíše stagnují, než že by výrazně rostly či klesaly (Musterd, van Kempen 2009). Je také patrné, že úroveň segregace je zde daleko nižší než v USA. Autoři upozorňují, že současná míra rezidenční segregace v evropských městech by neměla být chápána jako zásadní problém, který oslabuje ekonomickou výkonnost daného města (Musterd 2006).

Polarizace mezi chudými a bohatými a tedy i úroveň rezidenční segregace v postsocialistických státech střední a východní Evropy není tak vysoká jako např. v USA, Latinské Americe či v některých státech západní Evropy, a proto zatím tomuto tématu není věnována tak velká pozornost (viz např. Marcińczak, Musterd, Stępniaak 2013). Nicméně i zde vzniklo v posledních letech několik studií. Především se jedná o kvantitativní analýzy segregace, ve kterých je za pomoci srovnání indexu segregace či odlišnosti mezi začátkem a koncem 90. let 20. století (roky, kdy proběhly cenzy) hodnocen vývoj úrovně rezidenční segregace. Na základě kvantitativních dat je patrné, že v postsocialistickém městě nastal jistý paradox. V deseti letech po pádu komunistických režimů klesá úroveň rezidenční segregace při používání klasických nástrojů měření i přesto, že dochází ke zvyšování sociálních nerovností. Pokles indexu segregace byl zaznamenán mezi lety 1991 a 2001 také v Praze (Sýkora 2007b). S podobnou situací se můžeme setkat také v polských městech, např. ve Varšavě, Krakově a Lodži (Marcińczak, Gentaile, Stępniaak 2013) či v rumunské Bukurešti (Marcińczak a kol. 2014).

Klesající hodnoty indexů segregace a odlišnosti ovšem nemusí znamenat, že v postsocialistických městech nedochází k rezidenční segregaci. Je patrné, že dochází k segregačním a separačním procesům, jako je suburbanizace, gentrifikace či výstavba luxusních rezidenčních projektů a uzavřených rezidenčních areálů; patrný je také růst etnických enkláv či upadajících a vyloučených lokalit sociálně slabých (Marcińczak, Gentaile, Stępniaak 2013; Sýkora 2009). Nastává zde proto jistý „paradox post-socialistického města“ (Sýkora 2007b), kdy zvyšující se sociální nerovnosti a probíhající segregační procesy vedou ke snižování prostorových nerovnoměrností. Tento paradox se dá vysvětlit poklesem sociálního statusu sociálně silných sídlišť a naopak migrace obyvatel vyššího statusu do relativně slabších lokalit (tedy do obcí v zázemí velkých měst a vnitřního města) (Sýkora 2010). Pokles úrovně rezidenční segregace podle tradičních ukazatelů je nicméně jev pouze dočasný: „je jen otázkou času, kdy na

sídlištích budou žít většinově sociálně slabí, zatímco v suburbech sociálně silnější. Pak vysoce pravděpodobně míra segregace poroste a s ní i počet separovaných a segregovaných lokalit. Postsocialistický paradox zdánlivé nivelizace se rozplyne a segregace se projeví naplno.“ (Sýkora 2010, s. 77).

Zjistilo se tedy, že tradiční měřicí metody jako index segregace, index odlišnosti či index izolace nejsou pro hodnocení současného postsocialistického města vhodné, protože jsou platné pouze v prostředí, kde existuje stabilní vztah mezi prostorovým vzorcem rozmístění sociálních skupin a mechanismy rozmístění (Sýkora 2010). Proměňují se také indikátory segregace ve městech USA či západní Evropy. Měli bychom si být proto vědomi omezené vypovídající schopnosti těchto indexů pro proměňující se postindustriální společnost.

### **3.2.2 Nové formy rezidenční separace a jejich rozmístění**

V postindustriální společnosti dochází ke vzniku nových typů segregovaných lokalit, které v dřívějších dobách neexistovaly. Jedná se především o typ tzv. nových sociálně-prostorových formací, kde se separuje či je segregováno sociálně homogenní obyvatelstvo (Marcuse, van Kempen 2000; Sýkora 2009). Mezi tyto lokality můžeme řadit citadely (neuzavřené separované čtvrti bohatých), uzavřené rezidenční areály, suburbia, gentrifikové oblasti, etnické enklávy, upadající ghetta či edge cities (města na okrajích). Podíváme se detailněji na uzavřené rezidenční areály jako na příklad rezidenční segregace.

Uzavřené rezidenční areály se velmi často uvádějí jako nejviditelnější (extrémní) příklad rezidenční separace (např. Atkinson, Flint 2004; Blakely, Snyder 1997; Le Goix 2005; Kovács, Hegedus 2014; Marcuse, van Kempen 2000; Sýkora 2009; Temelová, Sýkora 2004). Rezidenti uzavřených rezidenčních areálů dávají svoji separaci od okolní populace zřetelně najevo, a to prostřednictvím fyzických bariér, které zamezují vstupu do areálu a privatizují veřejný prostor. Ukazují tak, že prostor v okolí jejich bydliště chtějí mít oddělený od ostatních sociálních skupin. V těchto uzavřených areálech se dobrovolně separují obyvatelé stejných sociálních vrstev, s podobným životním stylem, stejného etnika, rasy či věku (Blakey, Snyder 1997; Grant, Mittelsteadt 2004; Roitman 2005; Leisch 2002). Uzavřené rezidenční oblasti se proto vyznačují sociální homogenitou a vnější odlišností od okolní populace.

Uzavřené rezidenční areály se v literatuře velmi často charakterizují jako luxusní místo bydlení bohatých a sociálně silných (např. Bauman 1999; Keller 2010; Marcuse 1993; Marcuse, van Kempen 2000). První uzavřené rezidenční areály, které vznikaly v USA,

byly skutečně vysoce luxusní bydlení určené pro nejbohatší společenské vrstvy. Přibližně od 70. let 20. století začalo však být bydlení v uzavřených areálech více dostupné i příslušníkům středních vrstev (Blakely, Snyder 1997). V USA se zde dnes koncentrují příslušníci různých společenských vrstev a etnicity (Sanchez a kol. 2005; Vesselinov 2008). Ale i tak jsou uzavřené rezidenční areály stále charakteristické sociální homogenitou jejich rezidentů. Je logické, že skladba obyvatel těchto objektů je v různých částech světa rozdílná. Např. v USA či Latinské Americe, kde jsou rozdíly mezi bohatými a chudými podstatné, jsou i hodnoty rezidenční segregace daleko vyšší než v Evropě, kde je sociální homogenita méně patrná.

Někteří autoři upozorňují, že vztah mezi uzavřenými rezidenčními areály a rezidenční segregací nemusí být tak jednoznačný, jak se obecně uvádí, ale že tento vztah je složitější a komplexnější (Roitman 2005; Vesselinov 2008). Především ve státech Latinské Ameriky, kde je segregace již velmi vysoká, nemusí výstavba uzavřených areálů nutně vést k dalšímu zvýšení úrovně rezidenční segregace (Álvarez-Rivadulla 2007). Dále mohou být rozdílné mechanismy vzniku uzavřených rezidenčních areálů a segregace obecně (Vesselinov 2008). Jak již bylo řečeno, v USA v posledních letech na jedné straně dochází k poklesu rezidenční segregace podle rasy a na straně druhé k výstavbě uzavřených rezidenčních areálů. Důsledkem desegregace Afroameričanů a s ní spojený vyšší strach z kriminality je pokládán za jednu z příčin vzniku uzavřených areálů (Blakely, Snyder 1997; Keller 2010).

V postsocialistických městech je situace poněkud odlišná. Uzavřené rezidenční areály jsou symboly luxusního, nedostupného bydlení (Polanska 2010). Separuje se zde homogenní, sociálně silnější (bohatší) obyvatelstvo (Kovács, Hegedús 2014). Právě vznik uzavřených rezidenčních areálů je proto považován za jeden z indikátorů růstu rezidenční segregace v postsocialistických městech (Sýkora 2009).

Nové formy rezidenční segregace a separace nevznikají v postindustriálních městech podle jasně daných logických závislostí. Jednou z odlišností postindustriální společnosti od společnosti industriální je její větší složitost, která se projevuje v prostorové struktuře města. Modely prostorové struktury industriálních měst vycházejí z práce autorů Chicagské školy sociální ekologie (Burgess 1925). Reprezentují je především Burgessův model koncentrických zón, Hoytův sektorový model a Harris-Ullmanův vícejaderný model. Podle představy těchto autorů se prostorová struktura města vyznačuje pravidelností a řádem. Mechanismem utváření prostorové struktury bylo působení evolučních (biotických), resp. tržních principů. Struktura industriálního města se vysvětlovala pomocí metodologie přírodních věd a později i matematických modelů

(Sýkora 1993; Sýkora, Sýkorová 2007). Představitelé Losangeleské školy, hodnotící postindustriální město, naopak tvrdí, že struktura postindustriálního města je mnohem složitější a vytvářena tolika různorodými procesy, že již nemá smysl hledat v městské struktuře řád a zákonitosti (Dear, Flusty 1998). Výzkumníci postindustriálního města v této souvislosti mluví o keno kapitalismu. Tedy že prostorová struktura města je utvářena podobně náhodně jako v loterijní hře keno. Více než přirozené oblasti, které jsou vytvářené ekologickými principy, je zdůrazňována především fragmentace města. Uzavřené rezidenční areály patří společně s městy na okraji (edge cities) a tematickými parky mezi nové prvky postindustriálního města, jejichž lokalizace je daná spíše náhodou než určitými logickými mechanismy (např. Dear 2002; Dear, Flusty 1998; Le Goix 2005).

### **3.2.3 Nové podmíněnosti vzniku separovaných lokalit**

Rezidenční segregace v postindustriální době se vyznačuje kromě změn v indikátorech a vzniku nových forem především novými podmíněnostmi segregčních procesů. Vznik segregovaných lokalit je pochopitelně komplexní a mnoha faktory podmíněný proces (např. Massey, Denton 1988; Temelová, Sýkora 2004). Samozřejmě že vliv má také mnoho faktorů, které nemůžeme označit za postindustriální. Jde především o sociální nerovnosti a odlišné šance v přístupu k bydlení, možnosti ve výběru, dále pak individuální preference (touha žít v okruhu sobě podobných lidí), vliv má také politika veřejného sektoru či reprezentace dané lokality (sociální skupiny) (Sýkora 2010). Na druhou stranu mají na rozvoj rezidenční segregace a separace v posledních letech velký vliv i různorodé procesy postindustriální transformace. Jde především o upadající roli sociálního státu a ekonomickou restrukturalizaci (van Kempen, Murie 2009).

Detailněji proto nyní budou diskutovány postindustriální transformace, které jsou v některých oblastech podmíněností a někde i příčinou vzniku separovaných lokalit. Primární pozornost přitom bude soustředěna na vznik uzavřených rezidenčních areálů, i když diskutované procesy mají velký vliv na vznik dalších segregovaných a separovaných lokalit. Půjde o procesy, které jsou významné především pro transformaci postindustriálního města.

Typickým rysem postindustriálních měst je jejich fragmentace (Knox, Pinch 2010). Společnost či města byla vždy rozdělena podle různých charakteristik. Rozdělené město/společnost ovšem nemusí znamenat fragmentované. S jistou mírou zjednodušení o fragmentaci hovoříme, až když dochází k rozpadu celku na samostatně fungující (samostatně organizované) části. Fragmentaci můžeme rozumět jako proces,

který doprovází přechod k postindustriální době (Petrušek 2006). Lze ji chápat ve čtyřech významech: fragmentace myšlenek, společnosti, kultury a prostoru. Všechny tyto aspekty spolu pochopitelně souvisí a navzájem se ovlivňují. Fragmentace myšlenek se projevuje ztrátou víry v modernost jako takovou. Mluví se proto o zavržení projektu modernity a nahrazení kvalitativně odlišným pojmem postmodernity. Mnoho významných autorů zdůrazňuje, že nedošlo k odvržení modernity, ale k potřebě její reflexe (Beck 2004). Potřeba reflexe modernity je doprovázená zvýšením anomie, nejistoty, nedůvěry a pocitu strachu (Keller 2009).

Právě rostoucí nejistota a strach se projevují rozvojem uzavřených rezidenčních areálů. Vyšší snaha o zabezpečení sebe a své rodiny je pravděpodobně nejčastěji uváděnou příčinou vzniku uzavřených objektů (Blakely, Snyder 1998; Landman 2004; Low 2003). Mezi lidmi převládá touha chránit svůj prostor před ostatními a žít v sociálně homogenním prostředí s vyšším pocitem komunitní sounáležitosti (Blakely, Snyder 1997). Začíná se proto mluvit o militarizaci městského života či vzniku opevněného města (Davis 1990). Také díky technologickému rozvoji dochází k výstavbě uzavřených rezidenčních lokalit s fyzickými bariérami (brány, zdi, kamerový systém), jejichž hlavním cílem je zamezení vstupu nežádoucím osobám. Bariéry jsou patrné nejen u privátních rezidenčních objektů, ale také ve veřejných a poloveřejných prostranstvích. V USA, Latinské Americe či Africe strach z kriminality a násilí neustále roste. Lidé se více bojí chudých a přistěhovalců, kterých neustále přibývá, mají strach z příslušníků jiných ras či teroristů. Rezidenti mají představu, že v bezpečnějším prostředí uzavřených areálů budou před světem plným zloby a násilí ochráněni (Blakely, Snyder 1997). Strach z kriminality jako hlavní faktor vzniku uzavřených rezidenčních areálů je velmi populární v zemích s vysokou úrovní kriminality, jako jsou Jihoafrická republika (Landman, Schönsteich 2002), USA (Blakely, Snyder 1998) či státy Latinské Ameriky (Roitman 2005; Durington 2006). Strach a nejistota nejsou v některých oblastech pouze příčinou, ale i důsledkem rozvoje uzavřených rezidenčních areálů (Low 2003). Výstavba uzavřených rezidenčních areálů přispívá k vyvážení diskurzu strachu, který např. způsobuje, že v USA dochází ke zvyšování strachu z kriminality, přestože její úroveň klesá (Blakely, Snyder 1998).

Kulturní fragmentace se zvyšuje diferenciací životních stylů, postojů či spotřebního chování. Tedy i diverzifikace poptávky po různých typech bydlení včetně uzavřených rezidenčních areálů. Fragmentace prostoru se projevuje především rozvojem nových forem rezidenční segregace, o kterých již byla řeč. Fragmentace společnosti je způsobena rozšiřováním procesu individualizace a vznikem nové sociální struktury.



V postindustriální společnosti podle Kellera (2010) vznikají tři sociální vrstvy, které je možné vymezit podle ekonomické úrovně a životního stylu. Tyto vrstvy nazývá světy, protože mezi nimi prakticky nedochází k interakci, každá vrstva si žije ve svém vlastním světě a navzájem se příliš nepotřebují. Vznikají tak paralelní světy bohatých elit, chudých deklasovaných a diferencovaných středních vrstev. Sociální struktura postindustriální společnosti se mění od spojitých, souměřitelných a jemně odstupňovaných nerovností až po naprosté nesouměřitelnosti (Keller 2010). V postindustriální společnosti tedy dochází ke změnám v sociální stratifikaci a nerovnosti. V moderní společnosti byly nerovnosti také patrné, nicméně sociální struktura postmoderní společnosti se vyznačuje větší polaritou mezi bohatými a chudými. Zatímco odměny a mzdy u nejvýše postavených zaměstnanců rostou, u středně a nízko postavených zaměstnanců klesají nebo stagnují (Harvey 2012; Keller 2010).

Nejvíce jsou změny v sociální struktuře patrné ve velkých městech (např. Bauman 1999; Keller 2010; Sassen 1991; Marcuse 1993; Marcuse, van Kempen 2000; Sýkora 2000). Uzavřené rezidenční areály vznikají právě především v místech s vysokou sociální polarizací, jako je Latinská Amerika, USA či Jihoafrická republika (Blakely, Snyder 1997; Landman 2004). V polarizované společnosti dochází k vyšší potřebě jedné sociální skupiny kontrolovat pomocí fyzických bariér vlastní prostor před nežádoucími jedinci (Bauman 1999). Uzavřené areály v tomto kontextu slouží jako demonstrace sociální prestiže a odlišnosti jejich rezidentů oproti okolí ve stylu „tady bydlím já, sem nikdo nesmí“ (viz např. Blakely, Snyder 1997; Kajdanek 2009; Low 2003; Sanchez a kol. 2005). Sociální polarizace ovšem není pouze příčinou, ale také důsledkem rozvoje uzavřených rezidenčních areálů (Atkinson, Flint 2004; Vesselinov a kol. 2007).

Přechod k postindustriální společnosti je spojen s procesem globalizace, která se mimo jiné vyznačuje i výrazným dopadem na velká města (Sýkora 2000). Dochází k vytváření nové hierarchie světových měst, kdy na nejvyšším hierarchickém stupni jsou především města s vysokou koncentrací sídel nadnárodních společností (Knox 2002). Globalizace má důležitý vliv na změnu prostorové struktury globalizujících se měst, a to prostřednictvím několika obecných trendů (Sýkora 2000). V této práci je pro nás důležité upozornit především na skutečnost, že dochází k internacionalizaci kapitálu a pracovních sil. Vznikají nadnárodní společnosti, které svá ústředí koncentrují především do světových měst na nejvyšším stupni globální sídelní světové hierarchie. Dochází také k rozšiřování poboček nižšího významu do měst na nižší hierarchické úrovni. Do takových měst se poté stěhují relativně bohatí manažeři nadnárodních

korporací, kteří vyžadují určitý standard bydlení. Jedná se např. o luxusní vybavení bytu, moderní design, poskytování různých služeb a především zajištění bezpečnosti. Výzkumy v Saudské Arábii (Glasze 2006), v Africe (Grant 2005) či v Číně (Wu, Webber 2004) poukazují na fakt, že zaměstnanci nadnárodních firem preferují bydlení v uzavřených rezidenčních areálech. Země, kam se zaměstnanci na nějaký čas stěhují, se často kulturně odlišují a úroveň kriminality může být vyšší. Relativně bohatší manažeři vyžadují také vyšší standard v poskytování různých služeb a zabezpečení.

Vliv internacionalizace kapitálu na proměny měst se projevuje prostřednictvím výstavby nemovitostí, kdy na trhu hrají významnou roli nadnárodní developerské firmy a globální investování do nemovitostí. V podmínkách kapitalismu je naprosto nezbytné volný kapitál znovu investovat, jinak firmy ztratí svoji konkurenční výhodu a krachují (Harvey 2012). S internacionalizací kapitálu v postindustriální společnosti ovšem dochází k akumulaci kapitálu již ne firmami, ale především bankovním sektorem, který opět musí kapitál dále investovat, přičemž díky globalizaci se to může dít kdekoliv na světě. Investovat nemusí jen firmy a banky, ale také soukromé osoby, protože ani pro ně není výhodné volný kapitál neinvestovat. Jako velmi bezpečné a z dlouhodobého hlediska i výhodné jsou považovány investice do nemovitostí. Díky deregulaci a internacionalizaci se trh s nemovitostmi stává globálním. Lidé z různých koutů světa tak mohou kupovat nemovitosti prakticky kdekoliv. Investuje se tedy především v atraktivních lokalitách, kde existuje reálný předpoklad dalšího růstu cen. Jedná se o významná města, turisticky vyhledávaná či další atraktivní místa s relativně nízkými cenami nemovitostí (tedy i Praha).

Snaha o zabezpečení investice má vliv také na rozvoj uzavřených rezidenčních areálů, protože investice do bytu v uzavřeném či střeženém objektu může být lépe zabezpečena před znehodnocením (např. Atkinson, Blandy 2005). Koupí-li člověk nemovitost především na investici, počítá dopředu s tím, že byt nebude obývat celoročně. Pokud v bytě nežije, je pak jeho snaha o větší zabezpečení majetku pomocí ostrahy, správcovské služby a fyzických bariér logická. Rozsah nemovitostí koupených na investici lze sledovat podle vlastnické struktury. Vyšší zastoupení podílu firem a cizinců jako vlastníků nám může indikovat vyšší podíl koupených bytů právě na investici. Především je to patrné u cizinců, kteří mají trvalou adresu v zahraničí, a to hlavně u občanů z oblasti bývalého Sovětského svazu, protože je obecně známo, že největšími investory jsou v posledních letech právě oni.

Postindustriální období je charakteristické rozvojem neoliberalní politiky (viz např. Keller 2010; Krugman 2011; Harvey 2012). Neoliberalismus je často představován jako

ideologie volného trhu s minimálními zásahy státu do ekonomiky. Neoliberálové prosazují privatizaci a deregulaci jako efektivní nástroj pro zvýšení především ekonomické úrovně. Dochází k privatizaci bezpečnosti a veřejného prostoru. Neoliberální politika umožňuje všem jedincům ekonomicky racionální chování.

Podle neoliberální teorie klubových statků vznikají uzavřené rezidenční areály právě z ekonomické racionality všech zainteresovaných aktérů. Pro místní správu je výhodné, že nemusí zabezpečovat různé druhy správy či služeb (úklid silnic, odklizení sněhu, zajišťování bezpečnosti) (Glasze 2005). Místní správa tak podporuje novou rezidenční výstavbu, protože nemusí hradit náklady za výstavbu infrastruktury a také tím zvyšuje obecní příjmy, plynoucí z koncentrace sociálně silných daňových poplatníků (Le Goix 2005). Rezidenti mohou využívat soukromé správy, která může být v mnoha ohledech kvalitnější, a dále profitují na využívání společného vybavení (bazén, tenisový kurt). Developeři zase mohou profitovat z prodeje úspěšného projektu (Glasze 2005). Není proto náhodou, že největší rozvoj uzavřených rezidenčních areálů je především v zemích s rozvinutou neoliberální politikou (USA, Velká Británie, Latinská Amerika) a naopak menší výstavba uzavřených areálů probíhá v západní a severní Evropě.

S rozvojem postindustriální společnosti je patrný postupný odklon od fordismu, který se vyznačoval masovou a unifikovanou výrobou a spotřebou (např. Blažek, Uhlíř 2002). Nyní dochází k výrazné diverzifikaci spotřebního chování a výroby. Vznikají malé, flexibilní a úžeji zaměřené (specializované) firmy. Zároveň dochází k prudkému rozvoji marketingu a inovací, které jsou v postmoderní společnosti již naprosto nutnou podmínkou přežití firmy (např. Reich 2003). Spotřebitelé mají stále více informací o možnostech, které jsou jim nabízeny, a tak firma musí neustále inovovat, aby získala konkurenční výhodu. Vyšší flexibilita a inovativnost se často spojuje především s malými firmami (Reich 2003).

Postindustriální město již není vnímáno jako jednotka produkce, ale jednotka spotřeby. Developeři proto mají velký vliv na městský prostor. Také oni samozřejmě musí neustále analyzovat, co si zákazníci žádají, a vytvářet inovace v produktech, které budou zákazníkům nabízet. Přestože bydlení nelze považovat za běžnou komoditu jako např. auto či telefon, inovace jsou i zde nutné. Aby developeři dosáhli svého hlavního cíle, tedy zisku, musí neustále vytvářet nové produkty v oblasti bydlení. Flexibilnější a inovativnější jsou především menší developeři, kteří se snaží pomocí nových nápadů a specializace pronikat na realitní trh (Brabec, Machala 2013). Na vznik uzavřených rezidenčních areálů mohou mít hlavní vliv právě developeři. Uzavřené rezidenční areály mohou sloužit jako tento typ inovace (např. Leisch 2002).

### **3.3 Výzkum rezidenční segregace a uzavřených rezidenčních areálů v Česku v posledních letech**

Problematice rezidenční segregace se v Česku od roku 1993 věnuje či věnovalo několik autorů jak na obecné, tak na konkrétní úrovni. V roce 1997 vyšel v Sociologickém časopise článek od brněnského sociologa A. Burjanka s výstižným názvem „Segregace“ (Burjanek 1997). Jednalo se o přehledový článek, který představoval problematiku rezidenční segregace českým čtenářům. Hlavní pozornost byla věnována definici a možnostem měření segregace a přehledu vybraných empirických článků, věnujících se segregaci sociálně slabých v několika evropských městech. Širší přehledovou studii rezidenční segregace vytvořili J. Temelová a L. Sýkora. Cílem této studie bylo především poukázat na negativní důsledky rezidenční segregace a možnosti prevence a nápravy (Temelová, Sýkora 2004). Publikace vycházela z projektu „Prevence prostorové segregace“, financované Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Projekt probíhal v letech 2004-2005 v Centru pro výzkum měst a regionů Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Jeho cílem bylo především rozvinutí odborné debaty a vytvoření teoretického zarámování rezidenční segregace. V rámci projektu proběhla také odborná konference, které se účastnili jak akademičtí pracovníci, tak lidé z místních správ či neziskových organizací. Z konference vzešel i obsáhlejší sborník, který obsahoval celkem 13 příspěvků, které se vztahovaly jak k obecným diskuzím, tak ke konkrétním výzkumům (Sýkora, Temelová 2005).

Stejný výzkumný tým následně v letech 2005-2006 pokračoval v projektu „Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava“. Projekt se zabýval kvantitativním měřením úrovně segregace v Česku, její percepcí zástupci místní správy, její reprezentací v mediálním diskurzu, výzkumem mechanismů a důsledků rezidenční segregace v Česku a představením různých možností prevence a zmírnění negativních důsledků segregace. Autoři využívali rozmanitých metod sběru a analýzy dat. Vycházeli jednak z výsledků SLDB 1991 a 2001 (pracovali především s daty za základní sídelní jednotky). Dále provedli dotazníkové šetření zástupců místní samosprávy a analýzu médií. Provedeno bylo také 8 případových studií vyváženě vybraných segregovaných a separovaných lokalit. Výsledky projektu byly popsány především v závěrečné zprávě projektu (Sýkora a kol. 2007), částečně i v různých vědeckých a populárních článcích. Později z projektu (z části s obměněným týmem) vyšla i populárně psaná monografie „Rezidenční segregace“, určená především zástupcům místních správ a samospráv (Sýkora 2010).

Autoři<sup>10</sup> předpokládali, že v důsledku narůstající příjmové nerovnosti, diverzifikace nabídky bydlení, životních stylů a možností v Česku dochází ke zvyšování rezidenční segregace. Na základně kvantitativní analýzy dat ze SLDB se nicméně nepotvrdil nárůst indexů segregace a odlišnosti mezi lety 1991 a 2001 u prakticky žádných tradičních indikátorů segregace (vzdělání, věk, profese, státní občanství). Analýzy se prováděly za základní sídelní jednotky. Tato územní specifikace se ovšem ukázala být nedostatečná, protože segregované lokality nemusí kopírovat její vymezení. Nejčastějším rozsahem segregované lokality je totiž spíše menší areál či jediný dům. Celkem byly identifikovány 4 sociální skupiny, u kterých dochází k rezidenční segregaci ve specifických lokalitách, „sociálně-prostorových formacích“. Jedná se sociálně silné, kteří se separují v tradičních bohatých vilových čtvrtích a luxusnějších lokalitách nové bytové výstavby. Dále se jedná o sociálně slabé, kteří jsou segregováni v upadajících sídlištích, ve vnitroměstských čtvrtích levného, zpravidla sociálního bydlení či v holobytech pro sociálně nepřizpůsobivé a neplatiče nájemného. V těchto lokalitách může docházet ke koncentraci Romů, kteří mohou obývat specifické lokality vytvořené či posílené administrativní alokací bydlení. Poslední sociální skupinou jsou cizinci, kteří jsou koncentrováni v rozmanitých lokalitách, jako jsou luxusní nemovitosti s vysokým podílem cizinců na jedné straně a dělnické ubytovny na straně druhé. Nejvíce se v Česku spojuje rezidenční segregace se sociálně slabými Romy, kterým je věnována i největší pozornost médií a zástupců místní samosprávy.

Kromě výše diskutovaného projektu se problematice rezidenční segregace v Česku věnovaly minimálně dvě diplomové práce. Š. Hastrmanová kvantitativně analyzovala rezidenční diferenciaci socioekonomických tříd v Praze podle pražských správních obvodů, především z dat ze SLDB 2001. Nízké hodnoty indexů segregace či odlišnosti ukazují, že na úrovni správních obvodů nemůžeme mluvit o vzniku segregovaných čtvrtí v Praze. Autorka nicméně upozorňuje na probíhající segregační procesy, jako je suburbanizace, nová bytová výstavba či upadající sídliště, které mohou hodnoty rezidenční segregace zvýšit (Hastrmanová 2008). Kvantitativní analýzou rezidenční segregace v Brně a Olomouci se zabýval R. Osman, který také upozorňuje na probíhající segregační procesy v těchto městech (Osman 2008).

Problematice rezidenční segregace se také věnují sociální vědci z Filosofické fakulty Západočeské univerzity v Plzni, např. M. Růžička a L. Toušek. Jedná se především o texty hodnotící především různé aspekty sociálního vyloučení, např. problematiku

---

<sup>10</sup> Problematiku rezidenční segregace v Česku dále rozpracovával především L. Sýkora. Další členové tehdejšího výzkumného týmu se věnují jiným tématům a spíše zdůrazňují malý rozsah či neexistenci rezidenční segregace v Česku (viz např. Špačková, Ouředníček 2012, Temelová a kol. 2011).

názvosloví (Toušek 2007) či vliv diskurzu (Růžička 2006). Tito autoři se věnují rezidenční segregaci sociálně slabých, a nikoliv prostorovému oddělení sociálně silných. Rezidenční segregace slabých, především pak Romů je více viditelná a z pohledu odborné i většinové veřejnosti více problematická. Také média věnují více prostoru segregaci Romů než separaci sociálně silnějších (Sýkora, Temelová, Posová 2007). V Česku proto vzniklo několik studií a publikací mapujících a analyzujících rezidenční segregaci sociálně slabých Romů (např. Víšek 2002).

Rezidenční separaci sociálně silných je věnováno relativně méně pozornosti. Ve veřejném i odborném diskurzu je pozornost nejvíce soustředěna na suburbální lokality. Suburbanizace je selektivním procesem, protože ne každý si může dovolit vystavět nebo si koupit dům za městem. Do sídel zasažených suburbanizací se stěhují převážně majetnější lidé s vyšším vzděláním (např. Sýkora 2003). Obce, kam se noví obyvatelé stěhují, byly za komunismu velmi často zanedbávané a ztrácely svůj sociální status. V současné době zde dochází na jedné straně k posílení sociálního statusu, na druhé straně k sociální polarizaci mezi „novousedlíky“ a „starousedlíky“. Lokality nové výstavby jsou mnohdy od staré zástavby fyzicky a sociálně separované. Segregace a polarizace je patrná především v mediálním diskurzu (Sýkora, Temelová, Posová 2007). M. Ouředníček sice nejdříve psal o „separaci nových obyvatel v uzavřených lokalitách“ (Ouředníček 2003, s. 250), nicméně neviděl tento stav jako trvalý a do budoucna očekával optimistický vývoj: „Tento stav je podle mého názoru přechodný, o čemž svědčí zvětšující se intenzita pozitivních sociálních kontaktů mezi novými a staršími obyvateli sídel“ (Ouředníček, 2003, s. 250). Ve svých dalších pracích popisuje M. Ouředníček (dále především společně s P. Špačkovou) vzájemné vztahy jako dobré a nekonfliktní, o rezidenční segregaci zde proto mluvit nemůžeme (Pudlová, Ouředníček 2012). Navíc jako neobyčejně těsné jsou podle autorů vztahy v rámci sousedství nových rodinných domů (někdy i těsnější než mezi obyvateli původní obce či oblastí, odkud se lidé vystěhovali). L. Sýkora upozorňuje, že suburbanizace v pražském městském regionu má charakter urban sprawlu, tedy fragmentované zástavby. Věnuje se ovšem spíše morfologii zástavby než sociální struktuře. Výslovně o rezidenční segregaci přitom nemluví (Stanilov, Sýkora 2013).

O uzavřených rezidenčních areálech toho nebylo v Česku napsáno mnoho. Kromě publikací autora této práce byly na toto téma publikovány pouze tři studentské práce (1 magisterská a 2 bakalářské), shodou okolností všechny v roce 2010. Nejdříve se ovšem budeme věnovat předchozím publikacím autora této práce. V roce 2007 byla obhájena bakalářská práce „Gated communities v Praze“ (Brabec 2007). Cílem práce

bylo především hodnocení vývoje výstavby a prostorové rozmístění uzavřených rezidenčních areálů v současné Praze. Práce vycházela z databáze všech pražských uzavřených rezidenčních areálů. Také zde byla nastíněna první typologie pražských uzavřených areálů podle míry fyzické separace na 1) střežený neoplocený areál, kde je patrná přítomnost bezpečností agentury, která má v objektu vlastní sídlo a střeží celý areál 24 hodin denně, často za pomoci kamerového systému; 2) oplocený nestřežený areál, kde není přítomna bezpečností agentura (objekt není střežen), areál je nicméně celý oplocen či obezděn; 3) střežený a cele oplocený areál a v sídle je přítomna soukromá bezpečnostní agentura. Vývoj výstavby byl redukován spíše na popis jednotlivých projektů, nicméně zde bylo poukázáno na to, že v prvních fázích byly pražské uzavřené areály vysoce luxusním bydlením určeným pro vyšší společenské vrstvy a cizince, a postupem času začalo být bydlení v těchto areálech více dostupné i příslušníkům středních vrstev. Bylo patrné, že s vyšší dostupností docházelo v posledních letech ke značnému zvýšení počtu uzavřených rezidenčních areálů. Výsledkem práce bylo také hodnocení prostorového rozmístění uzavřených areálů. Zatímco v USA, Latinské Americe či Velké Británii jsou tyto areály lokalizovány především v suburbálních oblastech s dostatkem volného prostoru, tak v Praze je hlavní lokalizace ve vnitřním městě, přičemž se jedná především o komplexy bytových domů.

Na bakalářskou práci navázala práce diplomová, která se zabývala revizí vývoje výstavby, typologií a prostorovému rozšíření uzavřených rezidenčních areálů, především pak diskuzi příčin vzniku a důsledkům těchto rezidenčních projektů (Brabec 2009). V práci je poměrně rozsáhlý teoretický rámec, kde se diskutuje definice a vlastnosti uzavřených areálů, příčiny a důsledky jejich vzniku. Větší pozornost je věnována také srovnání uzavřených areálů v jednotlivých geografických oblastech (Severní a Latinská Amerika, Jižní Afrika či střední a západní Evropa) se situací v Česku. Empirický výzkum vycházel z aktualizované databáze všech uzavřených rezidenčních areálů a z dvaceti polostrukturovaných rozhovorů s rezidenty vybraného střeženého a oploceného areálu (Podvinný mlýn). Práce poukázala na fakt, že vznik uzavřených rezidenčních areálů je komplexním procesem, který nemá pouze jednu příčinu. V různých prostředích ovšem existuje hlavní příčina, která má na vznik těchto objektů rozhodující vliv. Rozhovory s rezidenty prokázaly, že strach z kriminality ani snaha o zdůraznění sociální prestiže nejsou hlavní motivací stěhování se do uzavřeného a střeženého objektu. Respondenti uváděli, že při výběru bydlení pro ně nehrál fakt, že projekt je oplocen a střežen, podstatnou roli. Důraz při výběru nemovitosti přikládali spíše umístění lokality či dostatku zeleně. Dá se proto usuzovat, že uzavřené areály

vznikají spíše z iniciativy developerů, kteří jsou v podmínkách současné ekonomiky neustále nuceni inovovat, vymýšlet nové produkty, kterými by získali konkurenční výhodu. Důsledky uzavřených areálů jsou rozdílné pro rezidenty a společnost jako celek. Zatímco rezidenti se zde cítí bezpečněji než v předchozím bydlišti, pro společnost přináší jejich existence spíše negativa, jako je vytváření neprůchodných oblastí, vytváření umělých bariér atd.

Uzavřeným rezidenčním areálům v Praze se věnovala empirická bakalářská práce K. Jindrové, obhájená na Fakultě sociálních studií MU v Brně (Jindrová 2010). Autorka v práci hledala především odpovědi na otázky, jaké byly motivy rezidentů při výběru uzavřeného areálu a jaké jsou vztahy obyvatel nově vystavěných uzavřených areálů a nejbližších starousedlíků. Použity byly kvalitativní polostrukturované rozhovory s rezidenty a jejich nejbližšími sousedy čtyř pražských uzavřených rezidenčních areálů (Písnické zahrady, Rezidence Zvonařka, Central Park Praha, Malá Šárka). Písnické zahrady je uzavřený, nestřežený areál rodinných domů, ležící na okraji Prahy. Pouze pro jednoho rezidenta hrál při výběru bydlení důležitou roli fakt, že projekt je uzavřený. Podle ostatních informátorů oplocení areálu žádnou roli nehrálo, pro mnohé naopak bylo zbytečné (někdo si připadal jako „opice v kleci“). Rezidenti se museli s postupem času s uzavřením „sžít a dnes jim nijak zvlášť nevádí“ (Jindrová 2010, s. 27). Smysl uzavření spočívá především v zabezpečení majetku, nicméně rezidenti jsou k redukci kriminality skeptičtí. Rezidenti Písnických zahrad nemají prakticky žádné kontakty s ostatními obyvateli městské části. Žádná vyšší komunitní sounáležitost nepanuje ani uvnitř areálu. Ostatní sledované projekty se výrazně liší, jedná se o luxusnější nemovitosti, určené především pro bohaté cizince (rozhovory s rezidenty zde proto neproběhly). Při výzkumu postoje místní správy a starousedlíků k nově postaveným uzavřeným rezidenčním areálům autorka dochází k závěru, že obyvatelé i místní správa jsou k výstavbě tohoto typu spíše lhostejní, příliš jim nevádí nebo uvádějí stížnosti, které se vztahují ke každé výstavbě určené pro sociálně silnější obyvatele (okázalé bydlení, nárůst dopravy, zdražování cen v okolí).

Magisterskou práci na téma uzavřených rezidenčních areálů v Praze obhájila T. Kolaříková na Královské technické univerzitě (Kungliga Tekniska högskolan) ve švédském Stockholmu (Kolaříková 2010). Autorku zajímá celá problematika uzavřených areálů, především zda jsou ceny nemovitostí v uzavřených areálech vyšší než v ostatních rezidenčních projektech, zajímají jí také, proč vznikají, jestli je po nich poptávka, jaká je sociální struktura rezidentů či jaký je postoj developerů k uzavřeným areálům a jaké mají plány do budoucna. Šíře studované problematiky se bohužel



trochu projevila v nemožnosti dostat se do hloubky studovaného jevu. Přesto práce přináší mnoho zajímavých poznatků. Autorka provedla celkem 10 strukturovaných rozhovorů s developery či realitními agenty a ekonometrickou analýzu hédonistického cenového modelu. Protože autorka zdůrazňuje složitost přístupu k developerům, můžeme se tedy domnívat, že výběr informátorů byl dán ochotou participace na výzkumu. Byla potvrzena hypotéza, že ceny nemovitostí jsou v uzavřených rezidenčních areálech vyšší než v ostatních neuzavřených projektech a to především z důvodu vyšších nákladů na zabezpečení. Ze standardizovaných rozhovorů vyplynulo, že pražští developeri a realitní agenti mají k uzavřeným rezidenčním areálům výrazně pozitivní postoj. Symbolizují pro ně místa prestižního a bezpečného bydlení. Žádný informátor si nemyslí, že by existence uzavřených areálů a s ní spojená privatizace veřejného prostoru (oslabování demokracie) či rezidenční segregace přinášela společnosti nějaké negativní důsledky. Jak dále vyplývá, vznik uzavřených areálů byl většinou iniciován samotným developerem a role společenské poptávky při vzniku projektu je spíše menší a do budoucna bude mít spíše klesající tendenci. Sociální struktura uzavřených areálů je různorodá, je zde ovšem upozorňováno na vyšší podíl bohatších cizinců (expatriotů) ve vybraných projektech. Role místní správy nejčastěji spočívá v podpoře či respektování výstavby uzavřených rezidenčních projektů.

Další publikovanou studentskou prací na téma uzavřených rezidenčních areálů byla bakalářská práce „Gated communities a proměny současného městského prostoru“ M. Novotného z Fakulty sociálních studií MU v Brně (Novotný 2010). Jednalo se o teoretickou přehledovou stať, vycházející z různorodé literatury, nicméně bez vlastního empirického výzkumu. Autor se věnoval historii výstavby, příčinám a důsledkům vzniku uzavřených rezidenčních areálů v souvislosti se současnými proměnami měst (např. procesy jako restrukturalizace ekonomiky, fragmentace či privatizace veřejného prostoru).

Tématem uzavřených rezidenčních areálů se zabýval i výše diskutovaný projekt „Rezidenční segregace v České republice“. Byly vytvořeny dvě případové studie lokalit koncentrace sociálně silného obyvatelstva, přičemž oba projekty je možné považovat za uzavřené rezidenční areály. Případová studie se zaměřila především na příčiny a důsledky vzniku lokalit. Jedná se o projekt „Malá Šárka“ v pražských Nebušicích (Sýkora 2007c) a několik uzavřených ulic nově vystavěných rodinných domů v Brně-Ivanovicích (Sýkora 2007d). V obou případech jde o lokality rodinných domů sociálně silných obyvatel. Malá Šárka je střežený neoplocený areál rodinných domů, prostorově i sociálně separovaný od staré zástavby. Jedná se o specifický projekt, který vznikl v 90.

letech 20. století pro bohaté cizince, především manažery nadnárodních společností či diplomaty. V těsném zázemí areálu je lokalizovaná také mezinárodní škola. Malá Šárka je střežena a spravována soukromou agenturou, oproti zbytku městské části tedy areál žije svým uzavřeným světem. Oddělené světy všem vyhovují a nedochází zde k žádným konfliktům. Situace v Brně-Ivanovicích je jiná. Nejedná se o jeden developerský projekt, ale o individuální výstavbu rodinných domů, přičemž nejde o jednolitý areál, ale o několik uzavřených a polouzavřených ulic. Separace sociálně silnějších obyvatel byla způsobena především chaotickou a neregulovanou výstavbou, bez vazby k dostupné či plánované infrastruktuře. Na vznik privatizovaných ulic měla vliv, kromě pasivní role místní správy také touha rezidentů po vyšším klidu a bezpečí. Mezi starousedlíky a novousedlíky nepanují ideální vztahy, problematické jsou především územní neprostupnost a sociální rozdíly.

## 4 Metodika

Používání výzkumných metod a technik vždy vychází z výzkumných otázek a teoreticko-konceptuálních východisek práce. Práce je určována dvěma hlavními výzkumnými otázkami a několika dílčími, které se snažíme zodpovědět několika kvantitativními a kvalitativními výzkumnými metodami.<sup>11</sup> V této kapitole budou podrobněji představeny použité výzkumné metody, přičemž vždy budou připomínána obecná východiska, ze kterých práce vychází a které jsou pro nastavení metodiky podstatné.

V předchozí části práce bylo nastíněno, že dochází k proměnám rezidenční segregace a separace v postindustriální době. Na jedné straně dochází k poklesu úrovně segregace/separace podle tradičních indikátorů a nástrojů měření. Na druhé straně je ovšem patrné, že dochází k segregacním procesům, které vedou k vytváření nových a specifických lokalit, kde jsou koncentrováni sociálně slabí či se dobrovolně koncentrují sociálně silní. Vznik těchto lokalit je zapříčiněn či podmíněn různorodými postindustriálními procesy. Uzavřené rezidenční areály se velmi často uvádějí jako příklad právě takové separované lokality. Bylo ovšem také řečeno, že vztah není tak jednoduchý a jednoznačný, jak se někdy obecně předpokládá.

Cílem práce je vyzkoumat, zda se v pražských uzavřených areálech separuje sociálně silné obyvatelstvo, a diskutovat podmíněnosti a příčiny vzniku těchto areálů. Pro hodnocení a argumentaci těchto výzkumných otázek je ovšem nutné diskutovat další, dílčí výzkumné otázky. Jako první se budeme věnovat hodnocení vývoje výstavby a prostorového rozšíření uzavřených rezidenčních areálů v celém Česku. Nejen pro analýzu této výzkumné otázky je nutné disponovat databází všech těchto areálů. Jako první proto bude věnována pozornost konstrukci této databáze. Z databáze uzavřených areálů byla vytvořena typologie, která sloužila jako podklad pro výběr případových studií, kde byl proveden hlubší výzkum.

Pro hodnocení, zda jsou uzavřené rezidenční areály příkladem rezidenční separace, je důležité zanalyzovat vývoj a stav úrovně rezidenční separace v současném pražském metropolitním areálu, nalézt lokality koncentrace sociálně silného obyvatelstva a zhodnotit sociální strukturu uzavřených rezidenčních areálů. Nakonec bude věnována pozornost metodám sběru dat a informací, sloužících k hodnocení podmíněností a příčin vzniku těchto areálů.

---

<sup>11</sup> V sociálních vědách se obecně výzkumné metody rozlišují na kvantitativní a kvalitativní. Rozdíly mezi oběma metodami ovšem nemůžeme přeceňovat a vnímat je jako dichotomické. Musíme je vnímat jako vzájemně se doplňující (viz Hendl 2005, Disman 2006).

#### 4.1 Databáze uzavřených rezidenčních areálů a jejich typologie pro výběr případových studií

Pro analyzování sociální struktury, vývoje výstavby či prostorového rozšíření uzavřených areálů v dané geografické oblasti je nutné vytvořit databázi všech těchto areálů s příslušnými charakteristikami. Vzniklá databáze obsahuje všechny uzavřené rezidenční areály a jejich příslušné charakteristiky – název, lokalizace (podle katastru), jméno developera (investora), rok výstavby, počet bytových jednotek, průměrná cena bytové jednotky za m<sup>2</sup> a další vlastnosti (zda se jedná o střežený či oplocený areál). Obsahová analýza byla doplněna o terénní průzkum objektů, který potvrdil, zda daný objekt skutečně splňuje prvky uzavřených rezidenčních areálů či nikoliv.

Podobné vytváření databáze uzavřených rezidenčních areálů je častou metodou při výzkumu této problematiky (viz Cséfalvay 2009, Hegüduš 2009, Bodnár, Moldár 2010). Také již v první studii věnující se uzavřeným areálům v Praze byla databáze vytvořena (Brabec 2007). Databáze tedy existuje již od roku 2007 a každým rokem byla dále aktualizována, přičemž hodnocení probíhalo do roku 2011 (viz Brabec 2009, Brabec, Machala 2013). Zatímco v roce 2009 byl výzkum omezen na administrativní území Prahy a jejího zázemí, definovaném okresy Praha-východ a Praha-západ, v dalších letech byla databáze uzavřených rezidenčních areálů rozšířena i do zbývajících částí Česka, přičemž byl výzkum zaměřen především na větší (krajská) města.

Při vytváření databáze uzavřených rezidenčních areálů<sup>12</sup> bylo postupováno podle následujícího klíče: jako první byly prostudovány propagační materiály developerů, kde byly prozkoumány jejich projekty nové či dokončené výstavby, zda mohou či nemohou být považovány za uzavřené rezidenční areály.<sup>13</sup> Přestože bylo prostudováno velké množství materiálů, je pochopitelné, že tímto způsobem nemohly být nalezeny všechny uzavřené areály, protože ne každý developer dává své projekty na internet, případně projekt vůbec neměl internetovou propagaci.

Další fáze byla proto zaměřena na studium internetových stránek realitních serverů<sup>14</sup> – tištěné realitní inzeráty nebyly použity z důvodu velké časové náročnosti jejich studia. Na realitních serverech byla hledána klíčová slova: uzavřená(ý), oplocená(ý) či střežená(ý) lokalita, areál, objekt. Poslední fáze byla ve znamení vyhledávání stejných

---

<sup>12</sup> K této definici je důležité poznamenat, že mezi uzavřené rezidenční areály nebudeme zařazovat ulice se značkou zákazu vstupu nebo vjezdu. Hlavním důvodem je především absence fyzických bariér kolem celého areálu a bezpečnostní agentury.

<sup>13</sup> Zdrojem byla internetová stránka <http://www.firmy.cz/Remesla-a-sluzby/Stavebni-sluzby/Stavebni-firmy/Novostavby/Developeri>.

<sup>14</sup> <http://www.sreality.cz>; <http://www.realtymix.cz>; <http://www.reality.cz>

klíčových slov na internetových stránkách věnujících se realitám a nové rezidenční výstavbě.<sup>15</sup> Při nalezení uzavřeného rezidenčního areálu v textu bylo provedeno terénní šetření nebo šetření ortofotomap (maps.google.com), jestli tento objekt je možné prohlásit za uzavřený areál, či nikoliv. Z časových důvodů ovšem pochopitelně nebylo možné provádět terénní průzkum u všech českých rezidenčních projektů a zjišťovat, zda splňují rysy uzavřených rezidenčních areálů, nicméně u podstatné části byl terénní průzkum proveden.

Vytvořená databáze sloužila jednak pro vyhodnocení vývoje výstavby a prostorového rozmístění uzavřených rezidenčních areálů v Česku, ale také pro vytvoření typologie uzavřených areálů v Praze. Tato typologie byla vytvořena pro výběr případových studií, kde byly prováděny hlubší výzkumy sociální struktury a příčin vzniku.

Typologii uzavřených areálů je možné provést mnoha způsoby (Brabec 2009; Grant, Mittelsteadt 2004). Nejjednodušší je použití jedné charakteristiky. Příkladem může být fyzická separace, kdy vzniknou typy: střežený (ale neoplocený) objekt, oplocený (ale nestřežený) a objekt střežený a oplocený (Brabec 2009).<sup>16</sup> Jelikož ovšem v těchto typech existuje velká vnitřní diference, bylo rozhodnuto pracovat pouze s typem uzavřených rezidenčních areálů, kde lze nalézt nejvyšší fyzickou separaci. Tedy s oplocenými a střeženými areály, kde je jasně viditelná fyzická separace. Celkem bylo v Praze takových areálů nalezeno 20. Z nich byla vytvořena typologie podle charakteristik, které byly k dispozici (viz výše). Rámcově byly areály rozděleny podle roku výstavby na starší a novější (hraniční byl rok 2006, doba, kdy v Praze začíná docházet k velkému stavebnímu rozmachu), podle míry průměrné ceny na luxusní a méně luxusní (hranice 100 tis. Kč za m<sup>2</sup>, právě tato částka se obvykle používá pro vymezení luxusu nemovitosti), podle velikosti na větší a menší (hranice 100 bytových jednotek) a podle převažujícího typu zástavby na areály rodinných a bytových domů. Ze čtyř charakteristik tedy lze teoreticky vytvořit 16 typů. Reálně vzniklo pět typů (Tabulka 1), přičemž lze zanedbávat velikost objektu, protože se ukázalo, že tato charakteristika nehrála velkou roli. Z každého typu byly vybrány dva areály, u kterých byla provedena podrobnější analýza příčin vzniku, vlastnické struktury a cen nemovitostí. První uzavřený areál byl vybrán na základě generování náhodných čísel a druhý záměrně – jednalo se o objekt, který byl dle našeho názoru nejzajímavější

---

<sup>15</sup> <http://bydlení.idnes.cz>; <http://www.optiservis.cz>; <http://www.archiweb.cz>; <http://www.novebydlení.cz>; <http://www.czechrealestates.com>

<sup>16</sup> Podle nejaktuálnějších dat ze všech pražských uzavřených rezidenčních areálů je přibližně 10 % pouze střežených bezpečnostní agenturou, polovina je pouze oplocených a 36 % areálů jsou oplocené i střežené.

(expertně odhadnutý). Kritérii zajímavosti byla především doporučení od informátorů (odborníků na pražský realitní trh), mediální zájem a ochota developerů vybraných projektů participovat na výzkumu.

Aby bylo možné uzavřené rezidenční areály porovnávat (např. v hodnocení sociální struktury a příčin vzniku) s ostatními (neuzavřenými) rezidenčními areály, musí se vybrat podobné rezidenční projekty, které nedisponují prvky, jako je uzavření areálu nebo stálá přítomnost soukromé bezpečnostní agentury. Tento výběr nebyl snadný, protože neexistuje rozsáhlá databáze všech rezidenčních projektů s příslušnými charakteristikami. Nejdříve byly záměrně vybrány ty projekty, které jsou jednomu námi vybranému uzavřenému rezidenčnímu areálu nejvíce podobné. Kritériem byla především geografická blízkost a podobná velikost či cenová úroveň projektu. Dále byl vytvořen seznam projektů, který byl získán z internetových stránek věnujících se rezidenční výstavbě. Z tohoto seznamu byly opět pomocí generování náhodných čísel vybrány dva méně luxusní rezidenční projekty – jeden starší (Bytový dům Panorama na Barrandově) a jeden novější (projekt U Zámeckého parku v Čakovících). Při rozdělování na starší a novější byl opět hraniční rok výstavby 2006. Luxusní projekty byly hledány pomocí serveru sreality.cz (hranice 100 tis. Kč za m<sup>2</sup>), kde byl na základě generování náhodných čísel vybrán jeden nový bytový projekt (Bytový dům Na Zlatance) a jedna ulice v tradiční zástavbě (ulice Maislova).

**Tabulka 1: Typy a příklady projektů uzavřených a střežených rezidenčních areálů v Praze v roce 2012 (řazení podle abecedy)**

Luxusní, novější	Luxusní, starší	Méně luxusní, novější	Méně luxusní, starší	Areál rodinných domů
Albertov Rental Apartments	Americká Park	Dvůr nad Rokytkou	Bělohorské Zahrady*	Dubový mlýn*
Central Park Praha*	Rezidence Zvonařka	Kejřův mlýn**	Bydlení Mazanka	
Rezidence Riegrovy Sady	Trinity Garden**	Residence Císařka*	Podvinný Mlýn**	
River Diamond**	Villa Bianca*	Rezidence Vokovice		
Rezidence Švédská	Villa Park Strahov	Obytný soubor Na Krutci		
		Tulipa Modřanská rokle		

Zdroj: vlastní výzkum

Pozn.:

\* projekty vybrané záměrně

\*\* projekty vybrané na základě generování náhodných čísel

## 4.2 Uzavřené rezidenční areály jako příklad rezidenční separace

Pro diskuzi, zda se v uzavřených rezidenčních areálech koncentruje sociálně silné obyvatelstvo, není dobré, kdybychom se věnovali pouze sociální struktuře obyvatel těchto areálů. Nejen pro obecný kontext je důležité zanalyzovat stav a vývoj rezidenční separace a identifikovat lokality zvýšené koncentrace a separace sociálně silných. V teoreticko-konceptualizačních východiscích práce bylo řečeno, že přestože se hodně mluví o růstu rezidenční segregace/separace v postindustriálních městech, výpočty vývoje její úrovně tomu příliš neodpovídají. V postsocialistickém prostředí se argumentuje tak, že vznikají nové procesy rezidenční diferenciacce a segregace, které mohou paradoxně vést ke snížení úrovně rezidenční segregace (Sýkora 2010). Zajímá nás proto vývoj úrovně segregace v pražském metropolitním areálu mezi lety 2001 a 2011. Dále bude věnována pozornost identifikaci lokalit zvýšené koncentrace bydlení sociálně silných, přičemž se zaměříme na to, zda se ve vymezených základních sídelních jednotkách (ZSJ) vyskytují uzavřené rezidenční areály či další projekty nové výstavby bytových či rodinných domů, tedy zda zde dochází k separačním procesům.

Pro analýzu úrovně segregace a identifikace lokalit musíme disponovat příslušnými daty pro celý městský region za co nejpodrobnější území, ideálně na úrovni

statistických obvodů a ZSJ.<sup>17</sup> Taková data můžeme získat z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), které se v Česku opakuje jedenkrát za 10 let, přičemž to poslední proběhlo v roce 2011. Výsledky cenzu za takto malá území nejsou veřejně přístupná, nicméně data za ZSJ Český statistický úřad pro výzkumné účely poskytuje, za sčítací obvody ovšem z důvodu citlivosti (nemožnosti anonymizace) data neposkytuje. V práci je proto pracováno s údaji za ZSJ a pro porovnání i za katastrální území. Mezi SLDB 2001 a SLDB 2011 došlo ke zrušení či vytvoření několika nových ZSJ.<sup>18</sup> Z důvodu srovnatelnosti mezi oběma cenzy, proto byly sloučeny nově vytvořené či zaniklé ZSJ se sousedními tak, aby při obou sčítáních bylo stejné vymezení ZSJ. Výpočty byly prováděny za celý pražský metropolitní areál, který byl z důvodu zjednodušení definován Prahou v administrativních hranicích a okresy Praha-Východ a Praha-Západ.

Pro měření úrovně rezidenční separace, především ve smyslu nerovnoměrného prosatorového rozmístění sociálních skupin, byly použity tradiční výpočty prostorové koncentrace – indexy odlišnosti segregace, a izolace (viz Burjanek 1997; Massey, Denton 1988; Temelová, Sýkora, 2004).

Index odlišnosti měří relativní rozdíl mezi jednou sociální skupinou a zbytkem populace.<sup>19</sup>

$$\text{Index odlišnosti} = 1/2 \sum |x_i/X - y_i/Y|$$

$x_i$  – počet obyvatel sociální skupiny  $x$  v  $i$ -té územní jednotce (ZSJ)

$X$  – celkový počet obyvatel sociální skupiny  $X$  v teritoriu (městském areálu)

$y_i$  – počet obyvatel sociální skupiny  $y$  v  $i$ -té územní jednotce (ZSJ)

$Y$  – celkový počet obyvatel zbytku populace v teritoriu (městském areálu)

Z indexu odlišnosti vychází výpočet indexu segregace, který navíc zohledňuje relativní velikost sledované sociální skupiny na celkovém počtu obyvatel. Hodnota indexu segregace udává, kolik procent jedné sociální skupiny se musí přestěhovat z jedné oblasti (např. základní sídelní jednotky/katastru) do jiné, aby bylo dosaženo rovnoměrného zastoupení všech sociálních skupin v dané geografické oblasti, tedy v celém městském areálu.

---

<sup>17</sup> Z přehledu literatury vyplynulo, že v Praze a jiných českých městech je rezidenční segregace/separace patrná spíše na úrovni malých území, nejčastěji jednotlivých domů a ulic, než na úrovni celých čtvrtí.

<sup>18</sup> Celkem jde o 76 ZSJ.

<sup>19</sup> Používá se také výpočet mezi dvěma odlišnými sociálními skupinami (např. vysokoškoláci a osoby se základním vzděláním). V práci je používán výpočet se zbytkem populace.



$$\text{Index segregace} = 1/2 \sum |x_i/X - y_i/Y| * (1-(X/Y))$$

X – celkový počet obyvatel sociální skupiny X v celkovém teritoriu (městském areálu)

Y – celkový počet obyvatel zbytku populace v celkovém teritoriu (městském areálu)

Index izolace udává pravděpodobnost, že se náhodně zvolený člen jedné sociální skupiny v určité geografické oblasti potká se členem stejné sociální skupiny.

$$\text{Index izolace} = \sum (x_i/X) * (x_i/t_i)$$

$x_i$  – počet obyvatel sociální skupiny x v i-té územní jednotce (ZSJ)

X – celkový počet obyvatel sociální skupiny X v teritoriu (městském areálu)

$t_i$  – celkový počet obyvatel v i-té územní jednotce (ZSJ)

Identifikace lokalit zvýšené koncentrace sociálně silných byla zjišťována pomocí lokalizačního kvocientu. Hodnota kvocientu značí, kolikrát je relativní zastoupení daného jevu v daném území oproti relativnímu zastoupení jevu v řádovostně nadřazeném celku.

$$\text{Lokalizační kvocient} = R_i/R$$

$R_i$  – relativní zastoupení daného jevu R v i-té územní jednotce (ZSJ)

R – relativní zastoupení daného jevu R v nadřazené jednotce (městském areálu)

Sociální strukturu uzavřených rezidenčních areálů lze odhadnout podle vlastnické struktury, průměrných cen nemovitostí a ze SLDB. Vlastnická struktura byla analyzována prostřednictvím náhledu do katastru nemovitostí v dubnu roku 2013. Nejaktuálnější ceny nemovitostí byly hledány na realitních serverech (Sreality.cz, Hyperrality.cz, Reality.idnes.cz, Realitymix.centrum.cz) v březnu a dubnu roku 2013. Data ze SLDB za nejnižší prostorové jednotky jsou dostupná na úrovni základních sídelních jednotek. Pokud vymezení urbanistického obvodu přibližně odpovídá vymezení uzavřeného rezidenčního areálu, lze získat informace o sociální struktuře daného areálu. Z celkových dvaceti sledovaných uzavřených areálů takovou podmínku splňovalo 7.

### **4.3 Výzkum příčin a podmíněnosti vzniku uzavřených rezidenčních areálů**

V teoreticko-konceptualizačních východiscích práce bylo řečeno, že vznik uzavřených rezidenčních areálů je komplexní, mnoha různými faktory zapříčiněný a podmíněný proces. Podmíněn je především společenskou poptávkou, povolením od místní správy a ochotou developerů uzavřené areály stavět. Konkrétní příčiny vzniku můžeme hledat buďto na straně poptávky od rezidentů (především strach z kriminality, snaha o zvýšení

sociální prestiže) nebo u developerů, kteří jsou v postindustriálních podmínkách nuceni neustále inovovat a hledat nové produkty, kterými by získali konkurenční výhodu, přičemž jde především o menší developery, kteří se prostřednictvím inovací snaží prosadit na trhu s rezidenčními nemovitostmi.

Databáze uzavřených rezidenčních areálů či jejich sociální struktura nám příliš neřeknou o jejich příčinách a podmínkách vzniku. Tyto informace musíme získat z dalších zdrojů, především z rozhovorů či dotazníkového šetření se zainteresovanými aktéry. Velmi často se příčiny vzniku uzavřených areálů zkoumají pomocí dotazníkových šetření mezi rezidenty, kdy se výzkumníci ptají na motivy, proč se lidé přistěhovali do uzavřeného areálu. Takováto dotazníková šetření mají ovšem několik problémů. Tím hlavním je, že v uzavřených areálech není úplně snadné získat reprezentativní výběr respondentů. V menších areálech hrozí riziko, že velké procento oslovených lidí odmítne na výzkumu participovat. Výběr respondentů bohužel autoři velmi málokdy detailně popisují (viz např. Csizmady, Csanádi 2009; Kajdanek 2009; Krupickaite, Pociute 2009; Polanska 2010). Není tak příliš jasné, nakolik se jedná o reprezentativní výběr či jen o anketní šetření. Problémem dotazníkových šetření je, že se při něm ptáme lidí na věci, o nichž třeba ani vůbec nepřemýšlí. Motiv výběru bydlení je velmi složitý a komplexní a je velmi ošemetné redukovat výběr na několik otázek. Dotazníkové šetření se zaměřuje především na motivy, které vedly k výběru určitého uzavřeného areálu. Jen výjimečně se dělají komparativní studie, které by porovnávaly uzavřené a neuzavřené projekty (viz Wilson-Doenges 2000). Proto není příliš jasné, zda stejné motivy nevedou k přistěhování se do projektu, který nemusí být uzavřený, ale je např. v lokalitě s nižší kriminalitou či vyšší prestiží. Bohužel také není dostatek studií, které by se zaměřovaly na výzkum, zda rezidenti vůbec přikládají pozornost tomu, že je projekt oplocen či střežen. Takové dotazníkové šetření bylo provedeno v předcházející studii (Brabec 2009). Ukázalo se, že rezidenti při výběru bydlení nepřikládali velký význam faktu, že projekt byl koncipován jako uzavřený areál. Důraz byl dán na jiné faktory, jako je cena nemovitosti a lokalita.<sup>20</sup> Do výzkumu ovšem nebyli zahrnuti další významní aktéři.

Tato práce rozvíjí dosavadní poznání. Z tohoto důvodu byl kladen důraz především na semi-strukturované rozhovory s developery vybraných uzavřených rezidenčních areálů a odborníky na fungování pražského realitního trhu. Jak bylo diskutováno výše, z 20

---

<sup>20</sup> Další možností výzkumu jsou kvalitativní rozhovory s rezidenty. Přičemž v rozhovoru můžeme jít více do hloubky komplexního problému a odpadá i požadavek na reprezentativnost výběru respondentů. Tato metoda má stejně jako dotazníkové šetření své přednosti, ale také nevýhody. Především jde o problém generalizování výsledků několika provedených rozhovorů na všechny rezidenty.

uzavřených a střežených areálů bylo vybráno 10 projektů, rozdělených do pěti typů. Byli osloveni developeři těchto projektů, přičemž byla snaha získat z každého typu alespoň jeden projekt. Problémem se ukázala nižší ochota developerů participovat na výzkumu (spolupráci odmítlo celkem 5 developerů). Nicméně jsme provedli celkem pět rozhovorů s developery (ve 4 případech se jednalo o respondenty z vedení firmy), kteří prakticky rovnoměrně zastupovali vytvořenou typologii (nebyl zastoupen pouze typ areálu rodinných domů). Z důvodu ověřování (triangulace) informací byly provedeny další rozhovory s dalšími developery a odborníky, zástupci realitních agentur či zástupci místní samosprávy. Celkem bylo provedeno na 15 rozhovorů (seznam v Příloze 1). Tento počet se ukázal být dostačující, protože od respondentů byly získávány stejné informace.

Rozhovory probíhaly v průběhu druhé poloviny roku 2012. Každý z nich trval přibližně 1 hodinu. Developeři byli dotazováni především na to, proč se rozhodli, že jejich projekt bude oplocen a střežen. Zda udělali nějaký průzkum (využili předchozích zkušeností), jestli mají lidé o nadstandardní služby zájem a jsou ochotni si za ně připlatit. Byli požádáni o popsání průběhu a okolností vzniku konkrétního projektu. Zda se jim výstavba uzavřených areálů osvědčila a zda plánují další. Odborníci, realitní agenti byli dotázáni především na otázku, proč si myslí, že vznikají uzavřené a střežené rezidenční areály. Zda existuje poptávka po tomto typu bydlení. Byli tázáni také na práci developerů či zda jsou projekty uzavřených areálů na realitním trhu úspěšnější než ostatní. Zástupci místní samosprávy byli dotazováni především na okolnosti vzniku konkrétních projektů (viz Příloha 2). Všechny rozhovory byly nahrávány na diktafon a následně přepsány a hodnoceny.

Doplňkově byla navíc provedena obsahová analýza realitních inzerátů a propagačních materiálů developerů u vybraných 10 uzavřených areálů a 10 podobných neuzavřených rezidenčních projektů. Během května a června 2013 bylo shromážděno na 90 inzerátů, kde byla hledána frekvence slov, která se v literatuře spojují s příčinami vzniku uzavřených areálů – především jde o slova jako „bezpečný“, „exkluzivní“, „luxusní“.

Vznik uzavřených rezidenčních areálů by nebyl možný bez povolení k výstavbě od místní samosprávy. Je proto důležité znát názor a postoj zástupců místní samosprávy na tento typ bydlení. Bylo tedy provedeno dotazníkové šetření mezi pražskými komunálními politiky, kteří byli dotazováni na jejich postoj ke vzniku a existenci uzavřených rezidenčních areálů, ale i dalších segregovaným a separovaným lokalit, jako jsou např. romské vyloučené lokality. Byla použita standardní Likertova škála, kdy respondenti udávali míru souhlasu s daným výrokem na pětistupňové škále (určitě

souhlasím, spíše souhlasím, nevím/neutrální postoj, spíše nesouhlasím, určitě nesouhlasím). Z důvodu snahy o vysokou návratnost byl počet výroků redukován na 9. K daným výročkům byly přidány také identifikační otázky na stranickou příslušnost, správní obvod a na to, zda je v jejich kompetenci otázka bydlení. V dotazníku byl také prostor pro další komentáře (dotazník v Příloze 3).

Dotazníkové šetření probíhalo v květnu a červnu roku 2013. Byli osloveni všichni zastupitelé velkých městských částí (Praha 1 až Praha 22) a starostové a místostarostové zbylých městských částí. Dotazník byl distribuován i sbírán elektronicky přes internet. Zastupitelé dostali email s představeným výzkumu a prosbou o participaci na výzkumu. Byl zde i odkaz, kde bylo možné dotazník vyplnit. Celkem byl dotazník rozdistribuován 590 lidem, přičemž vyplněno bylo 137. Návratnost dosahovala 23 %. Průzkum můžeme považovat za reprezentativní, protože byly sebrány dotazníky rovnoměrně od zástupců všech stran a správních obvodů.

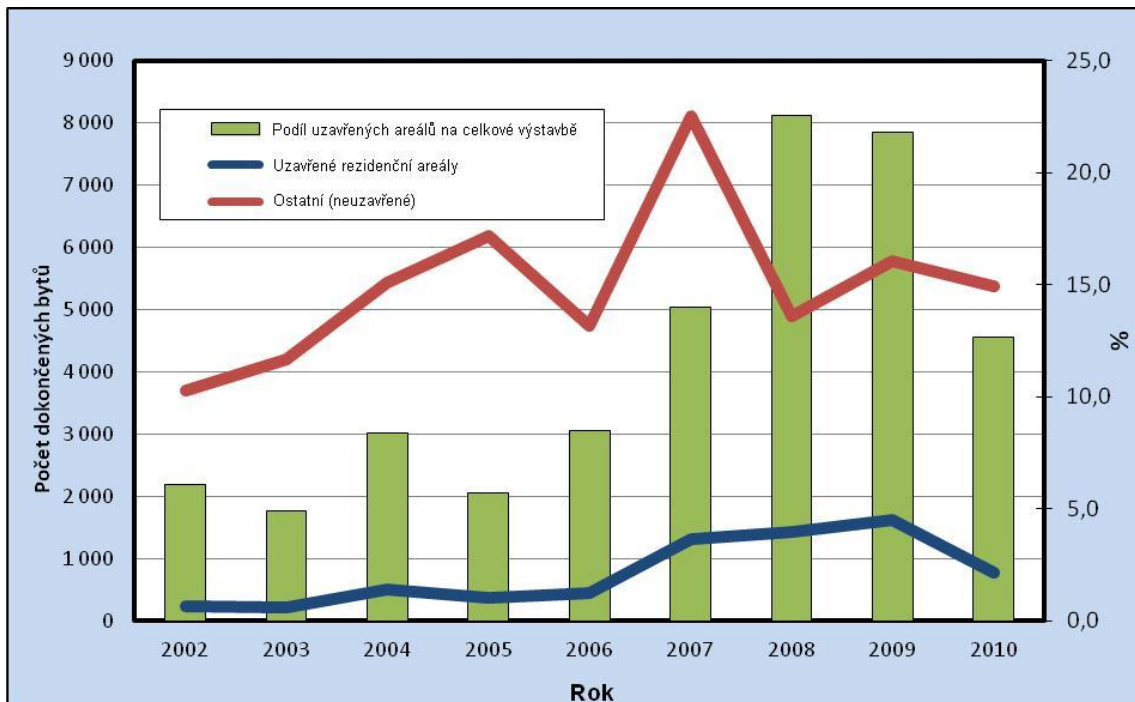
## 5 Vývoj výstavby a prostorové rozmístění uzavřených rezidenčních areálů v Česku

Práce se věnuje uzavřeným rezidenčním areálům jako příkladu rezidenční separace v postindustriálním městě. Pro diskuzi, zda se v těchto areálech separuje sociálně silné obyvatelstvo a proč tyto rezidenční projekty vznikají, je důležité také zhodnocení vývoje výstavby a prostorového rozmístění uzavřených areálů.

Detailněji byly vývoj výstavby a prostorové rozmístění pražských uzavřených areálů popsány v předchozích studiích (viz Brabec 2009; Brabec, Sýkora 2009). Nyní jen zopakujeme hlavní východiska, doplněná o další zjištění. První české uzavřené rezidenční oblasti začaly vznikat v Praze ve druhé polovině 90. let 20. století, kdy byly dokončeny projekty Malá Šárka v Nebušicích a Trinity Garden na Smíchově. Jednalo se o velmi luxusní a exkluzivní bydlení, které bylo určené především pro cizince a bohaté Čechy. Další výstavba pokračovala od roku 2002, kdy byly vystavěny další projekty. Jednalo se opět o luxusní a finančně hůře dostupný typ bydlení. Od roku 2004 postupně dochází k přerodu, kdy začíná nová výstavba uzavřených areálů, které jsou dostupnější širším vrstvám obyvatel. Hlavní výstavba uzavřených rezidenčních areálů byla patrná v letech 2007-2009, kdy přibližně 15-22 % ze všech nově postavených rezidenčních objektů v Praze mělo prvky uzavřených rezidenčních areálů (Obrázek 3). V dalším roce pak podíl uzavřených areálů na celkové rezidenční výstavbě klesal.

Vývoj výstavby je podobný tomu v USA. Tedy uzavřené rezidenční areály byly nejdříve luxusní rezidenční objekty pro bohaté a postupem času se staly dostupné širší vrstvě klientů. Většina nových projektů je plánována méně luxusně, než byly prvotní pražské uzavřené areály. Celkově jsou však ceny nemovitostí v uzavřených rezidenčních areálech stále vyšší než v ostatních (neuzavřených) rezidenčních komplexech. Rozdíly mezi cenami ovšem nejsou vysoké (viz dále). Velice luxusní projekty pro sociálně silnější obyvatele a cizince se ovšem stavět nepřestaly. Od roku 2008 také dochází k výstavbě uzavřených areálů v ostatních částech Česka.

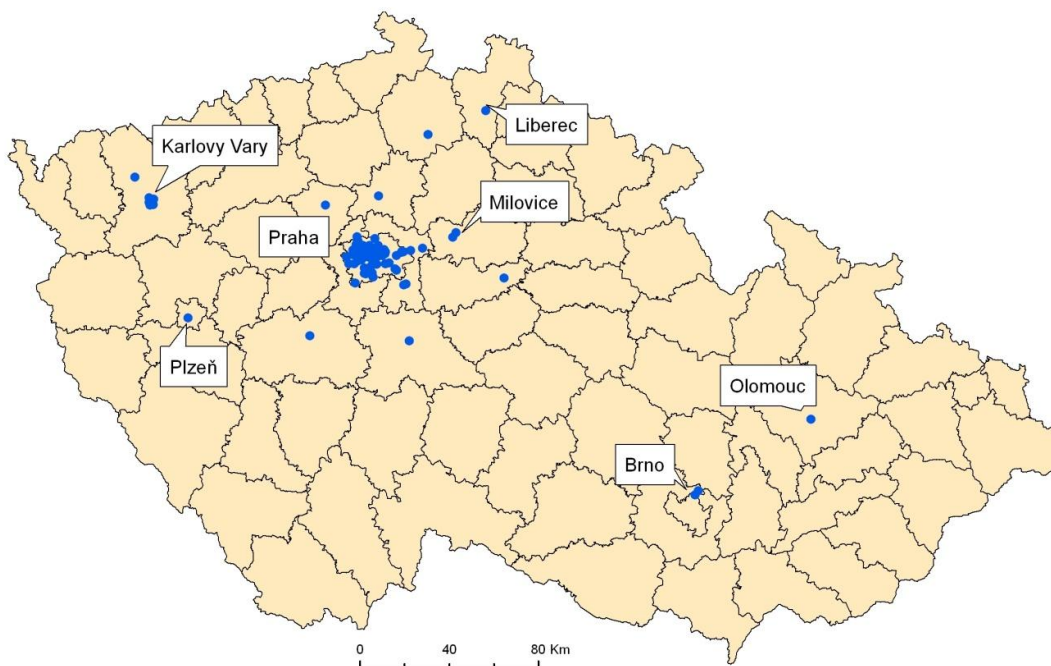
**Obrázek 3: Vývoj výstavby uzavřených rezidenčních areálů v Praze v letech 2002-2010**



Zdroj: ČSÚ, Bytová výstavba, vlastní výzkum

Uzavřené rezidenční areály se vyskytují na nejrůznějších místech Česka (Obrázek 4). Jednoznačně nejvíce se jich ovšem nachází v pražském metropolitním areálu. Celkem bylo v pražském metropolitním areálu nalezeno 59 uzavřených rezidenčních areálů. Na zbylém území Česka existuje 14 takových objektů. 5 z nich leží ve Středočeském kraji mimo okresy Praha-Východ a Praha-Západ, některé však v těsné blízkosti Prahy. Dalším větším shlukem českých uzavřených rezidenčních areálů jsou Karlovy Vary (celkem 4 objekty). Jde o město, kde v posledních několika letech dochází k výraznému přílivu bohatších cizinců z Ruska, kteří zde také hojně nakupují nemovitosti často jako investici (Sýkora a kol. 2010). Uzavřené rezidenční areály nalezneme také v krajských městech – dva v Brně, po jednom pak Plzni, Liberci a Olomouci.

**Obrázek 4: Prostorové rozšíření uzavřených rezidenčních areálů v Česku v roce 2012**



Zdroj: vlastní šetření

Prostorové rozmístění specifických lokalit postindustriálního města se nevyznačuje jasně danými logickými pravidly. Na první pohled jsou uzavřené rezidenční areály v Praze lokalizovány spíše náhodně než logickým mechanismem (Obrázek 5). Uzavřené rezidenční areály jsou chápány jako luxusnější typ bydlení (Atkinson, Flint 2004; Marcuse 1993), měly by se tedy vyskytovat především v prestižních lokalitách s vysokým sociálním statusem. Uzavřené rezidenční areály se sice vyskytují v prestižních čtvrtích, jako jsou Dejvice, Bubeneč, Vinohrady či Trója, nicméně většina pražských uzavřených objektů se nalézá spíše v méně prestižních lokalitách. Tradičním ukazatelem sociálního statusu je podíl vysokoškoláků. Podle našich výpočtů ovšem statisticky průkazná závislost mezi podílem obyvatel žijících v uzavřených areálech v pražských správních obvodech a podílem vysokoškoláků nalezena nebyla (Tabulka 2). Dalším ukazatel sociálního statusu může být podíl zaměstnaných v odvětví generujícím nejvyšší zisky. Nejvyšší mzdy jsou patrné v odvětví tzv. progresivního terciéru (peněžnictví, pojišťovnictví, informatika). Korelace není statisticky významná ani mezi podílem lidí žijících v uzavřených rezidenčních areálech a podílem pracujících v tomto odvětví. Vznik uzavřených rezidenčních areálů se často spojuje se zvyšujícím se strachem z kriminality (Blakely, Snyder 1998). Uzavřené a střežené areály by proto měly zákonitě vznikat v obvodech s vyšší kriminalitou a panujícím strachem z ní. V Praze je nejvyšší počet trestných činů, vloupání a obavy lidí z kriminality patrné

v centru a v činžovní zástavbě vnitřního města, a naopak menší strach je např. na Praze 6 (Temelová a kol. 2012). Přesto v těchto lokalitách však nedochází k nejvyšší koncentraci uzavřených rezidenčních areálů. Statisticky průkazná závislost nebyla nalezena. Lokalizace uzavřených areálů není statisticky závislá ani podle podílu cizinců či podle intenzity bytové výstavby. Nejstarší pražské uzavřené rezidenční areály byly lokalizovány v Nebušicích, na Smíchově, ve Stodůlkách, v Bubenči, v Košířích, poté na Strahově, na Vinohradech, v Libni a posléze i v ostatních částech Prahy. Proč tomu bylo právě v těchto čtvrtích, není možné jednoznačně vysvětlit.

**Tabulka 2: Hodnoty korelačních koeficientů mezi podílem žijících obyvatel v uzavřených rezidenčních areálech a vybranými ukazateli podle pražských správních obvodů**

Ukazatel	Pearsonův korelační koeficient	Spearmanův korelační koeficient
Podíl vysokoškoláků	0,272	0,392
Podíl zaměstnaných v progresivním terciéru*	0,408	0,307
Podíl bytů postavených v letech 2001-2011	0,064	-0,052
Průměrné stáří domu	0,178	0,343
Podíl cizinců	0,065	0,281
Index kriminality	-0,030	0,276

Zdroj: vlastní výpočty, SLDB 2011, mapakriminality.cz

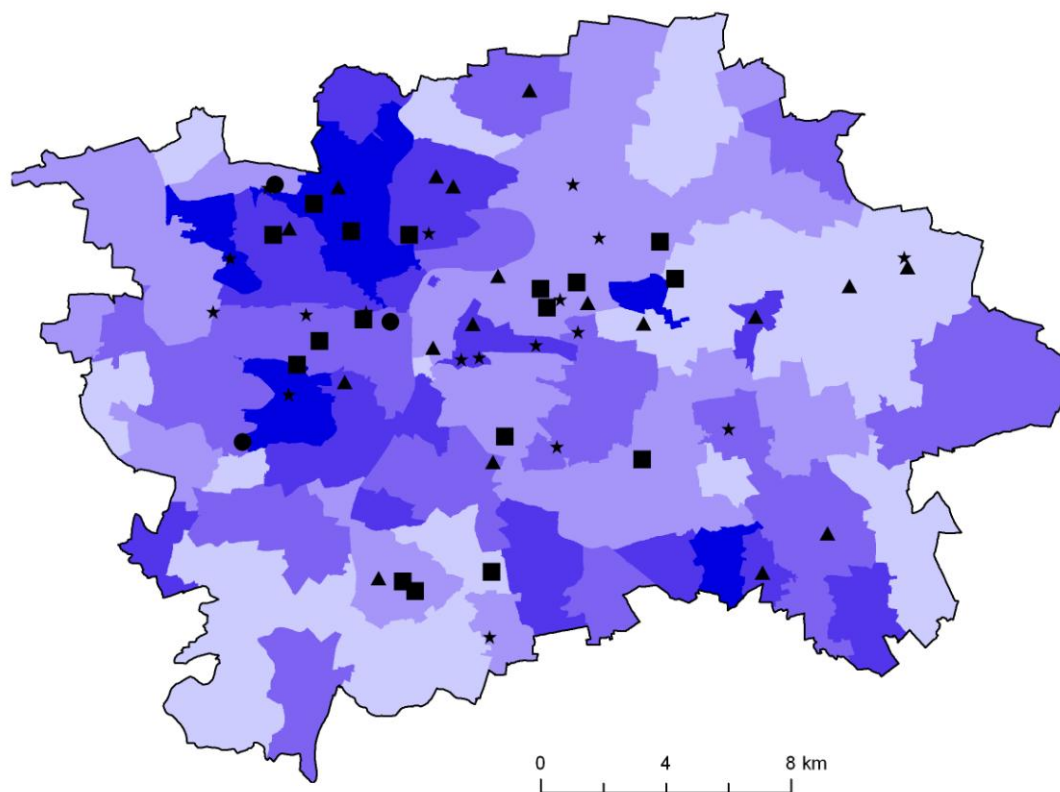
Pozn.:

U všech hodnocených jevů nebyla prokázána statická závislost na 5 % hladině spolehlivosti.

\* Jde o tyto odvětví zaměstnání: peněžnictví a pojišťovnictví; činnosti v oblasti nemovitostí; služby pro podniky; výzkum; činnosti ve vedení podniků; poradenství v oblasti řízení; informatika.



Obrázek 5: Prostorové rozmístění uzavřených rezidenčních areálů v Praze v roce 2012



**Rok výstavby**

- < 2001
- ★ 2002 - 2006
- ▲ 2007 - 2008
- > 2009

**Podíl vysokoškoláků (%)**

- < 20,0
- 20,0 - 23,5
- 23,6 - 27,0
- 27,1 - 32,0
- > 32,0

Zdroj: vlastní výzkum, SLDB 2011

## **6 Uzavřené rezidenční areály jako příklad rezidenční separace v pražském metropolitním areálu**

Cílem této kapitoly je diskutovat, zda se v pražských uzavřených rezidenčních areálech separuje sociálně silné obyvatelstvo. Pro toto hodnocení je velmi důležité zanalyzovat vývoj a stav rezidenční separace a identifikovat lokality, kde se sociálně silní koncentrují a separují. Analýza bude hodnocena v kontextu postindustriální transformace a postindustriálních proměn měření rezidenční segregace.

### **6.1 Vývoj rezidenční separace mezi lety 2001 a 2011**

Rezidenční segregace v postindustriální době se vyznačuje novými formami segregovaných a separovaných lokalit a jejich novými podmíněnostmi a příčinami vzniku. Proměnou ovšem prošly také vzory a indikátory rezidenční segregace. Zatímco se hojně diskutuje o vzrůstající segregaci a separaci ve městech USA či Evropy, tradiční nástroje měření, jako je index segregace, vyšší nárůst nepotvrzují. Během let 1991 a 2001 v Praze docházelo ke zvyšování sociálních nerovností (Sýkora 1999). Růst sociálních nerovností se ovšem neprojevil na kvantitativním měření rezidenční segregace (Sýkora 2009). Obecně se nicméně očekává, že pokles úrovně segregace a separace mezi lety 1991 a 2001 byl pouze dočasný a v budoucnu bude docházet k růstu její úrovně (Sýkora 2010; Kostecký a kol. 2012).

Mezi lety 2001 a 2011 došlo k výraznému zvýšení počtu dokončených bytů a rodinných domů, výrazně přibyl počet mezinárodních migrantů a můžeme předpokládat i další nárůst sociálních nerovností. V pražském metropolitním areálu probíhá několik segregačních procesů, jako je suburbanizace či výstavba luxusnějších bytových domů. Můžeme proto očekávat, že se paradox postsocialistického města s klesající úrovní rezidenční segregace rozplynul a bude docházet k růstu indexů segregace či odlišnosti. Jako první se proto podíváme na vývoj rezidenční segregace mezi lety 2001 a 2011 v pražském metropolitním areálu. Budeme využívat index segregace, index odlišnosti a index izolace, a to za dvě různé měřítkové úrovně – základní sídlení jednotky (ZSJ) a katastry. Zaměříme se opět především na separaci sociálně silných obyvatel. Následně se zaměříme na lokality, kde dochází ke zvýšené koncentraci sociálně silnějších obyvatel v roce 2011, přičemž můžeme očekávat, že jejich nejvyšší koncentrace bude v lokalitách, kde probíhá nová výstavba (ať už ve vnitřním městě či suburbii). Vycházet budeme z výsledků SLDB 2001 a 2011.

Vymezení indikátorů, podle kterých můžeme hodnotit stav či vývoj rezidenční segregace, je silně ovlivněn dostupností dat. Jak již bylo diskutováno v metodické části, plošná data pro celý pražský metropolitní areál za nejnižší územní jednotky je možné získat pouze ze SLDB. Rezidenční segregace obvykle rozdělujeme na dimenzi socioekonomickou (třídní) a etnickou (např. Poulsen 2009). Socioekonomickou dimenzi by bylo ideální hodnotit podle úrovně příjmu. Příjem jednotlivců či domácností se ovšem v českém censu nesleduje. Musíme proto využít jiné ukazatele, podle kterých můžeme indikovat lokality s koncentrací sociálně silného obyvatelstva. Jde především o dosaženou míru vzdělání, profesní příslušnost, ekonomické aktivity či postavení v zaměstnání. V roce 2011 se jako vhodný indikátor již nejeví vybavení domácností počítačem s internetem či automobilem, a to především z důvodu jejich vyšší dostupnosti. Dimenzi etnickou poté můžeme sledovat především pomocí státního občanství, doplnkově i podle národní příslušnosti.

### **6.1.1 Dimenze socioekonomická**

Tradičním indikátorem sociálního statusu je dosažená úroveň vzdělání. Přičemž logicky vyšší, tedy vysokoškolské vzdělání indikuje vyšší sociální status. Je obecně známo, že vysokoškoláci dosahují vyšších průměrných mezd a nižší míry nezaměstnanosti. Naopak u méně vzdělaných osob jsou pochopitelně patrné menší mzdy a horší uplatnění na pracovním trhu. V pražském metropolitním areálu je zřejmé, že dochází stejně jako v celém Česku k růstu celkové vzdělanosti. Mezi lety 2001 a 2011 se počet vysokoškoláků zvýšil o více než 100 tisíc. Výrazně pak poklesl počet lidí bez maturity (Tabulka 3). Podíl vysokoškoláků na celkovém počtu obyvatel starších 15 let vzrostl z 18 % na 23 %. Podíl je nicméně pravděpodobně vyšší, protože většina cizinců nebyla při SLDB 2011 sečtena přímo, ale byla doplněna z registrů cizinecké policie, kde údaj o dosaženém vzdělání není obsažen (proto také došlo k růstu nezjištěného vzdělání). Zvyšující se vzdělanost je patrná také na zvyšujícím se indexu izolace, který určuje pravděpodobnost, že se náhodně zvolený člen jedné sociální skupiny potká se členem stejné sociální skupiny.

Podle úrovně dosaženého vzdělání je patrné, že nedošlo mezi lety 2001 a 2011 ke zvýšení míry rezidenční segregace a separace (Tabulka 3). S výjimkou středního a učňovského vzdělání bez maturity došlo na obou měřítkových úrovních k poklesu indexů segregace i odlišnosti. Je patrné, že nejvíce segregovanou vzdělaností skupinou jsou vysokoškoláci. Celková úroveň separace je nicméně nízká. Byla prokázána vyšší segregace na úrovni katastrů než na úrovni ZSJ. Rozdíly ovšem nejsou nikterak vysoké. Pokles indexu segregace obyvatel s vysokoškolským vzděláním byl způsobem

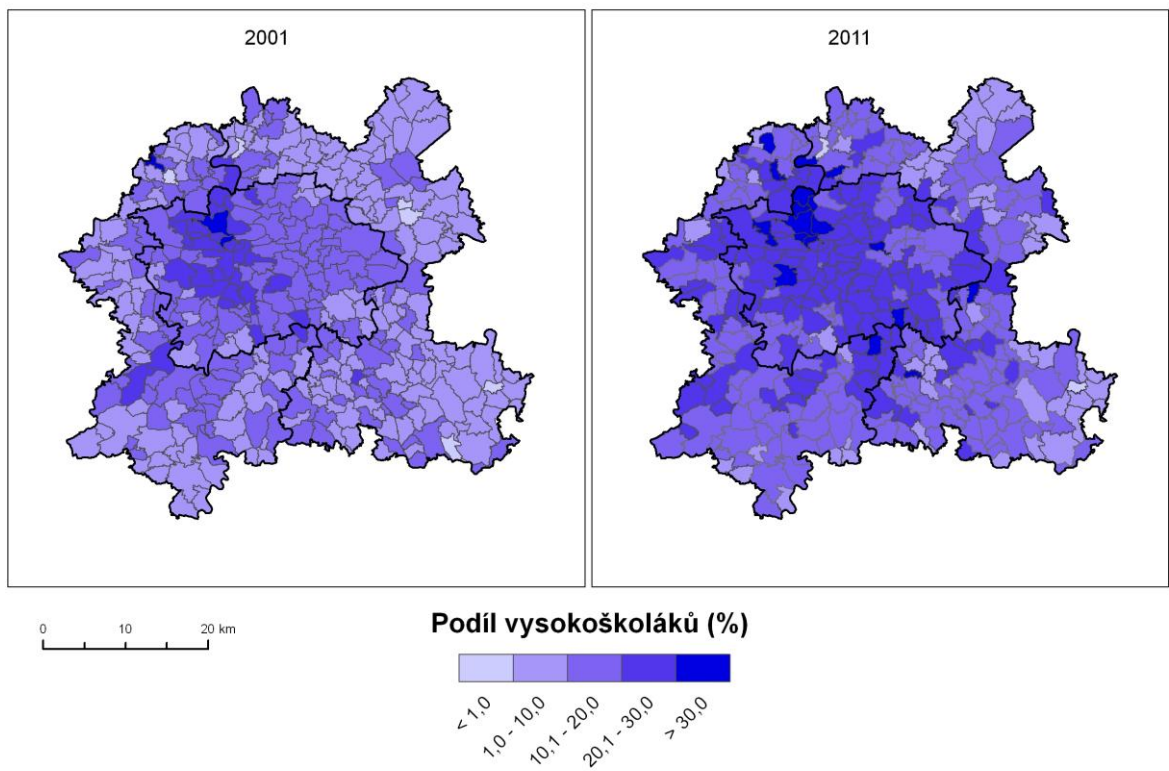
především zvyšující se vzdělaností lokalit v zázemí Prahy (Obrázek 6). Zároveň nedochází k poklesu sociálního statusu pražských sídlišť (viz také Temelová a kol. 2011) ani tradičních lokalit s koncentrací sociálně silného obyvatelstva, jako je centrum města, Dejvice nebo Vinohrady. Nepotvrdil se tedy předpoklad, že dojde k poslezu úrovně rezideční separace.

**Tabulka 3: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle vzdělání v letech 2001 a 2011**

Nejvyšší ukončené vzdělání		Index segregace (%)		Index odlišnosti (%)		Index izolace (%)		Počet a podíl	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Základní včetně neukončeného	Katastry (%)	7,1	7,1	6,2	6,4	13,6	9,6	15,5	10,7
Střední vč. vyučení (bez maturity)		8,7	10,1	6,4	8,2	26,9	19,7	30,8	21,6
Střední s maturitou		5,0	4,4	3,7	3,2	26,0	26,1	30,3	29,8
Vyšší a nadstav.		8,3	6,0	7,9	5,7	4,5	4,7	5,1	5,3
Vysokoškolské		12,6	10,1	10,6	8,1	16,5	20,7	17,9	22,7
Základní včetně neukončeného	ZSJ (%)	10,1	10,2	8,8	9,2	13,9	10,0	178 292	144 817
Střední vč. vyučení (bez maturity)		11,3	13,2	8,4	10,7	27,4	20,3	354 471	292 537
Střední s maturitou		6,4	6,2	4,8	4,6	26,2	26,3	348 740	403 063
Vyšší a nadstav.		9,7	7,7	9,3	7,3	4,6	4,8	58 300	71 174
Vysokoškolské		15,9	13,2	13,5	10,6	17,1	21,3	206 216	306 930

Zdroj: vlastní výpočty, SLDB 2001, SLDB 2011

**Obrázek 6: Podíl vysokoškoláků na počet obyvatel starších 15 let v katastrech pražského metropolitního areálu v letech 2001 a 2011**



Zdroj: SLDB 2001, SLDB 2011

Dalším možným ukazatel sociálního statusu je profesní příslušnost (viz např. Marcińczak, Musterd, Stępniaak 2013). V jednotlivých profesích jsou pochopitelně rozdílné mzdy, přičemž ty nejvyšší jsou patrné v odvětvích takzvaného progresivního terciéru, tedy především činnosti vedení podniků a poradenství v oblasti řízení, dále pak v odvětví jako peněžnictví a pojišťovnictví, činnost v oblasti nemovitostí, služby pro podniky, výzkum a vývoj, informatika. Naopak méně jsou odměňována zaměstnání v ubytování a pohostinství či v obchodě a opravě motorových vozidel a spotřebního zboží (ISPV 2014).

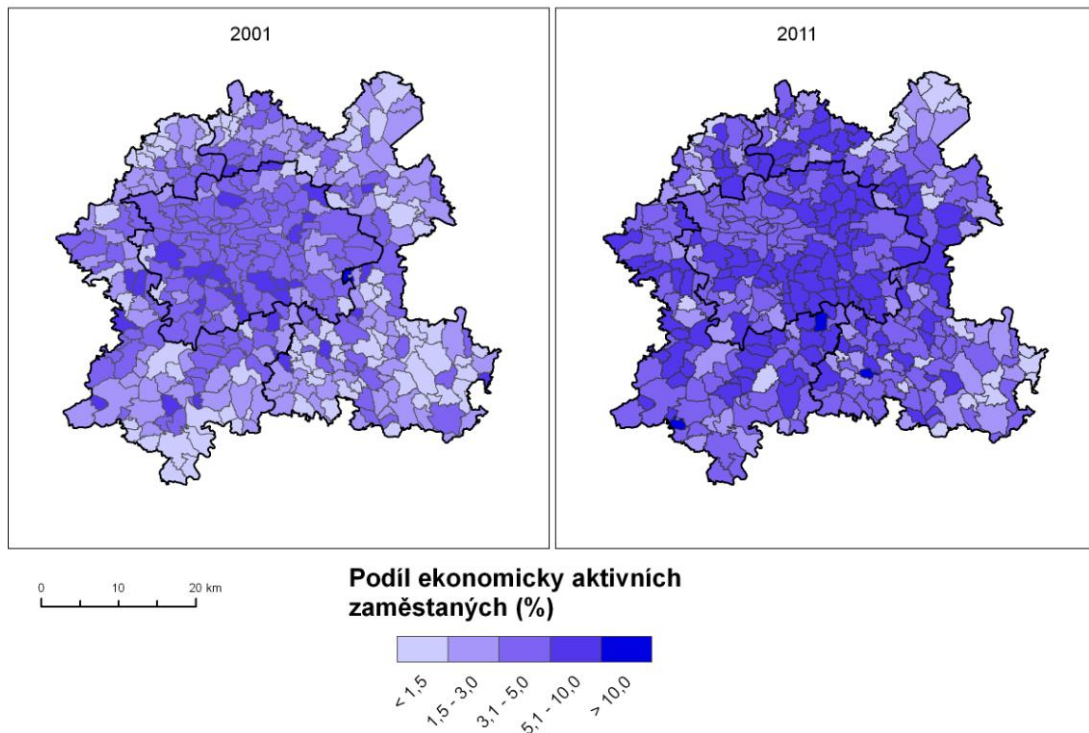
Můžeme proto očekávat, že sociálně silní obyvatelé budou zaměstnaní především v odvětví progresivního terciéru. Podobně jako u vzdělanostní struktury obyvatelstva je patrné, že dochází k poklesu indexů segregace a odlišnosti prakticky u všech sledovaných profesních odvětví (Tabulka 4). Hodnoty indexů jsou na nízké úrovni a vyšší jsou na úrovni ZSJ než katastrů. Vyšší úroveň segregace nalezneme pouze u těch profesí, kde je podíl na celkovém počtu ekonomicky aktivních velmi malý (zemědělství, informatika). Přestože nemáme data za všechna odvětví progresivního terciéru v roce 2001, je patrné, že dochází ke zvyšování počtu i podílu zaměstnaných v tomto odvětví. Pokles úrovně segregace byl podobně jako u podílu vysokoškoláků způsoben procesem suburbanizace, kdy se zvyšuje sociální status katastrů v zázemí města a neexistencí sociálního poklesu sociálně silných lokalit z roku 2001, jako jsou především katastry, kde se nachází velká sídliště (Chodov, Háje, Stodůlky, Hlubočepy) (Obrázek 7).

**Tabulka 4: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle profese v letech 2001 a 2011**

Profese		Index segregace (%)		Index odlišnosti (%)		Index izolace (%)		Počet a podíl		
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	
Zemědělství, lesnictví, rybolov	Katastry	36,8	31,6	36,6	31,5	1,9	0,8	0,5	0,3	
Průmysl		13,2	13,2	12,3	12,7	8,2	4,6	7,3	4,0	
Stavebnictví		7,8	7,6	7,5	7,4	4,8	3,1	4,6	3,0	
Terciér		5,9	5,3	3,7	3,4	37,9	37,0	37,4	36,7	
Doprava, pošty a telekomunikace		7,4	10,0	7,1	9,6	4,8	3,9	4,6	3,6	
Ubytování a pohostinství		7,2	7,1	7,0	6,9	2,6	2,2	2,6	2,1	
Obchod, opravy motor. vozidel a spotř. zboží		6,9	8,2	6,4	7,7	7,2	6,4	7,0	6,2	
Peněžnictví a pojištnictví		8,8	8,0	8,6	7,8	2,5	2,5	2,3	2,4	
Činn. v oblasti nemov., služ. pro podniky, výzkum		7,5	10,8	7,1	10,4	6,3	4,0	6,1	3,7	
Činnosti vedení podniků; poradenství v oblasti řízení			12,4		12,3		0,6		0,5	
Veřejná správa, obrana, soc. zabezpečení		12,4	11,5	11,9	11,1	4,2	3,4	3,9	3,1	
Školství, zdravotn., veter. a soc. činnost		7,0	7,1	6,5	6,7	6,4	6,1	6,2	5,8	
Ostatní veřejné a osob. služby		8,7	4,6	8,3	4,2	5,1	9,3	4,8	9,1	
Nezjištěno		10,1	6,4	9,6	6,0	4,7	6,3	4,4	6,2	
Informatika			17,7		17,4		1,9		1,6	
Výzkum a vývoj			14,9		14,8		0,8		0,6	
Tvůrčí, umělecké a zábavní činnosti			21,5		21,3		1,0		0,7	
Zemědělství, lesnictví, rybolov		ZSJ	39,5	34,3	39,3	34,2	2,1	1,0	6 813	4 549
Průmysl			14,6	14,5	13,5	13,9	8,4	4,9	98 426	62 990
Stavebnictví			11,3	10,6	10,8	10,3	5,0	3,4	61 995	46 359
Terciér	7,7		7,7	4,8	4,9	38,1	37,4	508 164	571 837	
Doprava, pošty a telekomunikace	9,5		11,9	9,1	11,5	5,0	4,1	62 721	56 762	
Ubytování a pohostinství	10,2		10,5	9,9	10,3	2,7	2,3	34 652	33 378	
Obchod, opravy motor. vozidel a spotř.	8,4		9,4	7,8	8,8	7,3	6,5	94 612	95 990	
Peněžnictví a pojištnictví	11,8		11,0	11,5	10,8	2,7	2,7	31 791	37 649	
Činn. v oblasti nemov., služ. pro podniky, výzkum	9,3		13,0	8,7	12,6	6,4	4,1	82 333	57 513	
Činnosti vedení podniků; poradenství v oblasti řízení			19,1		19,0		0,7	0	8 340	
Veřejná správa, obrana, soc. zabezpečení	15,9		15,1	15,3	14,6	4,7	3,9	52 461	49 017	
Školství, zdravotn., veter. a soc. činnost	9,0		9,5	8,4	8,9	6,6	6,2	83 763	90 914	
Ostatní veřejné a osob. služby	10,7		6,7	10,2	6,1	5,2	9,4	65 312	142 274	
Nezjištěno	13,6		9,0	13,0	8,5	5,0	6,7	60 100	96 083	
Informatika			20,1		19,7		2,1		25 308	
Výzkum a vývoj			19,3		19,2		1,1		10 071	
Tvůrčí, umělecké a zábavní činnosti			24,3		24,1		1,1		11 480	

Zdroj: vlastní výpočty, SLDB 2001, SLDB 2011

**Obrázek 7: Podíl zaměstnaných v peněžnictví a pojišťovnictví na celkovém počtu ekonomicky aktivních v katastrech pražského metropolitního areálu v letech 2001 a 2011**



Zdroj: SLDB 2001, SLDB 2011

Kromě profesní příslušnosti může být dobrým indikátorem také ekonomická aktivita a postavení v zaměstnání. Můžeme očekávat, že zaměstnavatelé dosahují vyšších příjmů než zaměstnanci. Míra nezaměstnanosti zase indikuje koncentraci sociálně slabších obyvatel. Index segregace zaměstnavatelů se během let 2001 a 2011 zvýšil z 12 % na 13 % (Tabulka 5). Již v roce 2001 bylo nejvíce zaměstnavatelů koncentrováno v zázemí města (Obrázek 8). V roce 2011 pak došlo k posílení jejich počtu i podílu především právě v suburbíích. Počet zaměstnaných i podíl zaměstnavatelů je ovšem stále velmi nízký proto bychom neměli význam tohoto indikátoru přeceňovat. Tomu odpovídá také nízká a jen mírně zvyšující se úroveň indexu izolace. Během posledních deseti let jsme naopak byli svědky poklesu indexu segregace a odlišnosti nezaměstnaných a ostatních indikátorů postavení v zaměstnání či ekonomické aktivity.

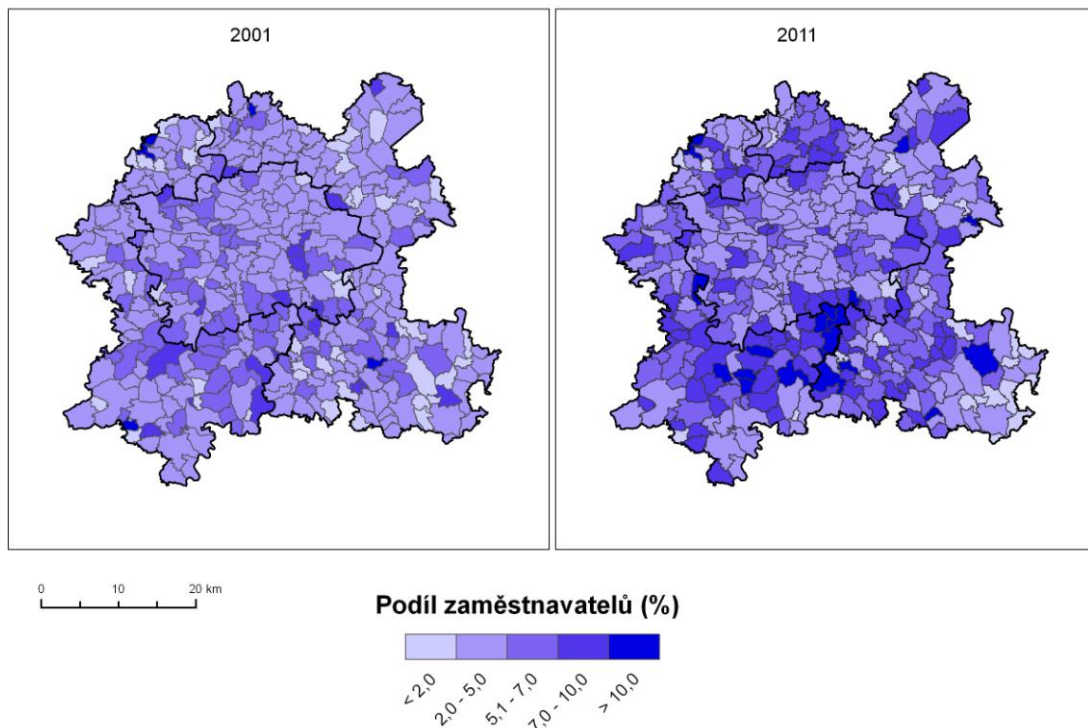


**Tabulka 5: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle ekonomické aktivity a postavení v zaměstnání v letech 2001 a 2011**

Ekonomická aktivita, postavení v zaměstnání		Index segregace (%)		Index odlišnosti (%)		Index izolace (%)		Počet a podíl	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Ekonomicky aktivní	Katastry	5,5	6,1	2,5	3,1	54,4	48,8	54,2	48,5
Ekonomicky neaktivní		5,5	6,6	3,1	3,8	44,9	41,8	44,6	41,5
Nezaměstnaní		8,6	7,9	8,4	7,7	3,0	3,5	2,9	3,4
Zaměstnanci		6,6	6,6	3,9	4,2	40,6	36,4	40,2	36,0
Zaměstnavatelé		8,0	12,0	7,8	11,8	2,3	2,4	2,2	2,2
Osoby samostatně výdělečně činné		5,1	5,6	4,7	5,2	8,8	8,5	8,7	8,3
Ekonomicky aktivní	ZSJ	7,1	8,0	3,2	4,1	54,4	48,8	734 979	755 216
Ekonomicky neaktivní		7,0	8,8	3,9	5,2	44,9	41,8	605 721	645 748
Nezaměstnaní		11,9	10,6	11,5	10,2	3,0	3,5	38 835	52 622
Zaměstnanci		8,2	8,6	4,9	5,5	40,8	36,8	545 638	560 937
Zaměstnavatelé		12,3	17,4	12,0	17,0	2,5	2,6	29 950	33 546
Osoby samostatně výdělečně činné		7,3	7,5	6,7	6,9	9,0	8,6	117 436	129 436

Zdroj: vlastní výpočty, SLDB 2001, SLDB 2011

**Obrázek 8: Podíl zaměstnavatelů na celkovém počtu ekonomicky aktivních v katastrech pražského metropolitního areálu v letech 2001 a 2011**



Zdroj: SLDB 2001, SLDB 2011

### 6.1.2 Etnická dimenze

V práci nás zajímá rezidenční separace tedy dobrovolné vyčleňování sociální skupiny od zbytku populace. Kromě sociálně silných se mohou separovat také lidé podle etnické příslušnosti, kterou z cenzu můžeme zachytit především pomocí národnosti a státního občanství. Vyplňování národnosti bylo v SLDB 2011 dobrovolné a více než čtvrtina lidí v pražském městském areálu tento údaj nevyplnila či není k dispozici z jiných důvodů (například doplnění cizinců do výsledků SLDB 2011 z databázi Cizinecké policie ČR, kde údaj o národnosti není zahrnut) (Tabulka 6). Jelikož nedisponujeme údaji o státním občanství za ZSJ ze SLDB 2001, pro hodnocení vývoje úrovně segregace je využití údaje o národnosti nezbytné.

Již bylo řečeno, že počet i podíl cizinců na celkové populaci v Praze stejně jako v celém Česku od roku 2001 prakticky neustále stoupá. Jejich zvyšující se počet se projevuje také na mírném růstu indexů segregace, odlišnosti a izolace (Tabulka 6 a 7). Především je to patrné u státního občanství, kde se počet cizinců zvýšil více než počet příslušníků nečeské národnosti. Je patrné, že úroveň etnické segregace je vyšší, než tomu je podle vzdělání či profesní příslušnosti. Prostorová distribuce cizinců v pražském městském

regionu se mezi 2001 a 2011 příliš nezměnila a je patrné, že docházelo k růstu podílu cizinců na celkové populaci prakticky ve všech katastrech (Obrázek 9). Nejvyšší hodnoty indexů jsou patrné u takzvaných „západních cizinců“ (cizinců z USA a z 15 zemí staré Evropské unie<sup>21</sup>) a Vietnamců.<sup>22</sup> Aby došlo k úplně rovnoměrnému rozmístění, muselo by se do jiného katastru přestěhovat přibližně 50 % západních cizinců či přibližně stejný podíl Vietnamců žijících v Praze. Přestože se jedná o relativně vyšší hodnoty indexu segregace, v porovnání např. s městy v USA, nebo v západní Evropě jde o hodnotu spíše nižší či podprůměrnou. Menší koncentrace na úrovni katastrů je patrná především u Slováků a Ukrajinců. Na úrovni ZSJ se opět logicky setkáme s vyššími hodnotami všech indexů.

Relativně vyšší hodnoty indexu segregace ovšem neznamenaají, že by docházelo k separaci či segregaci západních cizinců či Vietnamců pouze v několika málo lokalitách. Podle hodnoty indexu izolace je patrné, že náhodně vybraný Vietnamec má 2% pravděpodobnost, že další náhodně zvolený obyvatel katastru, kde žije, bude také Vietnamec. Podobně nízké hodnoty indexů izolace nalezneme i u dalších cizinců. Nemůžeme proto mluvit o segregaci cizinců v některých lokalitách, ale o lokalitách s vyšší koncentrací cizinců.

---

<sup>21</sup> 15 států Evropské unie před přistoupení nových států v roce 2004: Belgie, Nizozemsko, Lucembursko, Itálie, Francie, Německo, Velká Británie, Dánsko, Irsko, Řecko, Španělsko, Portugalsko, Švédsko, Finsko a Rakousko.

<sup>22</sup> Vysoké hodnoty indexu segregace nalezneme také u osob s romskou národností. Tyto hodnoty mohou být dokonce srovnatelné se situací Afroameričanů ve městech USA. Jsou ovšem silně ovlivněny malým počtem sečtených Romů při obou cenzech (viz také nízká hodnota indexu izolace).

**Tabulka 6: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle národnosti v letech 2001 a 2011**

Národnost		Index segregace (%)		Index odlišnosti (%)		Index izolace (%)		Počet a podíl	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Česká (vč. Moravské a Slezské)	Katastry	10,7	8,7	0,7	3,0	93,7	66,3	93,7	65,9
Slovenská		12,3	11,4	12,1	11,2	1,8	2,0	1,6	1,8
Romská		40,5	38,6	40,5	38,6	0,2	0,1	0,1	0,0
Polská		21,0	18,7	20,9	18,7	0,2	0,2	0,1	0,1
Německá		21,4	22,6	21,4	22,6	0,2	0,2	0,1	0,1
Ruská		23,3	24,7	23,2	24,5	0,6	1,1	0,4	0,7
Ukrajinská		19,8	18,9	19,7	18,6	0,7	1,9	0,4	1,5
Vietnamská		44,0	42,8	43,9	42,6	0,7	1,5	0,2	0,4
Ostatní		19,1	15,6	18,8	15,2	2,0	3,1	1,5	2,7
Nezjištěno		14,7	6,8	14,4	5,0	2,2	27,3	1,9	26,8
Celkem jiná než Česká		11,9	12,4	11,5	11,8	3,3	5,2	3,0	4,7
Česká (vč. Moravské a Slezské)	ZSJ	15,0	12,3	1,0	4,2	93,8	66,9	1 271 084	1 026 284
Slovenská		18,6	16,1	18,3	15,8	3,3	2,8	21 834	27 557
Romská		57,7	59,8	57,7	59,7	0,3	0,3	739	440
Polská		32,2	31,5	32,1	31,4	0,5	0,4	1 715	1 988
Německá		31,3	34,7	31,2	34,7	0,6	0,3	2 013	1 514
Ruská		32,7	34,3	32,6	34,0	1,7	1,6	5 654	10 662
Ukrajinská		31,8	26,3	31,6	25,9	3,8	3,0	5 425	23 914
Vietnamská		56,8	52,3	56,7	52,1	1,2	2,1	2 877	6 886
Ostatní		24,6	20,1	24,3	19,6	3,4	3,5	19 872	41 367
Nezjištěno		19,6	9,7	19,2	7,1	2,5	28,2	25 828	416 544
Celkem jiná než Česká		17,1	18,2	16,6	17,3	5,1	6,3	40 427	72 961

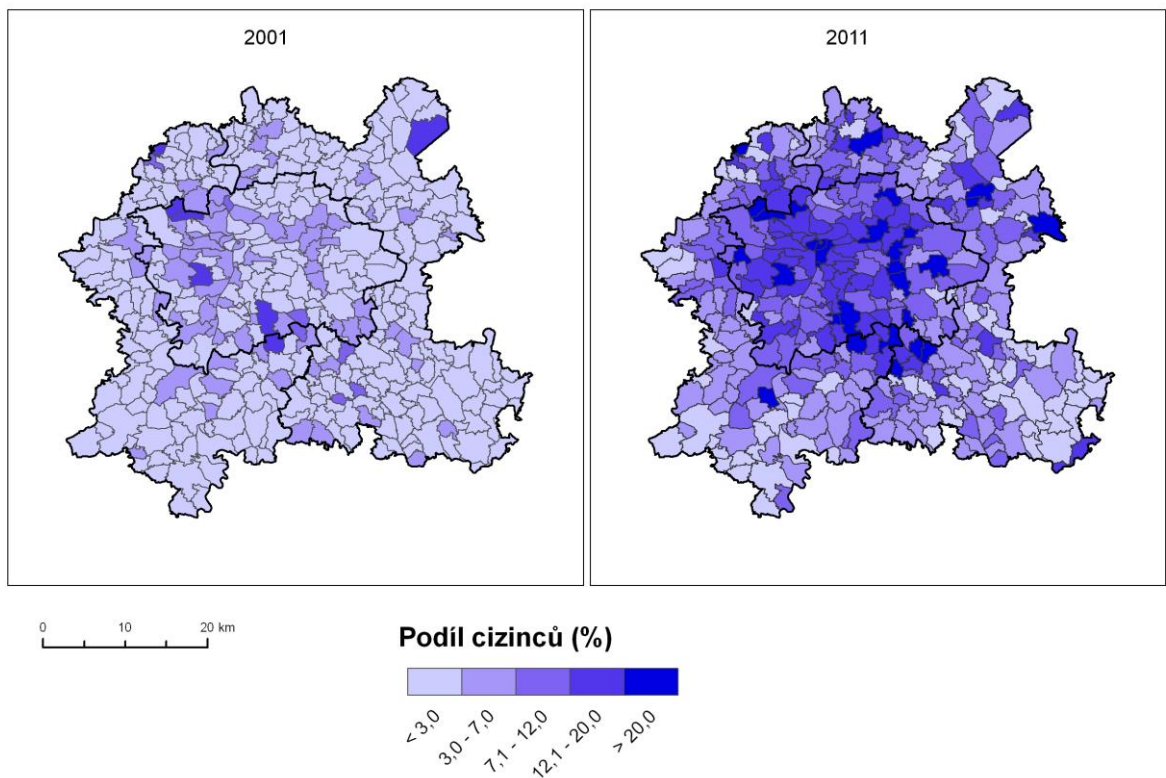
Zdroj: vlastní výpočty, SLDB 2001, SLDB 2011

**Tabulka 7: Indexy segregace, odlišnosti a izolace za katastry a ZSJ pražského metropolitního areálu podle státního občanství v letech 2001 a 2011**

Státní občanství		Index segregace (%)		Index odlišnosti (%)		Index izolace (%)		Počet a podíl	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Česko	Katastry	17,3	20,1	0,5	2,7	97,2	87,0	97,2	86,6
Slovensko		25,7	15,9	25,5	15,7	1,1	2,1	0,4	1,7
EU15		34,3	45,1	34,2	44,7	0,8	3,3	0,3	1,0
Ostatní		17,0	19,6	16,7	17,9	2,7	11,0	2,1	8,9
Cizinci-celkem		17,3	20,1	16,8	17,4	3,7	16,2	2,8	13,4
Vietnam			41,4		41,1		2,4		0,8
Ukrajina			22,1		21,3		5,2		3,5
Rusko			29,1		28,7		2,4		1,4
USA			55,9		55,7		2,5		0,4
Česko		ZSJ	25,4	27,7	0,7	3,7	97,3	87,7	1 318 770
Slovensko	36,8		22,4	36,7	22,0	7,7	3,6	5 677	26 653
EU15	42,9		50,9	42,7	50,4	1,9	4,4	4 568	15 726
Ostatní	25,8		28,1	25,2	25,6	5,0	15,4	28 026	138 871
Cizinci-celkem	25,4		27,7	24,6	23,9	7,6	20,6	38 271	209 366
Vietnam			49,9		49,5		3,2		12 304
Ukrajina			30,1		29,0		10,5		54 786
Rusko			38,7		38,1		3,8		21 891
USA			61,2		61,0		5,5		5 814

Zdroj: vlastní výpočty, SLDB 2001, SLDB 2011

**Obrázek 9: Podíl cizinců na celkovém počtu obyvatel v katastrech pražského metropolitního areálu v letech 2001 a 2011**



Zdroj: SLDB 2001, SLDB 2011

## 6.2 Lokality rezidenční separace a separační procesy

Podle tradičních výpočtů indexů segregace či odlišnosti je tedy patrné, že úroveň rezidenční segregace v pražském metropolitním areálu v posledních letech stále klesá. To ovšem nemusí znamenat, že nedochází k separačním procesům, které vedou k vytváření lokalit, kde se separuje sociálně silné obyvatelstvo. Mezi tyto procesy patří především suburbanizace, gentrifikace, výstavba nových luxusnějších bytových domů a uzavřených rezidenčních areálů (viz Sýkora 2009). Cílem této podkapitoly bude zjistit, v jakých lokalitách se koncentruje sociálně silné obyvatelstvo a zda vznik těchto lokalit odpovídá uvedeným separačním procesům, přičemž se zaměříme hlavně na to, zda se v dané lokalitě nachází uzavřený rezidenční areál.

Lokality zvýšené koncentrace sociálně silného obyvatelstva byly hledány pomocí výpočtu lokalizačního kvocientu na základě výsledků SLDB 2011. Hodnota lokalizačního kvocientu může být zkreslena ZSJ s malým počtem obyvatel. Aby byly tyto ZSJ odfiltrovány, je do identifikace nutné započítat také absolutní počet příslušníků dané sociální skupiny v ZSJ. Jelikož v tomto cenzu byli sčítáni lidé podle obvyklého a nikoliv

trvalého bydliště, můžeme předpokládat vyšší validitu identifikace než při SLDB 2001. Výběr indikátorů vycházel z diskuzí v přechozí kapitole.<sup>23</sup> Opět budeme rozlišovat separaci socioekonomickou a etnickou (místa, kde se separují sociálně silní a cizinci, se pochopitelně prolínají). I za pomoci korelační analýzy (viz Příloha 4) byly vybrány za indikátory identifikace lokalit sociálně silného obyvatelstva podíl vysokoškoláků<sup>24</sup> a podíl zaměstnaných v progresivním terciéru nebo podíl zaměstnavatelů na celkovém počtu ekonomicky aktivních osob. Etnická dimenze byla sledována podle podílu cizinců daného státního občanství na celkovém počtu obyvatel.

Byly vymezeny dva stupně identifikace lokalit: na ty se slabší a silnější koncentrací sociálních skupin. K určení kritických hodnot vycházíme z předchozího výzkumu rezidenční segregace v Česku (Sýkora, Temelová, Posová 2007). Za lokalitu se silnou koncentrací sociálně silného obyvatelstva je považována ta ZSJ, kde je více než 25 obyvatel s vysokoškolským vzděláním, lokalizační kvocient podílu vysokoškoláků je roven nebo vyšší než 2,0 a zároveň je podíl zaměstnaných v progresivním terciéru nebo podíl zaměstnavatelů roven nebo vyšší než 2,0 (Tabulka 8). Lokality se slabší koncentrací byly vymezeny podle stejných indikátorů, přičemž hodnoty lokalizačních kvocientů byly nastaveny na 1,5. Za lokalitu se silnou koncentrací daného etnika (podle státního občanství) je považována ta ZSJ, kde je více než 25 obyvatel daných cizinců a lokalizační kvocient jejich podílu je roven nebo vyšší než 10,0. U lokalit se slabší koncentrací cizinců byly hodnoty nastaveny na 3,0.

---

<sup>23</sup> Byly zvažovány i další indikátory jako např. vybavení domácností internetem, tento indikátor se ovšem ukázal být neúčinný, protože hodnoty tohoto jevu vykazují nízké hodnoty lokalizačního kvocientu (je málo prostorově koncentrován).

<sup>24</sup> Z důvodu srovnatelnosti byly vyřazeny osoby s nezjištěným vzděláním (nezjištěné vzdělání je patrné především u cizinců).

**Tabulka 8: Indikátory a kritéria výběru ZSJ s vysokou koncentrací sociálně silných a cizinců v pražském metropolitním areálu**

	Slabší koncentrace		Silnější koncentrace	
	Počet osob	Lokalizační kvocient	Počet osob	Lokalizační kvocient
<b>Sociálně silní:</b>				
<b>Vysokoškolské vzdělání</b>	≥ 25	≥ 1,5	≥ 25	≥ 2,0
<b>Zaměstnaní v progresivním terciéru nebo zaměstnavatelé</b>		≥ 1,5		≥ 2,0
<b>Cizinci</b>				
<b>Západní cizinci</b>	≥ 25	≥ 3,0	≥ 25	≥ 10,0
<b>Ukrajinci</b>	≥ 25	≥ 3,0	≥ 25	≥ 10,0
<b>Vietnamci</b>	≥ 25	≥ 3,0	≥ 25	≥ 10,0
<b>Rusové</b>	≥ 25	≥ 3,0	≥ 25	≥ 10,0

Zdroj: vlastní výpočet

Celkem bylo identifikováno 23 lokalit, kde se silně koncentruje sociálně silné obyvatelstvo, z toho 12 jsou zároveň lokality se silnou či slabší koncentrací cizinců, především Rusů a západních cizinců (celkem se v pražském metropolitním areálu nalézá 1 256 ZSJ) (Tabulka 9). V těchto lokalitách žije celkem 10 508 obyvatel (tedy přibližně 0,7 % z celkové populace pražského metropolitního areálu). Méně je lokalit se silnější koncentrací cizinců. Lokalit se slabší koncentrací cizinců i sociálně silných je poté více.

V předchozí podkapitole bylo prezentováno, že sociální skupiny vymezené podle etnické dimenze dosahují vyšších hodnot indexů segregace či odlišnosti. Lokality, kde se cizinci koncentrují, však není možno považovat za etnické enklávy se segregovaným/separovaným obyvatelstvem. V lokalitách se silnou koncentrací cizinců jsou podíly Rusů, Vietnamců i západních cizinců na celkovém počtu obyvatel malé, nedosahují ani 20 %. Výjimku představují lokality s koncentrací Ukrajinců, kde je jejich podíl na celkovém obyvatelstvu více než 67 %. Jde celkem o 19 lokalit, na kterých se vyskytují především velké ubytovny pro dělníky. Indexy segregace podle socioekonomických charakteristik sice byly relativně nižší, nicméně lokality, kde se silně koncentruje sociálně silné obyvatelstvo, můžeme považovat za separované oblasti. V lokalitách se silnější koncentrací byl v roce 2011 podíl vysokoškoláků necelých 60 %, 36 % bylo poté zaměstnáno v progresivním terciéru. Můžeme proto předpokládat, že v těchto lokalitách se budou vyskytovat hlavně sociálně silní obyvatelé.

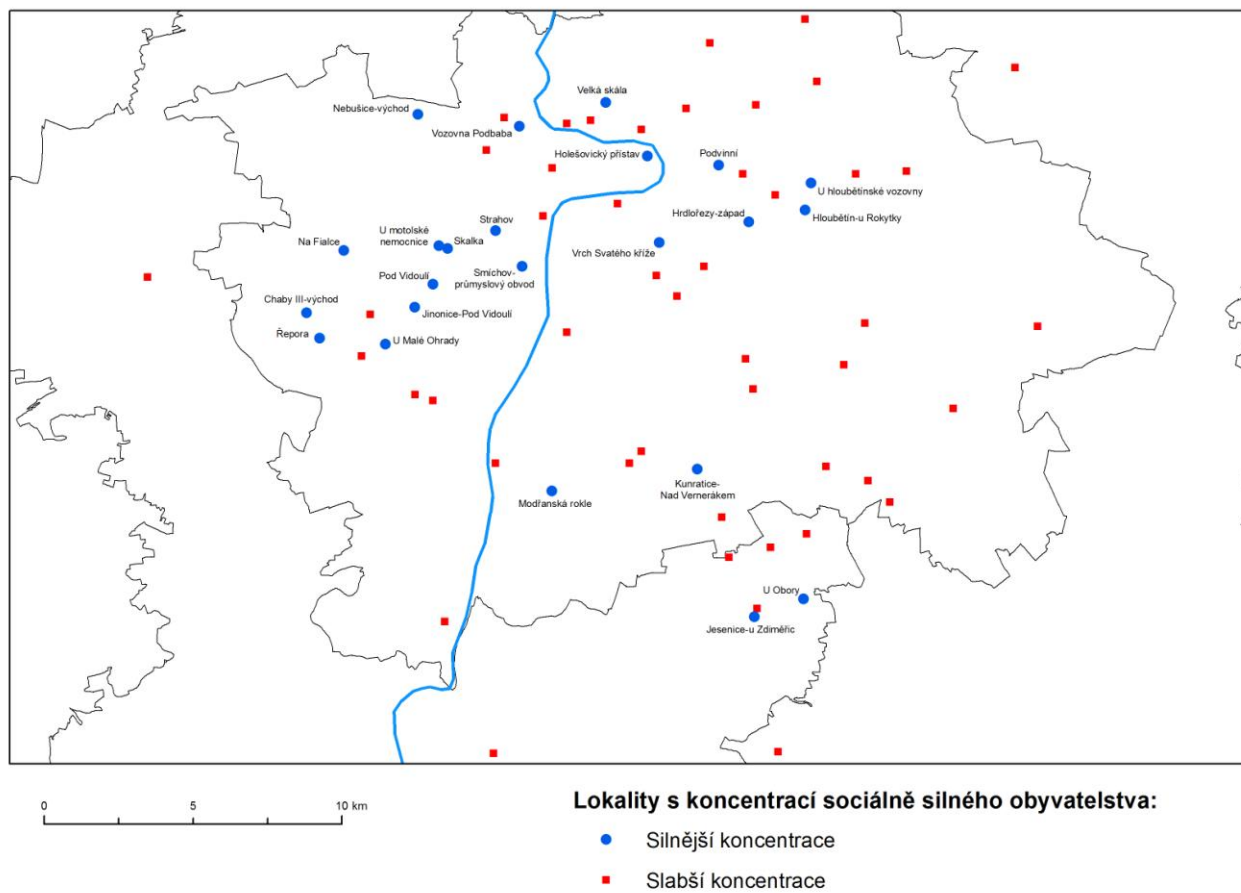


Tabulka 9: ZSJ s vysokou koncentrací sociálně silného obyvatelstva a cizinců v pražském městském areálu v roce 2011

		Počet ZSJ	Celkem obyvatel		Vysokoškoláci		Zaměstnaní v progresivním terciéru		Západní cizinci		Ukrajinci		Vietnamci		Rusové	
			Počet	Podíl na celkové populaci (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)
Silnější koncentrace	Sociálně silní	23	10 508	0,67	3 871	<b>55,97</b>	1 497	<b>34,00</b>	573	5,45	287	2,73	59	0,56	855	8,14
	Západní cizinci	11	10 253	0,66	2 030	35,02	9 273	18,82	2 060	20,09	166	1,62	49	0,48	357	3,48
	Ukrajinci	19	6 134	0,39	145	8,29	2 876	4,78	7	0,11	4 123	<b>67,22</b>	13	0,21	53	0,86
	Vietnamci	7	10 449	0,67	1 764	35,62	10 109	16,84	49	0,47	532	5,09	1 118	10,70	86	0,82
	Rusové	9	4 557	0,29	1 037	23,45	8 236	25,14	227	4,98	284	6,23	5	0,11	805	17,67
Slabší koncentrace	Sociálně silní	49	47 389	3,04	15 112	43,08	2 985	26,26	1 246	2,63	2 209	4,66	267	0,56	2 176	4,59
	Západní cizinci	43	104 734	6,73	23 995	32,12	720	20,79	8 016	7,65	3 203	3,06	582	0,56	3 221	3,08
	Ukrajinci	36	39 832	2,56	6 474	23,45	75	17,33	418	1,05	5 739	14,41	418	1,05	1 312	3,29
	Vietnamci	38	101 377	6,51	18 832	23,30	755	16,76	573	0,57	3 325	3,28	3 728	3,68	976	0,96
	Rusové	40	61 449	3,95	15 734	37,94	335	24,16	2 318	3,77	3 238	5,27	534	0,87	4 448	7,24
	<b>Celkem</b>	217	331 851	21,31	71 774	29,70	30 834	19,62	11 856	3,57	19 065	5,75	5 997	1,81	9 606	2,89
	<b>Pražský metropolitní areál</b>	1 256	1 557 173	100,00	306 930	25,12	128 810	17,05	21 540	1,38	54 786	3,52	12 304	0,75	21 891	1,41

Zdroj: vlastní výpočet, SLDB 2011

**Obrázek 10: Lokality zvýšené koncentrace sociálně silného obyvatelstva v pražském městském areálu v roce 2011**



Zdroj: vlastní výzkum

Identifikované lokality sociálně silného obyvatelstva jsou zobrazeny v Obrázku 10. Nalezneme je především ve vnitřním a vnějším městě. Několik separovaných lokalit se vyskytuje také v suburbální zóně města.

Nejvíce nás zajímají lokality, kde je silná koncentrace sociálně silných (Tabulka 10). Podle vstupních předpokladů probíhají separační procesy spíše v menších ZSJ. Především jde o novou výstavbu luxusnějších bytových či rodinných domů a uzavřených rezidenčních areálů. Méně výrazně se zatím projevil proces gentrifikace. Na všech identifikovaných lokalitách nalezneme novou výstavbu, především developerské rezidenční projekty. Ve všech sledovaných lokalitách došlo mezi lety 2001 a 2011 k výraznému růstu obyvatel a zvýšení podílu vysokoškoláků i cizinců. Některé projekty jako Velká Skála nebo Malá Šárka byly navíc vystavěny ještě v 90. letech 20. století.

Z celkového počtu 23 identifikovaných lokalit, je 6 oblastí výstavby nových rodinných domů, 9 uzavřených rezidenčních areálů a zbytek jsou luxusnější nově vystavěné bytové domy. Jak bylo řečeno, uzavřených areálů je v pražském metropolitním areálu na 59. Developerských projektů ostatních (neuzavřených) rezidenčních areálů je ovšem daleko více. Podíl uzavřených areálů s koncentrací sociálně silného obyvatelstva na celkovém počtu těchto projektů, je tedy daleko vyšší než podíl separovaných lokalit ostatních (neuzavřených) projektů na jejich celkovém počtu. Můžeme předpokládat, že sociálně silní mají vyšší tendenci separovat se v uzavřených rezidenčních areálech než v ostatních projektech.

**Tabulka 10: ZSJ s vysokou koncentrací sociálně silného obyvatelstva v pražském městském areálu**

ZSJ	Projekt nové výstavby	Počet obyvatel		Podíl vysokoškoláků (%)**		Podíl cizinců (%)	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011
Pod Vidoulí	Rezidence Cibulka*	0	134	0,0	60,0	0,0	17,9
Strahov	Panorama Strahov	25	97	30,4	57,4	0,0	25,8
Skalka	Rezidence Císařka*	98	243	24,4	58,0	19,4	19,8
Na Fialce	Nové rodinné domy	200	621	47,3	55,9	43,5	41,2
Modřanská rokle	Tulipa modřanská rokle*	2	121	0,0	52,7	0,0	12,4
U Malé Ohrady	Zahrada nad Rokytkou	74	129	57,7	63,7	12,2	21,7
U hloubětínského vozovny	Nové rodinné domy	0	328	0,0	58,4	0,0	21,3
Podvinní	Podvinný mlýn*	84	777	0,0	56,4	5,3	19,4
Hrdlořezy-západ	Bydlení Smetanka*	7	454	0,0	62,1	0,0	25,8
Chaby III-východ	Britská čtvrť	0	98	0,0	75,3	0,0	6,1
U motolské nemocnice	Rezidence Byty Císařka	0	399	0,0	61,0	0,0	25,6
Velká skála	Velká Skála	716	1 309	53,8	54,7	5,2	18,2
Vrch Svatého kříže	Rezidence Jeseniova*	348	935	51,2	54,4	11,8	31,3
Řepora	Nové rodinné domy	65	378	40,1	55,0	30,1	28,0
Vozovna Podbaba	Rezidence Podbaba	48	951	2,6	57,0	6,3	38,1
Smíchov-průmyslový obvod	Nový Anděl a další projekty	0	171	0,0	60,0	0,0	57,9
Holešovický přístav	Prague Marina, Holešovický pivovar	357	616	18,4	53,5	5,9	39,8
Nebušice-východ	Malá Šárka*	282	600	62,1	62,4	76,2	81,3
Jinonice-Pod Vidoulí	Vila Park Jinonice* a další projekty	0	1 587	0,0	51,9	0,0	41,5
U Obory	Nové rodinné domy	0	245	0,0	51,1	0,0	33,4
Jesenice-u Zdiměřic	Nové rodinné domy	0	146	0,0	51,5	0,0	3,4
Hloubětín-u Rokytky	Kejřův Mlýn*	0	88	0,0	50,1	0,0	31,8
Kunratice-Nad Vernerákem	Nové rodinné domy	0	81	0,0	50,8	0,0	23,5

Zdroj: vlastní výpočty, SLDB 2001, 2011

Pozn.:

\* jedná se o uzavřený rezidenční areál

\*\* Byly vyřazeny osoby s nezjištěným vzděláním (nezjištěné vzdělání je patrné především u cizinců).

### 6.3 Sociální struktura uzavřených rezidenčních areálů

Sociální strukturu obyvatel uzavřených rezidenčních areálů lze určit podle průměrných cen nemovitostí, vlastnické struktury, SLDB (pokud vymezení uzavřeného areálu přibližně odpovídá vymezení ZSJ), ale i podle výpovědí z provedených rozhovorů. Jak již bylo řečeno, v uzavřených rezidenčních areálech na celém světě se koncentrují především sociálně silní, bohatší obyvatelé, nicméně se nemusí jednat o příslušníky nejvyšších společenských vrstev (Sanchez a kol. 2005).

Průměrné ceny nemovitostí v Praze se pohybují kolem 40-50 tis. Kč za m<sup>2</sup> (ČSÚ 2013c). Průměrné ceny bytových jednotek jsou v uzavřených rezidenčních areálech daleko vyšší než u rezidenčních objektů, které nedisponují prvky, jako je oplocení či střežení areálu (Tabulka 12).<sup>25</sup> Život v uzavřených rezidenčních areálech je také mnohem nákladnější. Poplatky za recepci a ostrahu se pohybují až do výše 5-6 tisíc Kč za měsíc. Ne každý si tedy může dovolit v takovém objektu bydlet. První pražské uzavřené rezidenční areály byly vysoce luxusním bydlením určeným především bohatým, postupem času však došlo k vyšší dostupnosti i pro příslušníky středních vrstev. Bytová jednotka v uzavřeném areálu je ovšem stále dražší než ostatní nemovitosti. Průměrně se ceny bytových jednotek v uzavřených rezidenčních areálech pohybují od 70 do 100 tis. Kč za m<sup>2</sup>.

Také podle výsledků SLBD 2011 lze vidět, že v uzavřených areálech žije nadprůměrné množství sociálně silnějších obyvatel (Tabulka 11). Přičemž za indikátor sociálního statusu lze považovat opět vzdělanost, postavení v zaměstnání a odvětví zaměstnání. Ve všech sledovaných ZSJ je podíl zastoupení sociálně silnějších obyvatel vyšší než v Praze jako celku. Patrné je také vyšší zastoupení cizinců a to především z Ruska. Vyšší podíl cizinců souvisí s procesy internacionalizace pracovních sil a kapitálu (tedy kupování nemovitostí na investici). Jak bude dále diskutováno v kapitole 7.1, vyšší podíl cizinců v uzavřených rezidenčních areálech je patrný podle struktury vlastnictví. Naše analýza ukázala, že v uzavřených rezidenčních areálech je vyšší podíl ve vlastnictví cizinců než u podobných, ale neuzavřených rezidenčních areálů (Tabulka 12).

---

<sup>25</sup> Podrobnější analýzou dospěla ke stejnému závěru také Kolaříková (2010).

**Tabulka 11: Vybrané charakteristiky, vybraných pražských urbanistických obvodů v roce 2011**

Uzavřený rezidenční areál	ZSJ	Počet obyvatel	Podíl vysokoškoláků (%)*	Podíl zaměstnavatelů na počet ekonomicky aktivních (%)	Podíl zaměstnaných v progres. terciéru** na počet ekonomicky aktivních (%)	Podíl cizinců (%)	Podíl cizinců z EU15 (%)	Podíl Rusů (%)
Nad Mazankou	Residence Císařka	2 003	49,84	6,14	25,66	11,23	0,50	1,55
Dvůr nad Rokytkou	Vysočany-jih	3 297	41,75	5,77	30,06	43,77	2,37	7,55
Kejřův mlýn	Hloubětín-u Rokytky	88	50,91	11,63	44,19	28,41	2,27	11,36
Podvinný Mlýn	Podvinní	777	56,41	8,08	39,67	18,40	2,06	0,13
Residence Císařka	Skalka	243	58,02	10,34	27,59	16,46	1,65	2,88
Rezidence Cibulka	Pod Vidoulí	134	60,00	12,50	31,94	13,43	0,75	5,97
River Diamond	Rohanský ostrov	269	50,00	18,18	28,57	75,09	28,62	21,93
	<i>Celkem Praha</i>	<i>1 268 796</i>	<i>26,35</i>	<i>4,14</i>	<i>18,29</i>	<i>12,86</i>	<i>1,12</i>	<i>1,56</i>

Zdroj: SLDB 2011

Pozn.:

\* Byly vyřazeny osoby s nezjištěným vzděláním (nezjištěné vzdělání je patrné především u cizinců).

\*\* Jde o tato odvětví zaměstnání: peněžnictví a pojišťovnictví; činnosti v oblasti nemovitostí; služby pro podniky; výzkum, činnosti vedení podniků; poradenství v oblasti řízení; informatika.

V pražském metropolitním areálu na jednu stranu klesá úroveň rezidenční separace. Na druhou stranu vznikají lokality, kde jsou koncentrováni sociálně silní lidé. Mezi těmito lokalitami vynikají především uzavřené rezidenční areály. Také podle cen nemovitostí, výsledků SLDB 2011, struktury vlastníků a provedených rozhovorů lze usuzovat, že v uzavřených rezidenčních areálech dochází k rezidenční separaci sociálně silnějšího obyvatelstva a bohatších cizinců. Jedná se jednak o cizince, kteří v Praze pracují a vyžadují určitý standard, a jednak o cizince, kteří si koupili nemovitost v uzavřeném areálu především na investici. Z rozhovorů vyplynulo, že měsíční poplatky a vyšší ceny nemovitostí fungují také jako třídící mechanismus, který zabezpečí, že do luxusnějších uzavřených areálů se přistěhují pouze ekonomicky silní (sobě podobní) jedinci.

**Tabulka 12: Vlastnická struktura a průměrné ceny nemovitostí ve vybraných rezidenčních projektech v Praze v roce 2013**

	Název projektu	Katastr	Podíl vlastnictví bytového prostoru na celku (%)						Průměrná cena (v tis. Kč za m <sup>2</sup> )
			Firmy	Češi	Cizinci celkem		Cizinci z postsovětského prostoru		
					Podle jména	Podle adresy	Podle jména	Podle adresy	
Méně luxusní, starší, záměrně vybraný									
UA*	Podvinný Mlýn	Libeň	2,49	94,21	1,71	<b>1,60</b>	0,18	0,21	55-65
	Bytové domy v ulicích Paříkova a Podnáraží	Vysočany	17,47	78,83	2,21	1,49	2,21	0,45	55-65
Méně luxusní, starší, vybraný generováním náhodných čísel									
UA	Bělohorské zahrady	Řepy	6,24	82,51	8,08	<b>3,17</b>	<b>4,38</b>	0,00	60-70
	Panorama Barrandov	Hlubočepy	17,55	82,09	0,36	0,00	0,36	0,00	40-50
Méně luxusní, novější, záměrně vybraný									
UA	Obytný soubor Na Krutci	Dejvice	15,20	72,28	11,45	1,06	5,67	0,00	80-100
	Nová Liboc	Liboc	10,48	68,42	5,09	<b>16,01</b>	5,97	3,21	50-70
Méně luxusní, novější, vybraný generováním náhodných čísel									
UA	Kejřův Mlýn	Hloubětín	9,15	76,66	7,26	<b>6,93</b>	4,66	1,16	55-65
	U Zámeckého parku	Čakovice	0,51	96,99	1,15	1,34	1,02	0,00	35-45
Luxusní, starší, záměrně vybraný									
UA	Trinity Garden	Smíchov	<b>41,34</b>	42,54	16,12	0,00	0,00	0,00	90-110
	Nový Anděl	Smíchov	13,77	74,58	7,33	<b>4,32</b>	4,19	3,51	75-85
Luxusní, starší, vybraný generováním náhodných čísel									
UA	Villa Bianca	Bubeneč	38,82	42,14	9,57	<b>9,47</b>	6,06	1,51	110-130
	Byty v ulici Maiselova	Josefov	28,95	68,43	1,64	0,98	0,17	0,39	170-190
Luxusní, novější, záměrně vybraný									
UA	Central Park Praha	Žižkov	51,70**	15,74	6,39	<b>26,16</b>	5,75	<b>22,73</b>	65-75
	Rezidence Prokopova	Žižkov	53,89	20,53	11,10	14,48	5,27	3,54	110-130
Luxusní, novější, vybraný generováním náhodných čísel									
UA	River Diamond	Karlín	29,30	43,30	6,22	<b>21,18</b>	5,28	<b>8,92</b>	80-100
	Bytový dům Na Zatrance	Smíchov	88,32**	11,68	0,00	0,00	0,00	0,00	110-130
Luxusnější, novější, horizontální, záměrně vybraný									
UA	Dubový Mlýn	Dejvice	28,57	33,93	<b>37,50</b>	0,00	7,14	0,00	
	Obytný soubor Hanspaulka	Dejvice	7,50	80,00	10,00	2,50	5,00	0,00	

Zdroj: vlastní výzkum

Pozn.: \* UA je zkratka pro uzavřený rezidenční areál

\*\* větší podíl firem je dán vyšším podílem neprodaných bytů.

## **7 Podmíněnosti vzniku uzavřených rezidenčních areálů**

Z dosavadních zjištění vyplývá, že výstavba uzavřených rezidenčních areálů začala v 90. letech 20. století a svého vrcholu dosáhla v letech 2007-2009. Drtivá většina českých uzavřených areálů je lokalizovaná v Praze a jejím nejbližším okolí. Uzavřené rezidenční areály je možné považovat za lokality, kde se separuje sociálně silné obyvatelstvo. V této kapitole bude věnována pozornost té nejdůležitější otázce, a to proč tyto areály vznikají. Při diskuzi, proč vznikají postindustriální segregované/separované lokality, jako jsou uzavřené rezidenční areály, bychom měli rozlišovat mezi příčinami a podmíněnostmi vzniku. Podmíněnosti jsou různorodé procesy postindustriální transformace, příčiny vzniku mohou být v různých geografických oblastech rozdílné. Nejdříve proto budou diskutovány podmíněnosti a následně i konkrétní příčiny vzniku.

V teoreticko-konceptualizačních východiscích práce bylo řečeno, že podmíněnostmi vzniku uzavřených rezidenčních areálů jsou v první řadě společenská poptávka po tomto bydlení (především z důvodu strachu z kriminality, snahy o demonstraci či zvýšení společenské prestiže), dále neoliberální politika minimálních zásahů do rozvoje území a snaha firem prosadit se na trhu a upoutat potenciální klienty novými produkty. Jsou zde pochopitelně i další podmíněnosti, jejichž vliv na rozvoj uzavřených areálů je spíše marginální. Jedná se především o technologický pokrok (např. využití kamerového systému), či pokles kolektivního sociálního kapitálu (občanské společnosti). Nyní se budeme věnovat jednotlivým faktorům a procesům, přičemž pro hodnocení a argumentaci je vždy důležité nejdříve velmi stručně popsat obecný kontext daného procesu v Praze.

### **7.1 Společenská poptávka**

Uzavřené rezidenční areály by jen těžko mohly vznikat, kdyby po tomto typu bydlení vůbec neexistovala společenská poptávka. Faktory a procesy na straně společenské poptávky můžeme zjednodušeně rozčlenit na sociální nerovnost, strach z kriminality a internacionalizace kapitálu a pracovních sil. Jako první se budeme věnovat sociální nerovnosti, přičemž je nejprve důležité upozornit na obecný kontext.

Od roku 1989 bylo v Česku provedeno několik výzkumů, které se věnovaly analýze sociální struktury české postsocialistické společnosti (např. Katrňák, Fučík 2010; Machonin, Tuček 1996; Matějů, Vlachová 2000; Tuček a kol. 2003; Tuček 2008). Tyto výzkumy přinášejí mnoho poznatků, nicméně pro naši argumentaci jsou podstatné především tyto tři: 1) je patrné, že česká společnost je stále společností třídní. Lidé si



začínají uvědomovat, kde mají ve společnosti své místo, jejich sociálnímu postavení odpovídají i jejich politické preference (Matejů, Vlachová 2000; Smith, Matějů 2011). Třídní vědomí se projevuje také v postojích k bydlení. Vyšší sociální třídy (majitelé bytů, domů) jsou spokojenější se svým bydlením, na budoucnost nahlížejí optimističtěji a jsou proti státní regulaci nájemného. Nižší sociální třídy (podnájemníci v bytech či v ubytovnách) jsou naopak se svým bydlením méně spokojeni a jsou pro vyšší státní regulace (Kostelecký 2005). 2) Je patrné, že dochází k restratifikaci a spouštějí se nové mechanismy sociální mobility. Na jedné straně dochází k vzestupu meritokratizace společnosti (růst vzdělanosti, nové podnikatelské příležitosti) a na druhé straně k výkonnostně nezaslouženému odměňování (restituce, nelegitimní nabytí kapitálu, askripce – posilování vazby mezi sociálním původem a třídní pozicí). 3) Třetím a nejdůležitějším poznatkem je nárůst sociálních nerovností. Tedy růst vysoce odměňovaných profesí, jako jsou manažeři, právníci a další odborné profese. Na druhé straně také roste počet chudých lidí (nezaměstnaných, neúplných rodin a některých důchodců) (např. Tuček a kol. 2003).

Sociální nerovnosti jsou patrné především ve velkých městech, která se stávají místy střetávání nezměrného bohatství a početné chudoby (např. Bauman 1999; Keller 2010; Sassen 1991; Marcuse 1993; Marcuse, van Kempen 2000; Sýkora 2000). Také v Praze po roce 1989 dochází k sociální polarizaci (Sýkora 1999, 2001). V ekonomickém centru Česka je pochopitelně nejvyšší koncentrace sociálně silných, vysokopříjmových obyvatel. Vyskytuje se zde ovšem také relativně více bezdomovců (SLDB 2011), zahraničních dělníků a dalších sociálně slabších obyvatel.

Pražské uzavřené rezidenční objekty již sice nejsou vysoce luxusním a nedostupným bydlením, kde žijí pouze ti nebohatší, nicméně se do nich stále stěhují především příjmově silnější jedinci. Motivací přestěhovat se do uzavřených rezidenčních lokalit tedy může být také snaha o demonstraci či zvýšení sociální prestiže. Je velmi problematické metodicky zkoumat, jaké jsou motivace lidí, kteří se přestěhovali do uzavřených rezidenčních areálů. Ještě složitější je poté hodnotit, zda jejich motivací bylo zvýšení či demonstrace sociálního statusu. Jen těžko bychom dostali validní odpovědi, kdybychom se rezidentů ptali, jakou roli při výběru uzavřeného areálu měla snaha o vyšší prestiž ve smyslu „tady bydlím já, sem nikdo nesmí“ či „tady bydlí pouze bohatí a úspěšní“.

Zvyšující se sociální nerovnosti, třídní vědomí rezidentů, kteří díky stěhování do luxusnějších typů bydlení chtějí demonstrovat nebo si zvýšit svou sociální prestiž, může být jedna z motivací výběru uzavřených areálů jako místa bydliště. Podle vyjádření

informátorů je tento aspekt patrný. Developeři cílí své projekty na vysokopříjmové skupiny obyvatel a snaží se prodávat uzavřené areály jako exkluzivní, luxusnější či bezpečné bydlení (viz dále). Developer jednoho vybraného projektu přímo řekl, že jednou z jeho motivací výstavby uzavřeného areálu byl plán vytvořit luxusní a zároveň relativně dostupné bydlení, kde se budou moci navazovat nové kontakty mezi rezidenty. Méně zámožní rezidenti tak díky svým bohatším sousedům můžou získat důležitý sociální kapitál, který mohou dále mobilizovat a tím si zvyšovat své sociální postavení.

Nárůst nejistoty, nedůvěry a pocitu strachu je dalším charakteristickým rysem postindustriální společnosti. Rostoucí nejistota a strach se projevují rozvojem uzavřených rezidenčních areálů. Mezi lidmi převládá touha chránit svůj prostor před ostatními a žít v sociálně homogenním prostředí s vyšším pocitem bezpečnosti a komunitní sounáležitosti, s fyzickými bariérami oddělujícími je od okolní populace (Blakely, Snyder 1997). Také v Praze je touha po vyšší bezpečnosti jedním motivů pro přestěhování do uzavřených areálů. Z rozhovorů vyplynulo, že i snaha o vyšší bezpečí hraje při výběru místa nějakou, i když ne zásadní roli: „*Myslím si, že bezpečnost určitou roli hraje, ale až na druhém místě, protože všichni ví, že je to jen plot, který klidně někdo přeleze.*“ (Rozhovor č. 7), řekl jeden odborník na fungování pražského realitního trhu.

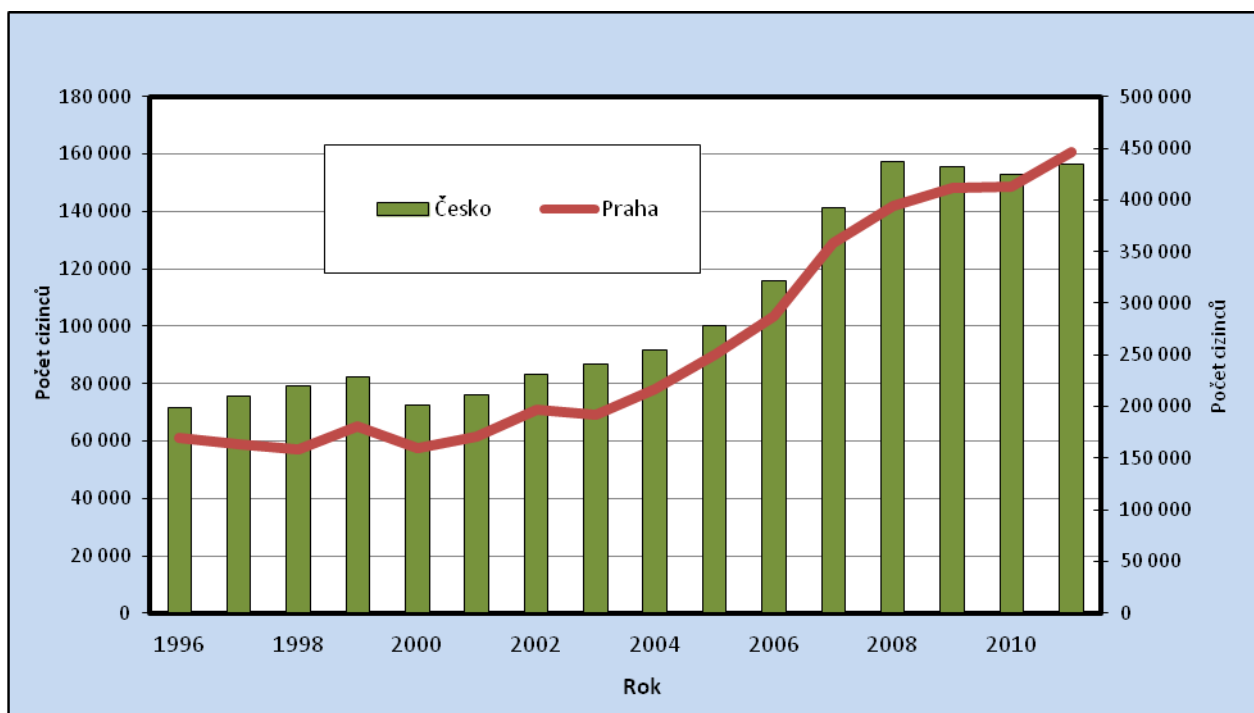
Podobně funguje touha po větším soukromí a snaha o bydlení v luxusnějším (exkluzivnějším) typu bydlení. Je patrné, že rezidenti pražských uzavřených areálů mají touhu kontrolovat prostor, ve kterém žijí. Příkladem je výstavba soukromých dětských hřišť či parků v uzavřených rezidenčních areálech. Je zřejmé, že rezidenti nechtějí, aby lidé z okolních domů měli k těmto soukromým parkům přístup.

Mezi poslední procesy, které ovlivňují společenskou poptávku po pražských uzavřených rezidenčních areálech, patří internacionalizace pracovních sil a kapitálu. V podmínkách postindustriálního globalizovaného světa dochází k vytváření nové hierarchie světových měst, kdy na nejvyšším hierarchickém stupni jsou města s vysokou koncentrací sídel nadnárodních společností (Knox 2002). Postupem času ovšem dochází také k rozšiřování poboček nižšího významu, než jsou ústředí nadnárodních korporací, do měst na nižší hierarchické úrovni. Do takových měst se poté stěhují relativně bohatí manažeři nadnárodních korporací, kteří vyžadují určitý standard. Jedná se např. o luxusní vybavení bytu, moderní design, poskytování různých služeb a především zajištění bezpečnosti (Glazse 2006). Ve velkých postindustriálních

městech ovšem také dochází ke koncentraci sociálně slabších cizinců z méně bohatých států, kteří jsou za práci odměňováni méně než domácí obyvatelstvo.

Hned po pádu režimu se Praha otevřela světu a plně se zapojila do procesu globalizace. Začala se projevovat internacionalizace pracovních sil (Sýkora 2001). V 90. letech dvacátého století se do Prahy začali stěhovat sociálně silnější cizinci (především ze západní Evropy a USA), i slabší cizinci (především z Ukrajiny, Slovenska, Vietnamu). Počet cizinců v Praze i v Česku se v posledních letech prakticky neustále zvyšuje (Obrázek 11). Vyšší nárůst je patrný především po roce 2000, kdy se Česko stává z tranzitní cílovou, imigrační zemí (Drbohlav a kol. 2010). Migranti přicházejí do Česka zejména za účelem realizace ekonomických aktivit (např. Drbohlav 2011). Především z důvodu veliké nabídky pracovních příležitostí je pro cizince jednoznačně nejatraktivnějším regionem Česka Praha, ve které se koncentruje přibližně 1/3 všech evidovaných cizinců. Nejvyšší růst počtu cizinců byl v letech 2004-2007 v době výrazného vzestupu české ekonomiky, se kterým byl spojen růst stavební aktivity a pokles nezaměstnanosti. V roce 2008 v důsledku ekonomické krize došlo k poklesu pracovních míst, který se odrazil i na poklesu celkového počtu cizinců žijících v Česku. Nicméně v Praze se tento pokles výrazně neprojevil, naopak počet cizinců dále vzrůstal a nyní cizinci tvoří více než 14 % z celkové populace hlavního města.

**Obrázek 11: Vývoj počtu cizinců v Česku a v Praze v letech 1996 až 2011**



Zdroj: ČSÚ, Cizinci v České republice

V roce 2002 bylo v Česku nejvíce cizinců ze Slovenska a Ukrajiny. V roce 2011 výrazně přibýlo cizinců z Ruska, Ukrajiny a Vietnamu, což vedlo ke snížení zastoupení cizinců ze Slovenska a Polska, přestože jejich celkový počet neklesl. V Praze je struktura cizinců podle státní příslušnosti podobná jako v celém Česku. Koncentruje se zde jednoznačně nejvíce cizinců ze západní Evropy či USA, relativně více cizinců z Ukrajiny, Ruska, méně zase z Vietnamu, Slovenska a Polska. Během let 2002 až 2009 nedošlo v zastoupení cizinců v Praze k výrazným změnám. Nejvíce přibýlo Ukrajinců, Vietnamců a Rusů, naopak se snížilo zastoupení Slováků. Počet sociálně silných cizinců je pochopitelně daleko nižší než sociálně slabých. Vliv sociálně silných cizinců je ovšem velmi podstatný pro rezidenční výstavbu. V 90. letech se cizinci disponující vysokými příjmy stali významnou silou na rozvíjejícím se realitním trhu. Jejich poptávka po kvalitním bydlení vedla k rekonstrukci některých domů, někdy i k nové výstavbě (Sýkora 2001).

Západní bohatí cizinci pracovali především jako manažeři nebo zaměstnanci významných nadnárodních firem a vyžadovali určitý standard bydlení. Jednak z hlediska zachování svého dosavadního standardu, dále pak vlivem neznalosti situace v Praze, týkající se bezpečí či možnosti zajištění vlastního soukromí. Jak nám ostatně potvrdil i náš informátor:

„Na začátku, kdy se ten trh nějakým způsobem rozvíjel a ti cizinci sem přijížděli do České republiky, tak v mnoha případech tam byl důraz na tu bezpečnost, protože tady byli noví. Česká republika také samozřejmě procházela developmentem nebo nějakým rozvojem. A ti klienti měli trošičku pocit, že tam (v uzavřených rezidenčních areálech) budou v bezpečnějším prostředí.“ (Rozhovor č. 12)

Nejstarší uzavřené rezidenční areály v Praze byly projektovány jako velice luxusní bydlení určené především pro tyto cizince. Jednalo se o projekty Malá Šárka v Nebušicích a Trinity Garden na Smíchově. V ZSJ s výskytem těchto areálů bylo podle výsledků SLDB 2001 koncentrováno vysoce nadprůměrné množství cizinců a obyvatel vyššího sociálního statusu (Tabulka 13). Další pražské uzavřené rezidenční areály vznikaly až po roce 2001 a postupem času se bydlení v těchto areálech stalo dostupné i pro širší vrstvy obyvatelstva.

**Tabulka 13: Struktura obyvatel vybraných ZSJ v Praze v roce 2001**

Uzavřený rezidenční areál	ZSJ	Počet obyvatel	Podíl vysokoškoláků (%)	Podíl cizinců (%)	Podíl cizinců z EU15 (%)
Trinity Garden	Zahrada Kinských	64	42,7	54,7	29,7
Malá Šárka	Nebušice-východ	282	62,1	76,2	28,3
	<i>Celkem Praha</i>	<i>1 169 106</i>	<i>18,8</i>	<i>3,0</i>	<i>0,4</i>

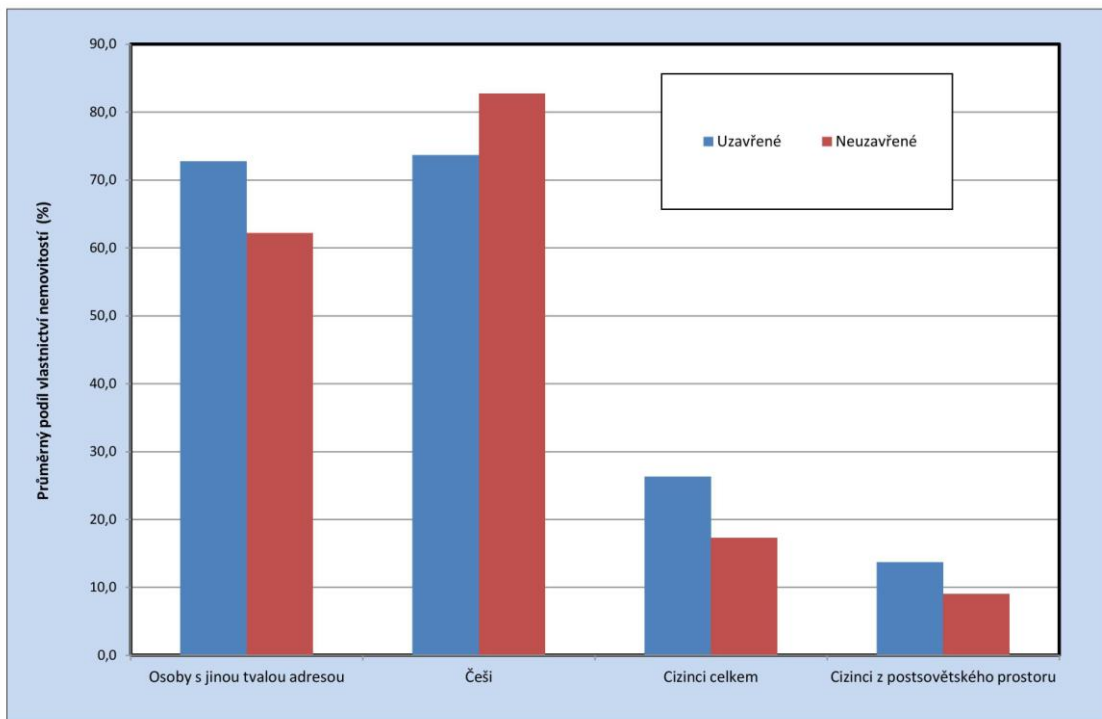
Zdroj: SLDB 2001

Internacionalizace kapitálu se projevuje nákupem nemovitostí na investici především u cizinců. Je patrné, že v uzavřených rezidenčních areálech jsou nemovitosti více ve vlastnictví firem či cizinců, u nichž lze očekávat koupě nemovitosti především na investici, než je tomu u podobných neuzavřených areálů (Tabulka 12, Obrázek 12). Z devíti případů bylo pouze jednou jednoznačně nalezeno vyšší procento koupě bytu na investici u projektu, který nenesl rysy, jako je oplocení či uzavření areálu (projekt Nová Liboc<sup>26</sup>). U šesti případů je situace jednoznačně ve prospěch uzavřených areálů (Central Park Praha, River Diamond, Villa Bianca, Kejřův Mlýn, Dubový Mlýn, Bělohorské zahrady). U zbylých dvou případů je situace nejednoznačná. U projektu Trinity Garden lze nalézt menší podíl bytů ve vlastnictví cizinců, nicméně větší zastoupení ve vlastnictví firem. V bytových domech na Vysočanech je také vyšší zastoupení firem, nicméně zde lze nalézt více kanceláří a obchodů než v projektu

<sup>26</sup> Projekt Nová Liboc byl původně koncipován jako střežený areál. Rezidenti nicméně přítomnost soukromé ochranky v areálu odmítli jako zbytečnou.

Podvinný Mlýn. Internacionalizace kapitálu se projevuje i vznikem nadnárodních developerských firem. V Praze působí několik nadnárodních developerských společností, které se samozřejmě velmi dobře orientují v aktuálních trendech bytové výstavby v západním světě. Mnoho pražských uzavřených rezidenčních areálů bylo vystavěno právě zahraničními developery, za kterými stál zahraniční kapitál.

**Obrázek 12: Průměrný podíl vlastnictví fyzických osob podle typu rezidenčního areálu ve vybraných rezidenčních projektech v Praze v roce 2013**



Zdroj: vlastní výzkum

## 7.2 Neoliberalismus

Rozvoj uzavřených rezidenčních oblastí by však nebyl možný bez stavebního povolení, které vydává místní samospráva. A proto se velmi často spojuje s aplikováním neoliberální politiky minimálních zásahů veřejného sektoru do rozvoje území (např. Geniş 2007, Low 2003). Neoliberalizace se začala aplikovat v 80. letech 20. století v USA a ve Velké Británii. Prvky neoliberalismu pronikly i do tzv. Washingtonského konsenzu, doporučení (od Mezinárodního měnového fondu a Světové banky) pro transformující se ekonomiky. Tedy také pro postsocialistické státy. Neoliberální pojetí české transformace bylo podporováno mezinárodními institucemi i obyvatelstvem, které pohlíželo na regulace a zásahy do ekonomiky jako na projevy socialismu. Popularita neoliberalismu byla patrná především v Praze, kde pravicové stany měly a mají velkou podporu obyvatel. V Praze se dokonce politika neoliberalismu

rozvinula ve větší radikalitě než ve státech, kde tato ideologie vznikla (Sýkora 1994). Odpor k regulacím se projevoval také minimální snahou o aktivní ovlivňování vlastního rozvoje na základně jasně daných pravidel (Sýkora 2001). Příkladem je postoj místní správy k územnímu plánování, na který se začalo pohlízet jako na těžkopádný proces, limitující příležitosti a flexibilitu (Stanilov 2007). V Praze 90. let 20. století nebyla veřejnost dostatečně zahrnuta do územního plánování či vytváření vize a cílů (stejně jako za komunismu bylo na veřejnost nahlíženo jako na nerovnocenného partnera).<sup>27</sup>

Neoliberálové prosazují privatizaci a deregulaci jako efektivní nástroj na zvýšení nejen ekonomické úrovně, ale i k vyřešení dalších sociálních problémů. Podporují proto privatizaci veřejného prostoru a bezpečnosti. Není náhodou, že největší rozvoj uzavřených objektů je registrován především v zemích s rozvinutou neoliberální politikou (USA, Velká Británie, Latinská Amerika) a naopak menší výstavbu těchto objektů zaznamenáváme v západní a severní Evropě, kde neoliberální politika tolik populární není.

Role místní správy je při vzniku pražských uzavřených rezidenčních objektů nejednoznačná. Někteří pražští zástupci nechtějí vznik uzavřených objektů podporovat a privatizaci veřejného prostoru odmítají povolit. Někteří naopak v rozvoji těchto objektů nevidí problém a vznik uzavřeného projektu povolují bez problémů. Místní samospráva si často uvědomuje, že uzavřené rezidenční areály přinášejí pro společnost spíše negativní důsledky, a proto jejich rozvoj nechce podporovat. V některých případech však samospráva chápe uzavřené rezidenční areály nikoliv jako problém, ale jako příležitost k rozvoji daného území a výstavbě pak nijak nebrání. Je to patrné především v oblastech, které spravují politici hlásící se k neoliberální politice minimálních státních zásahů a zdůrazňující svobodu jednotlivce.

Reprezentativní šetření mezi pražskými komunálními politiky ukázalo, že postoj představitelů místní samosprávy k uzavřeným objektům je silně ovlivněn politickou příslušností (Obrázek 13). Zatímco politici ODS, TOP 09 či zastupitelé bez politické příslušnosti uzavřené areály a zvýšené koncentrace sociálně silných jako problematické nevnímají, politici ze Strany zelených či KSČM (částečně i ČSSD) jsou opačného názoru a k uzavřeným rezidenčním areálům a ke koncentracím sociálně silných zaujímají spíše negativní postoj. Diferenciace podle stranické příslušnosti má také vliv na názory, zda by se veřejná sféra měla snažit vzniku uzavřených areálů zamezovat, zda vznik těchto

---

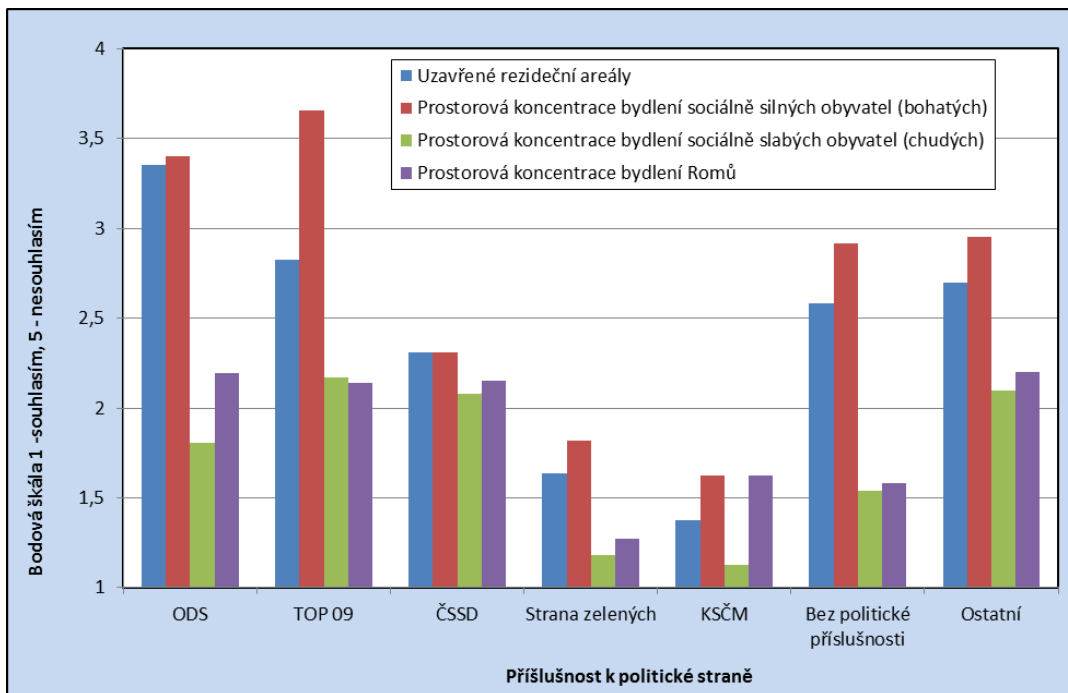
<sup>27</sup> Účast veřejnosti je sice daná zákonem, ale v mnoha postsocialistických zemích jde pouze o gesto. Rozsah občanské participace je v postsocialistických státech omezený (postupně ovšem zájem roste) (Stanilov 2007).

areálu oslabuje sociální soudržnost či zda lidé mají právo v tomto typu bydlení žít (Obrázek 14). Daleko menší rozdíly ve výpovědích jsou podle toho, zda je v politikově kompetenci otázka bydlení (např. přes členství ve výboru), nebo podle správního obvodu. Nicméně není překvapením, že jako více problematické se jeví segregované lokality sociálně slabých a Romů. I zde je ovšem patrná stejná diferenciací podle politické příslušnosti.

ODS i TOP 09 se hlásí k neoliberalní politice zdůrazňující právo rezidentů na vytváření takovýchto areálů. Tyto strany jsou v drtivé většině pražských městských částí ve vedení, vzniku uzavřených objektů proto většinou nebrání. Vždy samozřejmě záleží na konkrétní osobě starosty, zástupců rady a zastupitelstva, i okolnostem, které mohou být i mimo pravomoci místní samosprávy. Při vnímání pozitivního postoje (resp. ne negativního) k uzavřeným areálům se nejčastěji argumentuje svobodou jednatelce utvářet si svůj prostor, ekonomickou výhodností privatizovaného veřejného prostoru pro místní část a také vidinou rozvoje čtvrti skrze luxusní rezidenční projekt. Hlavním argumentem proti rozvoji uzavřených rezidenčních lokalit je uzavírání ulic, u kterých je potřeba, aby byly veřejně dostupné (např. z důvodu snazší průjezdnosti sanitky či požárních vozů). Argumentace, že uzavřené objekty přispívají k prohlubování rezidenční separace a sociální polarizace nebo že oslabují sociální soudržnost, nebyly přímo zaznamenány.

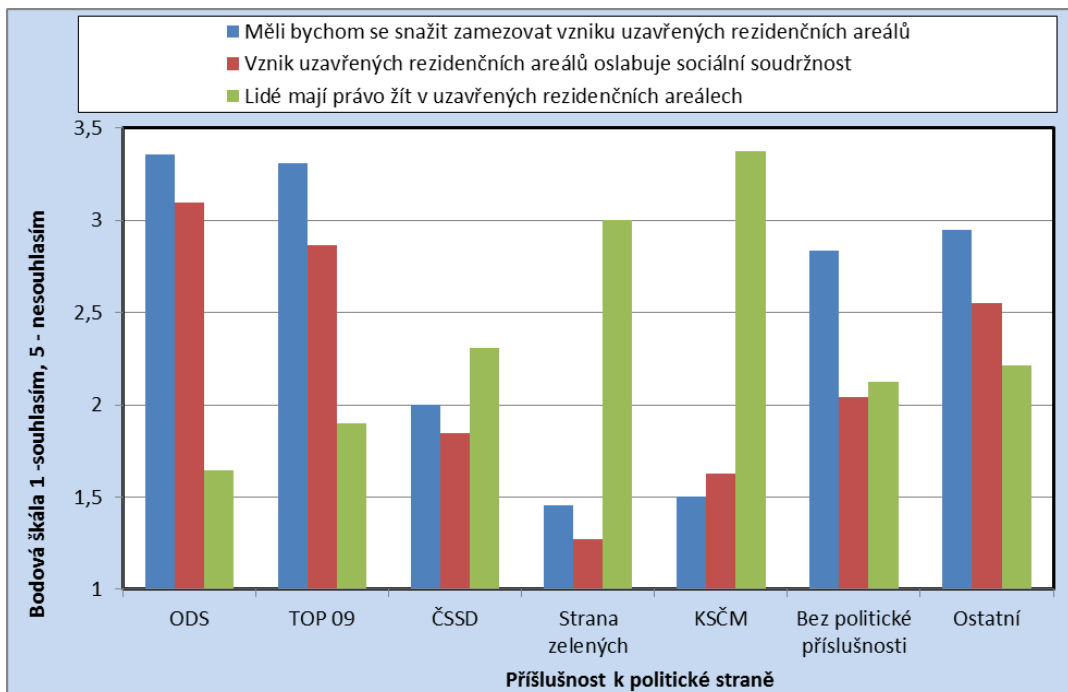


**Obrázek 13: Bodová škála nesouhlasu s tvrzením, že vybrané segregované oblasti přinášejí negativní důsledky (1 – naprosto souhlasím, 5 – naprosto nesouhlasím) mezi zastupiteli MČ v Praze v roce 2013 podle politické příslušnosti**



Zdroj: vlastní výzkum, n=137

**Obrázek 14: Bodová škála nesouhlasu s daným tvrzením (1 – naprosto souhlasím, 5 – naprosto nesouhlasím) mezi zastupiteli MČ v Praze v roce 2013**



Zdroj: vlastní výzkum, n=137

Je zajímavé, že ani veřejnost proti výstavě uzavřených areálů příliš mnoho nenamítá. Nebylo zaznamenáno, že by vznikl výrazný odpor veřejnosti proti výstavbě tohoto typu bydlení. Zaznamenaný odpor je namířen spíše obecně k rezidenční výstavbě v určitých lokalitách. Problémy se týkají především obavy z nárůstu automobilové dopravy, hluku při výstavbě či proměny oblasti (např. přistěhování nových obyvatel). Není nikterak patrné, že by byl odpor pouze vůči privatizaci veřejného prostoru skrze fyzické bariéry či přítomnost soukromé bezpečnostní agentury. Občanské sdružení PragueWatch ([www.praguewatch.cz](http://www.praguewatch.cz)) se dlouhodobě věnuje mapování závažných kauz v Praze, které se týkají také developerské výstavby. Od roku 2010 bylo zmapováno na 153 staveb, projektů či dalších kauz, které jsou nějakým způsobem problematické. Především se jedná o nerespektování ekologických norem, architektonického rázu či problematické vydání stavebního povolení, jde ale také o kauzy, kde je zaznamenán odpor veřejnosti k výstavbě. Z celkových 153 kauz se jen jedna věnuje uzavřenému rezidenčnímu areálu (Central Park Praha). Hlavním důvodem odporu jsou ovšem výhrady k projektu jako celku, a nikoliv jen kvůli faktu, že projekt disponuje soukromým parkem.

Ani od odborné veřejnosti není jasný odpor (poukazování na rizika) vůči výstavbě uzavřených rezidenčních areálů patrný. Jak již bylo řečeno, této problematice není věnována příliš velká pozornost sociálních vědců ani ve veřejném diskurzu. Architektonická obec proti tomuto typu bydlení nejenže nikterak neprotestuje, ale naopak uzavřeným rezidenčním areálům dává ceny za architektonický počin roku. Uzavřený rezidenční areál Central Park Praha získal prestižní architektonickou cenu Grand Prix architektů v kategorii novostavba v roce 2010.<sup>28</sup> Projekt Villa Park Strahov získal ocenění za nejlepší architektonický návrh v roce 1999. Architektonickou cenu získal i projekt Residence Sádka v Tróji.

### **7.3 Developeři a jejich inovační strategie**

Vznik uzavřených rezidenčních areálů je také podmiňován rozpadem unifikované, masové výroby a spotřeby (fordismu) a individualizace nabídky a poptávky. Vznikají malé, flexibilní a úžeji zaměřené (specializované) firmy. Dochází k prudkému rozvoji marketingu a inovací, které jsou v postmoderní společnosti již naprosto nutnou podmínkou přežití firmy (např. Reich 2003). Rozvíjí se proto různé druhy služeb,

---

<sup>28</sup> Zdůvodnění poroty znělo: „Velkorysý koncept vytvářející urbánní prostor, dořešen i z hlediska udržitelnosti (zakrytí podnože zeminou, automaticky operovatelné žaluzie chránící před přehřátím objektu). Jednoduchými prostředky se dosáhlo zajímavého výrazu. Obvodový plášť každé budovy je stejný, přesto se podařilo vtipně dosáhnout variability výrazu.“ ([www.grandprix-architektu.cz](http://www.grandprix-architektu.cz)).

zaměřených na zpracování a vyhodnocování informací. Také developeři a architekti musí neustále inovovat, aby získali konkurenční výhodu oproti jiným firmám.<sup>29</sup> Uzavřené rezidenční oblasti mohou být právě takovou inovací na rezidenčním trhu. Nejdříve si ovšem musíme představit obecný kontext rezidenční výstavby v Praze po roce 1989.

Vývoj výstavby ovlivňuje několik faktorů. Jedná se především o populační růst (jak přirozenou měnou, tak migrací), ekonomickou situaci a různé druhy přímých a nepřímých státních podpor bydlení (viz např. Lux a kol. 2011).<sup>30</sup> Vývoj výstavby v Praze můžeme rozdělit na pět fází (Obrázek 15). První fáze, která probíhala v letech 1990 – 1994, byla ve znamení dokončování bytové výstavby, započaté ještě za minulého režimu. Jednalo se především o panelová sídliště na okraji vnitřního města. Ekonomika v té době rostla velmi pozvolna a počet obyvatel začal přirozenou měnou pomalu ubývat. Ve druhé fázi (1994 – 1997) stát novou bytovou výstavbu přestal financovat, což mělo za následek výrazný pokles počtu dokončených bytů (např. Ouředníček, Posová 2006). Poptávka po novém bydlení nebyla velká. Došlo k výraznému poklesu hodnot úhrnné plodnosti. Praha v této době začala ubývat nejen přirozeným vývojem, ale také migrací, kdy začalo docházet k procesu suburbanizace, tedy stěhování lidí za hranice města. Třetí fáze (1998 – 2001) znamenala oživení bytové výstavby, především díky využívání nových nástrojů bytové politiky (hypotéky, stavební spoření).

Od roku 2002 strmě roste výstavba, která gradovala v roce 2007. V této době začíná docházet k růstu úrovně úhrnné plodnosti. Počet obyvatel Prahy se i díky přílivu zahraničních migrantů začíná zvyšovat. Hrubý domácí produkt v této době rostl tempem 4-7 % za rok. S rostoucí ekonomikou si stále více lidí mohlo dovolit vlastní bydlení, zvýšila se také dostupnost hypotečních úvěrů. Docházelo také k významnému růstu cen nemovitostí což indikovalo koupi nemovitosti jako výhodnou investici a to nejen Čechy, ale také cizinci, především z Velké Británie a postsovětských států (Brabec 2013, Lux a kol. 2008). V Praze v té době vzniklo mnoho nových developerů, kteří se snažili pronikat na realitní trh. V této době je patrné, že dochází k největšímu růstu nově postavených uzavřených rezidenčních areálů. Po roce 2008 poté došlo nejdříve k mírnému a posléze i výraznému poklesu nově postavených bytových jednotek. Tento pokles byl způsobem nasycením trhu a poklesem poptávky po novém bydlení. Pokles

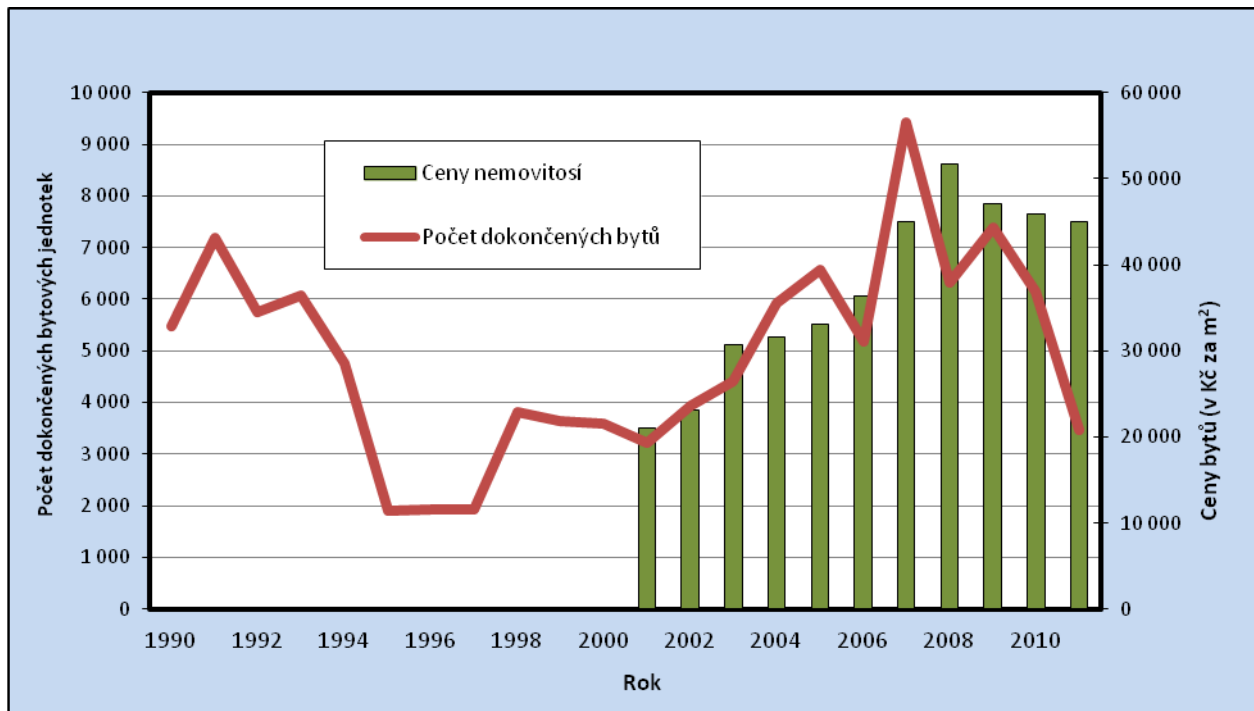
---

<sup>29</sup> Příkladem inovace architektů může být stavění solitérních domů bez vnitrobloků. Vnikají tak rezidenční objekty s větším prostranstvím, kde může být vyšší tendence k uzavření a privatizaci veřejného prostoru.

<sup>30</sup> Velký vliv má v posledních letech také kupování nemovitostí na investici (Brabec 2013).

poptávky byl způsobem především celosvětovou ekonomickou (hypoteční) krizí, která otřásla vírou v investice do nemovitostí a ekonomický rozvoj vůbec.

**Obrázek 15: Vývoj počtu dokončených bytových jednotek v Praze v letech 1990 až 2011 a průměrné ceny bytové jednotky za m<sup>2</sup> v Praze v letech 2001 až 2011**



Zdroj: ČSÚ, Bytová výstavba

Uzavřené rezidenční areály vznikaly v době, kdy na pražském rezidenčním trhu působilo největší množství developerských společností. V konkurenčním prostředí je pochopitelně nutnost inovací vyšší. Inovativnost je ještě více nutná u menších developerů, kteří přes inovace mohou snáze proniknout na konkurenční trh.

V pražském metropolitním areálu bylo od roku 1996 vystavěno 59 uzavřených rezidenčních areálů, podílelo se na tom celkem 43 developerů. Jen 3 z nich byly postaveny největšími developery v Česku, jako jsou Central Group a Finep (další největší developerské společnosti Ekospol a Skanska nepostavily žádný takový objekt).<sup>31</sup> Devět z nich můžeme považovat za velké. Rozlišování mezi malými a velkými developery není snadné. Nejjednodušší je přitom rozdělení developerů podle počtu realizovaných projektů, přičemž hraničním bodem je realizace více než 10 rezidenčních projektů. Velcí developeři vystavěli celkem 13 pražských uzavřených rezidenčních areálů. Přibližně 78 % uzavřených areálů v Praze bylo vystavěno menšími či středně

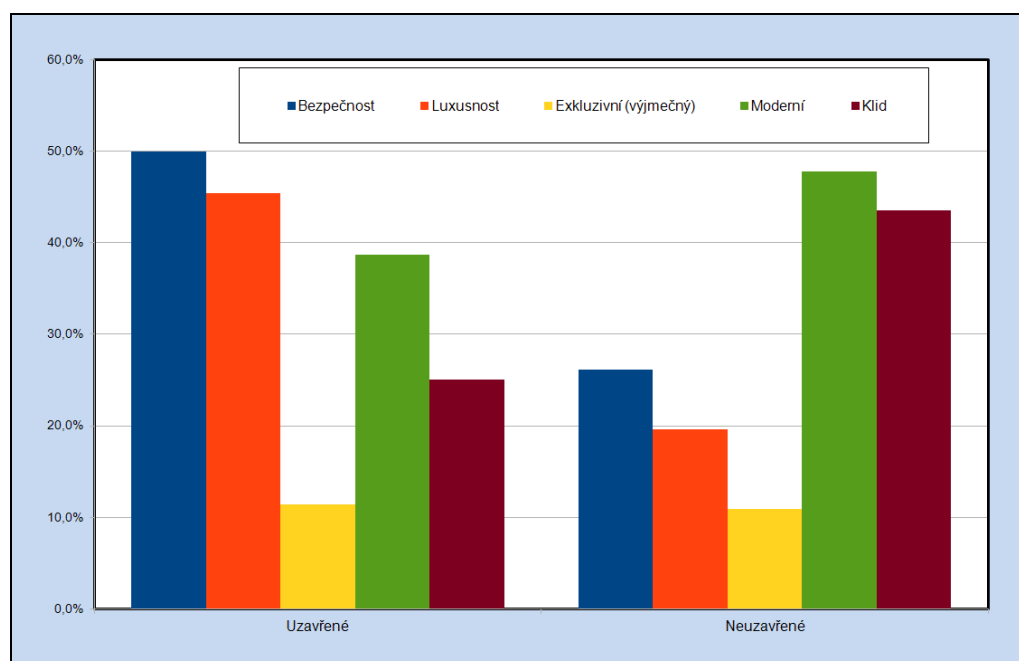
<sup>31</sup> Na pražském realitním trhu se ovšem často mluví o tzv. velké trojce (Central Group, Finep, Ekoskol), která v posledních letech ovládá skoro polovinu trhu (Ekospol 2013).

velkými developery. Zhruba polovina těchto areálů byla vystavěna jako první rezidenční projekt developera. V osmi případech developer pokračoval ve výstavbě dále (stavěl uzavřené areály i ostatní developerské projekty), v 9 případech již developer ve výstavbě nepokračoval (u 7 případů se další osud developera zjistit nepodařilo). Potvrzuje se tedy předpoklad, že malí developeři se prostřednictvím inovací snaží pronikat na realitní trh. Někteří byli úspěšní a pokračovali ve výstavbě dále, jiní ne, například proto, že jejich projekt nebyl úspěšný. Viz také poznámka jednoho informátora:

*(Velcí developeři) „mají svůj model byznysu postavený na něčem jiném. Na objemu. Stále to sekají, oslovují největší množinu lidí, kteří potřebují bydlet a nekoukají na to, kde a jak bydlí.“ (Rozhovor č. 7)*

Developeři se snaží uzavřené rezidenční areály cílit na vysokopříjmové skupiny obyvatel. Ve svých propagačních materiálech či realitních inzerátech se snaží uzavřené areály prodávat spíše jako bezpečné a luxusní bydlení. Ostatní (neuzavřené) rezidenční projekty se snaží prodávat spíše jako bydlení moderní a klidné (Obrázek 16). Zatímco u uzavřených rezidenčních areálů se v prakticky každém druhém realitním inzerátu objevilo slovo „luxusní“, u podobných, ale neuzavřených projektů se toto slovo objevilo pouze v každém pátém inzerátu.

**Obrázek 16: Frekvence výskytu slov v propagačních materiálech a realitních inzerátech sledovaných projektů v roce 2013**



Zdroj: vlastní šetření

## 8 Případové studie

Výše diskutované procesy lze považovat spíše za podmíněnosti než za konkrétní příčiny vzniku uzavřených rezidenčních areálů v Praze. Všechny mají svůj vliv, ale nemusí být tím hlavním důvodem, proč v Praze tento typ bydlení vzniká. Příčiny vzniku bychom měli hledat buďto na straně společenské poptávky (strach z kriminality, demonstrace sociální prestiže) či u samotných developerů. Ve vědecké literatuře se vysvětlení vzniku uzavřených areálů koncentruje především na stranu poptávky (viz např. Blakely, Snyder 1997, Low 2003, Xu, Yang 2008). Tato vysvětlení považují za hlavního aktéra rezidenta, který si vybírá bydlení podle různých kritérií a do uzavřených areálů se stěhuje dominantně z důvodů, jako je strach z kriminality nebo zvýšení sociální prestiže. Hlavním aktérem ovšem mohou být také developeři, kteří se prostřednictvím inovativních produktů snaží prosadit na konkurenčním trhu.

Konkrétní příčiny, proč vznikaly jednotlivé uzavřené rezidenční areály, můžeme nejlépe získat, když budeme popisovat příběhy jejich vzniku. Výběr případových studií byl popsán v kapitole 4.1. Celkově sice bylo vybráno 10 projektů, pozornost bude ovšem věnována jen 4 z nich, protože k hodnocení zbývajících uzavřených areálů není dost informací (developer z vedení odmítl participovat na výzkumu či již na českém trhu nepůsobí). Vycházet budeme především z rozhovorů s developery, ale také z rozhovorů s dalšími aktéry a z dostupných materiálů.

### 8.1 Villa Bianca

Uzavřený rezidenční areál nesoucí název Villa Bianca se nachází na velice prestižní, i když rušné adrese Pod Kaštany v Praze 6, v katastrálním území Bubeneč. V okolí se vyskytuje velké množství honosných vil, které většinou slouží jako zahraniční ambasády. Jedná se o lokalitu, kde se tradičně koncentruje sociálně silnější obyvatelstvo. Vjezd do areálu je možný přímo z hlavní silnice, díky které má lokalita výborné dopravní spojení jak do centra města, tak na pražské mezinárodní letiště.

Villa Bianca je komplex sedmi budov s celkem 83 luxusními byty (Obrázek 17). Celý areál je oplocen i střežen soukromou bezpečnostní agenturou, která zde sídlí. Areál má pouze jeden vjezd pro automobily z ulice Pod Kaštany a dva vchody. V areálu je 155 parkovacích míst. Kromě 7 rezidenčních bytových domů se v uzavřeném areálu nachází také funkcionalistická Kotěrova vila, která nyní slouží jako velvyslanectví Chorvatské

republiky, a soukromý anglický park. Každý bytový dům má vlastní společenství vlastníků bytových jednotek (SVBJ).

**Obrázek 17: Uzavřený rezidenční areál Villa Bianca**



Foto: Tomáš Brabec

V propagačních materiálech je Villa Bianca charakterizovaná jako unikátní projekt luxusního bydlení. Ceny nemovitostí se pohybují v rozmezí 110-130 tis. za m<sup>2</sup> a jsou daleko vyšší než pražský průměr. Měsíční poplatky za ostrahu a další služby se pohybují kolem 6 tis. Kč. Podíl bytů ve vlastnictví cizinců je relativně hodně vysoký (viz Tabulka 12). V současné době zde žijí Češi, ale také nadprůměrné množství cizinců.

Areál byl vystavěn v letech 1999 až 2003 developerskou firmou ING Real Estate Development ČR, které byla pobočkou nadnárodní developerské firmy. Společně s projektem Trinity Garden na Smíchově a Malou Šárkou v Nebušicích jde o jeden z prvních pražských nadstandardních rezidenčních projektů, který byl určený pro bohatší, především zahraniční, klientelu. Jak již bylo řečeno, cizinci, kteří do Prahy přicházeli v 90. letech, nebyli tolik obeznámeni se situací v Česku z hlediska bezpečnosti. Developer se proto snažil reagovat na poptávku, které přicházela hlavně od zahraničních klientů:

*„Ano, dá se říct, že volání po větší bezpečnosti u zahraničních klientů je. Vždy se ptají na stupeň bezpečí, který tady je. Zda tam bude ostraha, asistence, ještě něco navíc oproti standardům na trhu. Ano setkáváme se s tím víc od cizinců“ (Rozhovor 3)*

Cizinců ovšem nebylo tolik, aby projekt zaplatili. Na svou dobu se jednalo o nákladné a vysoce luxusní bydlení.<sup>32</sup> Nicméně v té době ještě zájem o kvalitní a drahé nemovitosti mezi Čechy nebyl tak velký. Celkově proto projekt nebyl příliš ekonomicky úspěšný a poslední volné byty se prodaly dlouho po dostavení projektu. Průzkum trhu, zda i Češi vyžadují nadstandardní bezpečnostní prvky jako oplocení či soukromá ochranka si developer nedělal. Městská část proti výstavbě uzavřeného areálu mnoho nenamítala:

*Probíhala standardní komunikace s úřady, s městskou částí, myslím, že vše bylo na korektní bázi, vše probíhalo standardně a musím říct, že celkem dobře.“ (Rozhovor 3)*

Slabší poptávka od Čechů u projektu Villa Bianca neodradila developery od další výstavby uzavřených rezidenčních areálů, nicméně již ne tak luxusních. Za zajímavost stojí projekt Nová Liboc, který byl plánován jako střežený areál. Rezidenti, sdružení v SVBJ, ovšem přítomnost bezpečnostní agentury v areálu nechtěli, protože to pokládali za zbytečný finanční náklad navíc. Celkově se ING Real Estate Development z Česka stahuje a další výstavbu zde neplánuje. Nesouvisí to se situací na českém realitním trhu, jako spíše se strategií této firmy v celosvětovém kontextu.

## **8.2 Central Park Praha**

Central Park Praha je uzavřený rezidenční areál ležící na Praze 3, v katastrálním území Žižkov. Areál je situován do těsné blízkosti parku Parukářka a nákladového nádraží Žižkov, mezi rušnými ulicemi Olšanská a Jana Želivského. Na rozdíl od čtvrtí jako jsou Vinohrady, Žižkov nepatří mezi prestižní pražské adresy, kde by se tradičně koncentrovalo sociálně silné obyvatelstvo. Díky výhodné poloze a dostatku volných ploch k další výstavbě je přesto pro investory v současnosti velice atraktivní lokalitou. V posledních letech zde bylo postaveno či zrekonstruováno několik rezidenčních staveb, včetně pěti projektů nesoucích rysy uzavřených rezidenčních areálů. Ceny u nových nemovitostí jsou nadprůměrné.

Projekt Central Park Praha se skládá z deseti prosklených výškových budov uspořádaných do tvaru podkovy (Obrázek 18). Areál je celý uzavřený, disponuje soukromým parkem, ostrahou a recepcí, kde jsou rezidentům poskytovány různé

---

<sup>32</sup> V roce 2003 se zde byty prodávaly za 85-120 tis. Kč za m<sup>2</sup>.



služby. S celkem 550 byty se jedná o jeden z největších pražských uzavřených rezidenčních areálů. Je zde jeden vjezd pro auta a několik možností vstupu. Celý projekt je koncipován jako jedno SVBJ, což je u takto velkých projektů ojedinělé. Podle názoru oslovených odborníků bylo chybou vymezit takto velké SVBJ a mohlo to být jedním z faktorů slabší prodejnosti bytů projektu. Obyvatelé se musí někde scházet a rozhodovat a 550 lidí je příliš mnoho. Developer to ovšem jako chybu nevidí. Jeho vizí bylo nastavit pravidla, která velké SVBJ nebude příliš měnit, aby se rezidentovi nezměnily podmínky, se kterými si nemovitost kupoval.

### **Obrázek 18: Uzavřený rezidenční areál Central Park Praha**



Foto: Tomáš Brabec

Projekt stavěla v letech 2005-2011 developerská společnost Central Park Praha Development. Central Park Praha byl navržen architekty z ateliéru A69, kteří za projekt mimo jiné získali ocenění Grand Prix architektů – Národní cenu za architekturu v kategorii Novostavba. Developer Milan Gánik, který pro realizaci projektu založil uvedenou společnost, žil několik let v New Yorku a jeho ideou bylo přenést známý Central Park do pražského prostředí. Zatímco newyorský park je volně přístupný veřejnosti, pražský Central Park je soukromý, uzavřený a střežený. Developer si

uvědomoval negativní důsledky rezidenční a prostorové segregace a zvažoval, zda nenechat přístup do parku otevřený:

*„My jsme to dlouho zvažovali. Upřímně. (...) A nakonec jsme se rozhodli, že to zavřeme, ale jen ten park. (...) já jsem nechtěl, aby tam ten pocit (segregace) byl, ani toho, že ti, kteří tam nepatří, se musejí dívat přes nějaké dráty dovnitř, jak se žije na druhé straně. Ani ti, co tam patří, co tam žijí, aby měli pocit, že se budou dívat, jak žijí ti chudáci vedle. Takže my jsme to vlastně vytvořili tak (...) a to byl jeden důvod, proč jsme vytvořili ty řadové domky, že to bylo úplně přirozené a zapadalo to i do krajiny a ani to nebylo vidět.“ (Rozhovor 2)*

Důvodem, proč zde nakonec vznikl uzavřený areál, byl podle developera především charakter dané lokality, kterou podle něj potenciální klienti vnímají negativně, a veřejně přístupný park by mohl snížit cenu nemovitostí:

*„Já tedy jsem velmi proti rasismu a situaci, kterou my tu s Romy máme. Nicméně je zde vnímání, že Romové jsou kriminální elementy, takže na jedné straně jsme byli obklíčení Romy, romskými rodinami, které bydlí v těch starých pavlačových domech na Žižkově a na druhé straně bylo nákladové nádraží, na třetí straně byly v noci opuštěné domy jako Telecom a území, které ještě není zastavěné, a ze čtvrté strany byl park a už tam se nic nedalo dělat. Nicméně jsme si řekli, koho tam dostaneme, aby tam bydlel? Tak jsme si řekli: sociální bydlení dělat nebudeme. Neboť by to bylo velmi drahé a nikdo by to nezaplatil. Tak to musí být pro nějakou trošku lepší vrstvu, ano? Může to být klidně střední vrstva. Jenže ta střední vrstva se tam nenastěhuje automaticky, když bude vnímat, že je tam nebezpečí těch Romů a různých živlů, narkomanů a tak dále z jedné strany a bezdomovců z nákladového nádraží z druhé strany. Oni tam nepřijdou. Takže jsme řekli, nemůžeme to nechat otevřené, neboť to bude příliš lákavé pro tyto elementy, které nám moc nepomohou. (...) Pojmeme ten park jako soukromý. Ten malý dvouhektarový, takže není zas tak malý, ale pojmeme ho jako soukromý. A uděláme tu superexkluzivní bydlení, kde budeme říkat, že je to bydlení jako na venkově, ale ve městě s tím, že to má všechno to příslušenství klasického luxusního bydlení jako v New Yorku, Londýně a tak dále.“ (Rozhovor 2)*

Developer si nedělal průzkum trhu, zda lidé o nadstandardní bezpečnostní vybavení mají zájem, zda jsou si za ně ochotni připlatit, ani zda skutečně lidé takto lokalitu Žižkova vnímají. Politickým představitelům z místní části nevadilo, že je projekt uzavřený. Naopak podporovali novou výstavbu luxusního bydlení. Zástupci městské části doufali, že se Central Park Praha stane prvotním impulzem, který bude do oblasti

lákat další bohaté investory. Chápali jako pozitivní fakt, že se do oblasti začnou stěhovat sociálně silní lidé.

Podle propagačních materiálů se projekt nejdříve prezentoval jako „výjimečné“, „vysoce luxusní“ či „exkluzivní“ bydlení, kde kromě zajištění bezpečnosti a soukromí mělo být k dispozici také např. soukromé golfové odpaliště. Ceny nemovitostí se zde pohybovaly až za hranicí 100 tis. za m<sup>2</sup>. Projekt byl cílen na vysoko příjmové skupiny obyvatel, kterým byl nabízen exkluzivní rezidenční projekt s krásným výhledem na Pražský hrad. Nakonec ovšem projekt dopadl velmi neslavně. V první fázi výstavby, tedy v roce 2006-2008, byl o nemovitosti zájem a lidé si zarezervovali 340 bytů. Poté se však ukázalo, že financování projektu není nastaveno ideálně (například z důvodu navýšení nákladů od investora). Výstavba projektu se zastavila a bylo jasné, že investor nemůže vystavět standard, který původně sliboval. Lidé proto pomalu přestali projektu věřit a své rezervace brali zpět. V této době navíc vypukla celosvětová ekonomická krize, kdy se ukázalo, že ceny nemovitostí jsou i v Praze nadhodnocené. V době kolaudace celého projektu v roce 2011 bylo z celkových 550 bytů prodáno jen 20.

Snad žádnému jinému rezidenčnímu projektu v Praze se nedostalo takové mediální pozornosti. Projekt byl nakonec dokončen díky financím z realitního fondu CEE Property Development Portfolio, který již dříve část projektu vlastnil a ve kterém má významný podíl Česká spořitelna. Investor pochopitelně musel nemovitosti výrazně zlevňovat, v některých případech o více než 50 %. Nicméně ani po slevách nebyla mezi Čechy po tomto projektu příliš výrazná poptávka. O nemovitosti začali mít zájem především spekulanti, kteří jejich koupi chápali jako vhodné uložení (zhodnocení) peněz. Dnes stále nejsou všechny byty prodány. Více než 60 % ze všech prodaných nemovitostí je ve vlastnictví Rusů a dalších občanů postsovětských států. V bytech ovšem trvale nežijí.

### 8.3 River Diamond

Uzavřený rezidenční areál River Diamond se nachází v katastrálním území Karlín, v blízkosti Vltavy a rušné ulice Rohanské nábřeží. Již před ničivými povodněmi z roku 2002 byla lokalita připravována na revitalizaci a novou výstavbu. Povodně však fyzickou i sociální proměnu pomohly urychlit. River Diamond je začleněn v rámci většího urbanistického celku River City Prague, kde vzniklo několik nových především administrativních projektů, jejichž názvy zdůrazňují symbolickou spojitost s řekou (Amazon Court, Nile House, Danube House, River Garden). V celé lokalitě dochází k poměrně značným změnám, kdy dochází k revitalizaci a sociální obměně obyvatel (viz Ilík, Ouředníček 2007). Právě investice do nemovitostí ležících na nábřeží jsou v současnosti velmi populární na celém světě. Což potvrdil i developer River Diamondu:

*„Tazatel: Do jaké míry vnímáte, že investujete na nábřeží?“*

*Informátor: Hodně. Neuvěřitelně. A hlavně máme klienty, kteří nám řeknou: já vám seženu hromadu klientů a všichni řeknou, že kupují tu nemovitost jenom proto, že je na břehu Vltavy. Na nábřeží.“ (Rozhovor 4)*

River Diamond tvoří sice pouze jeden dům, i tak ho můžeme považovat za uzavřený rezidenční areál, protože disponuje uzavřenou (soukromou) zahradou a ostrahou celého areálu (Obrázek 19). Sám developer projekt jako uzavřený rezidenční areál prezentuje. V projektu River Diamond se nachází celkem 230 bytů (všechno v jednom SVBJ). Jedná o rezidenčně-administrativní projekt, kde se nalézá mimo jiné i vinotéka a prodejna oken a žaluzií. Vjezd do areálu pro auta je jeden, z ulice Rohanské nábřeží, vchodů je více. Jedná se o luxusní nemovitosti, jejichž cena výrazně překračuje celopražský průměr. Poplatek za správu a údržbu se pohybuje kolem 10 tis. Kč za měsíc. Podíl bytů ve vlastnictví cizinců je velmi vysoký (viz Tabulka 12). Zajímavé je, že stránky SVBJ jsou i v angličtině.

**Obrázek 19: Uzavřený rezidenční areál River Diamond**



Foto: Tomáš Brabec

River Diamond byl vystavěn v letech 2003-2007 developerskou firmou, která nyní nese název Karlín Group. V lokalitě má více rezidenčních a administrativních projektů. Projekt River Diamond byl původně plánován jako administrativní, nicméně díky situaci na realitním trhu bylo nakonec rozhodnuto vystavět nemovitost sloužící pro bydlení. Městská část byla další výstavbě nakloněna. Projekt byl cílen na vyšší klientelu, přičemž uzavření, ostrahu a recepci developeři chápali jako součást vyššího standardu bydlení, který klienti vyžadují:

*„A myslím si, že nebylo úplně prapůvodní ideou udělat z toho v uvozovkách gated community. Spíš to byl díl náhody, že ta hmota to předurčovala k tomu, že tam vznikl ten vstup a aby se dál distribuoval ten pohyb lidí v rámci toho dvora, který byl vlastně ochráněný vůči okolí. Takže se tam jakoby nabízela možnost té recepce. V té době už byly i požadavky, těch klientů na tu recepci, takže se to vlastně v čase potkalo s požadavky, které byly na trhu.“ (Rozhovor 4)*

Projekt nebyl výrazně ekonomicky úspěšný, protože většina bytů se prodala až po jeho dostavbě. Bylo to způsobeno také tím, že investor nechtěl snižovat cenu za prodávané nemovitosti. Poptávka Čechů nebyla v tomto projektu příliš silná. Prvními klienty byli především cizinci z Velké Británie a Irska, kteří kupovali nemovitost jako investici. Ti vyžadovali vyšší bezpečnostní zabezpečení. Velká část z těchto investorů ovšem po roce 2008 přehodnotila svoje plány a nemovitosti prodala, a to za i nižší cenu, než ji koupila. Dnes je stále patrné, že přibližně 30 % z celého projektu vlastní cizinci. Developer realizoval další rezidenční i nerezidenční výstavbu v této oblasti. Uzavřené rezidenční areály ovšem již nikoliv.

#### **8.4 Bělohorské zahrady**

Bělohorské zahrady se nacházejí na severním okraji městské části Praha 17, v katastrálním území Řepy. Lokalita je umístěná dále od centra a má spíše vesnický charakter. V okolí projektu se vyskytuje především nízkopodlažní rezidenční zástavba a maloobchod. Lokalita v současnosti neprochází velkou fyzickou ani sociální proměnou.

Uzavřený rezidenční areál Bělohorské zahrady se skládá z 9 bytových domů, kde se celkem vyskytuje 144 bytů (jedno SVBJ) (Obrázek 20). V oploceném areálu je soukromý park a dětské hřiště. U jediného vjezdu do areálu je sídlo recepce, kde se vpouštějí a monitorují návštěvy rezidentů. Projekt není cílen na nejbohatší sociální skupinu, jako u předcházejících projektů. Poplatek za ostrahu a recepci je 600 Kč měsíčně. Průměrné ceny nemovitostí se pohybují kolem 60-70 tis. Kč za m<sup>2</sup>, jsou tedy z hlediska Prahy nadprůměrné, nikoliv ovšem výrazně. Je zde také relativně nižší podíl bytů vlastněných cizinci.



## Obrázek 20: Uzavřený rezidenční areál Bělehorské zahrady



Foto: Tomáš Brabec

Projekt byl postaven v letech 2002 až 2005 zahraniční developerskou společností White Hill Development s.r.o. Místní část výstavbu podporovala. Uzavření areálu se nijak nebránila. Po investorovi ale chtěla, aby vybudoval kanalizaci. Hlavní důvod, proč vzniknul uzavřený areál, byl dán jednoduše tím, že majitel developerské firmy o to stál.<sup>33</sup> Průzkum, zda lidé o nadstandardní bezpečnostní vybavení stojí, proveden nebyl:

*(Majitel developerské firmy) „nebyl takový, že by se zajímal co si lidi o tom myslí, myslím, že okolo toho nebyla až tak velká diskuze. On s tím nápadem přišel a všichni jako že jo nebo byli neutrální nebo mu někdo řekl, že to může lidi negativně ovlivnit, tím že to bude dražší. Ale ta myšlenka pramenila od něj. (...) On hledá pozemky podle toho, zda splňují to, co vy od toho chcete. Víte, jak jsou všemožné studie, co posílají realitky, tak jak nám taková studie přijde, tak to smrdí. Nejlepší je, hele pozemek, máš zájem, nebude to v územním plánu...“ (Rozhovor 1)*

---

<sup>33</sup> Majitel je cizinec z Izraele, kde je výskyt uzavřených rezidenčních areálů poměrně rozšířený (viz Rosen, Razin 2012).

Na rozdíl od výše diskutovaných projektů byl projekt Bělohorské zahrady úspěšnější. Bylo to ovšem také díky výhodnější situaci na realitním trhu, kdy ekonomika rostla a společenská poptávka po bydlení byla vysoká. Podle vyjádření developera, které verifikovali další informátoři, jsou lidé se službami recepce spokojeni a za vyšší bezpečnost si rádi připlatí. Hlavní roli nicméně hraje relativně nízká cena za poplatky. Developerská společnost vystavěla ještě jeden projekt, který byl rovněž plánován jako uzavřený rezidenční areál. Politická reprezentace městské části Praha-Zličín jí ovšem projekt uzavřít nedovolila (z důvodu možné výstavby školky). Tento projekt byl oproti předchozímu relativně méně úspěšný. Zástupce developerské firmy vidí v rozvoji uzavřených areálů pozitiva nejen pro rezidenty, ale i pro městskou část. Ve výstavbě uzavřených areálů by tedy rádi dále pokračovali:

*„Otázka (zda dále stavět uzavřené rezidenční areály) by panovala pouze k městské části. K činným orgánům, jinak ne. Nevím, kdybychom šli do projektu někde na Jižáku v lukách mezi paneláky možná bychom do toho šli s tím, že to můžeme levně nabídnout, že to levně prodáme, tak tam bychom nepřemýšleli o ostraze, ale primárně bychom chtěli dělat takovéto projekty. Když to jde, když to dává smysl, tak to děláme. Když to nedává smysl, tak to neděláme“ (Rozhovor 1)*



## **9 Diskuze příčin a důsledků vzniku uzavřených rezidenčních areálů**

### **9.1 Příčiny vzniku**

Vznik uzavřených rezidenčních areálů je komplexní proces a není možné tvrdit, že za ním stojí pouze jeden z aktérů (rezidenti, místní správa či developeři). Není taktéž vyloučeno, že se pozice a vliv aktérů na vznik pražských uzavřených areálů nemůže v čase měnit. Z příběhů vzniku jednotlivých projektů a hodnocení podmínek vzniku jsou nicméně patrné 3 hlavní závěry: 1) vznik uzavřených areálů je iniciován především developery, kteří si nedělali analýzu trhu, zda jsou lidé ochotni si za tyto nadstandardní služby připlatit, a několik takových projektů proto nebylo úspěšných; 2) společenská poptávka po uzavřených areálech je spíše slabší, daleko více poptávají tento typ bydlení cizinci, ať už z důvodu strachu z kriminality či jako vhodné uložení peněz (jako zvýšení své investice); 3) zástupci místní správy zauímají k rozvoji uzavřených rezidenčních areálů spíše pozitivní postoj a výstavbě většinou nebrání, i když jsou případy, kdy městská část uzavřený projekt nepovolila. Nyní budou tyto závěry hlouběji diskutovány.

Bez vůle místní samosprávy by mohly jen stěží vznikat nové rezidenční projekty. Postoj politiků i veřejnosti k rozvoji uzavřených rezidenčních areálů není nikterak negativní. Především to platí o komunálních politicích, sympatizujících s politikou neoliberalismu, která hlásá ekonomickou svobodu a privatizaci veřejného prostoru jako ekonomicky výhodný nástroj jak pro obecní samosprávu, tak pro residenty a developery. K výstavbě tohoto typu bydlení tedy spíše nebrání. Vznik uzavřených areálů ovšem nikterak neinicují. Není znám žádný případ, že by městská část či obec trvala na výstavbě uzavřeného areálu.

Podle teorie klubových statků vydělávají na rozvoji uzavřených rezidenčních areálů všichni zainteresovaní aktéři. Tedy i místní správa, která se nemusí starat o poskytování různých druhů služeb. Podle této teorie by uzavřené areály, díky své ekonomické výhodnosti, měly v Česku vznikat v hojnějším počtu daleko dříve a na více místech, než je tomu nyní. Např. neoliberální politika minimálních státních zásahů do rozvoje byla v Praze, potažmo v Česku, populární hned po pádu komunismu. Uzavřené areály by také daleko více vznikaly spontánně od rezidentů z doposud existujících rezidenčních objektů, a ne pouze u novostaveb. Teorie klubových statků je tedy pro české prostředí těžko aplikovatelná (viz také Cséfalvay, Webster 2012).

Předchozí výzkum uzavřených rezidenčních areálů v Praze ukázal, že lidé při výběru nemovitostí nepřikládají velký význam faktu, že projekt byl oplocen a střežen (Brabec 2009). Oslovení respondenti při výběru nemovitosti kladli hlavní důraz na faktory, jako byla cena, poloha či dostupnost městské hromadné dopravy. Oplocení a střežení areálu nehrálo podle rezidentů při výběru nemovitosti velkou roli. Toto zjištění je v souladu s reprezentativním průzkumem veřejného mínění o preferencích spotřebitelů, který v roce 2010 zpracovala společnost INCOMA. Z tohoto průzkumu jasně vyplynulo, že mezi lidmi není silná poptávka po prvcích, které jsou typické pro uzavřené rezidenční areály, jako je kamerový systém či oplocení areálu. Lidé si raději připlatí za úložné prostory, hezký výhled či lepší vybavení kuchyně než za vyšší zabezpečení domácnosti. Hlavními faktory při výběru bydlení je především cena a velikost nemovitosti, lokalita či možnost financování úvěrem. Také je patrné, že vyšší zabezpečení vyžadují především nízkopříjmové domácnosti (INCOMA 2010). Jak je ovšem zřejmé, nejčastějšími rezidenty uzavřených areálů jsou vysoko příjmové skupiny obyvatel. Bezpečnostní prvky, uzavření či střežení areálu mají malý vliv na výběr nemovitosti také podle názorů námi oslovených odborníků a developerů:

*„No měli s tím problém lidé, kteří se vlastně nedívají na to, co kupují, což je paradoxně častý jev“ (Rozhovor 1)*

*„Myslím, že takovýchto projektů přibývá, ale že to není tím, že by se zvyšovala poptávka. (...) je tady mnoho developerských projektů, které jsou postavené, ale neprodané několik let po kolaudaci, protože lidé o to dnes již tolik nestojí. (...) Já si myslím, že je to způsob bydlení, který nebude vyhledávat úplně každý, vyhledává je menšinová část lidí, kteří mají peníze, a jejich důvody dovedu pochopit.“ (Rozhovor 7)*

Slabá společenská poptávka po bydlení v uzavřeném rezidenčním areálu se projevuje i tím, že v Praze nevznikají uzavřené areály z původových rezidenčních objektů, ale jsou to výlučně novostavby. Jsou také známy případy, kdy developer sliboval postavit projekt jako uzavřený rezidenční areál, nicméně rezidenti se prostřednictvím SVBJ dohodli, že soukromou bezpečnostní agenturu či oplocení nechtějí. Život v uzavřeném areálu totiž přináší vyšší náklady v podobě poplatků za správu recepce či údržbu společných prostor a ne každý je ochoten si za tento nadstandard připlácet. Obzvláště to platí pro rezidenční objekty nižšího standardu, což potvrdila i realitní makléřka:

*„Naše zkušenost je, že do objektu nižšího standardu dali vrátnici, hlídání, vytvoření větší intimity, většího soukromí a bezpečnosti, tak ti klienti s ohledem na náklady takto*

*vytvořené projekty vzhledem k nákladům později rušili. Ne že by se odtud odstěhovali, ale tyto služby zrušili.“ (Rozhovor 12)*

Společenská poptávka po uzavřených areálech tedy není silná, bylo by nicméně chybou říkat, že na jejich vznik mají vliv pouze developéři a rezidenti jen slepě kupují produkty, které jsou jim nabízeny. Na pražském realitním trhu je skupina rezidentů, kteří jsou ochotni si za nadstandardní bezpečnostní prvky připlatit. Jsou to především cizinci, kteří tolik neznají situaci v Praze z hlediska bezpečnosti, vyžadují vyšší standard nebo kupují nemovitost jako investici a doufají, že v uzavřených areálech investice nebude ztrácet na hodnotě. Cizinci ovšem především disponují lepšími finančními možnostmi, díky kterým si mohou dovolit platit vysoké měsíční poplatky za ostrahu a recepci. Platí to především o občanech postsovětských států. Toto tvrzení je podpořeno i výpovědí našich informátorů:

*„Já myslím, že bylo správné, že ten objekt byl oplocen a uzavřen, protože má nějakou hodnotu a všichni naši klienti tuto hodnotu chtěli mít udrženou. To znamená, mají tam svou správu, údržbu a o ty objekty se svým způsobem starají.“ (Rozhovor 3)*

*„Měli jsme část těch prvních projektů jako investory. A ti investoři, když se bavíme o takovémto luxusnějším bydlení, tak byli rádi za to, že existuje nějaká recepce, že existuje security, že tam je v domě správce, který se může o ty domy nebo o ty byty starat v době, kdy oni tam nejsou, kdy se to snaží pronajmout. A to byla naše hlavní část ze začátku. Já bych řekla, že 40 % lidí, co to od nás odkoupilo, tak to bylo tady s tímto záměrem. A pak jsme začali prodávat klientům, vlastně rezidentům, kteří tam chtěli bydlet. Ale v dnešní době je to víc než 80 % lidí, kteří tam bydlí.“*

*Tazatel: Byli to nějací Češi nebo zahraniční?*

*Informátoři: Zahraniční. (...) Velká část byla zahraniční klientela.“ (Rozhovor 5)*

*„Ta skladba národností hraje roli v těch požadavcích. Že třeba ruští občané mají jiné požadavky, jsou právě náročnější, co se týče třeba ochrany bezpečí nebo recepce než třeba klienti ze západní Evropy.“ (Rozhovor 4)*

Výše diskutované faktory na straně sociální poptávky, jako je bezpečnost a demonstrace sociální prestiže, je nutno považovat za podmíněnosti vzniku uzavřených areálů v Praze. Kriminalita v Praze je oproti jiným městům v zahraničí relativně nízká a stejně tak strach z ní. Největší růst uzavřených a střežených rezidenčních areálů byl patrný v době, kdy kriminalita klesala. Uzavřené areály sice vznikají v Česku především v Praze, kde je relativně vyšší kriminalita, ovšem vůbec nevznikají např. v severních

Čechách, kde je úroveň kriminality i strach z ní srovnatelný. V Praze podobě jako v jiných postsocialistických státech není strach z kriminality tím hlavním faktorem vzniku uzavřených objektů (viz Cséfalvay, Webster 2012). Z rozhovorů se zástupci developerského odvětví vyplynul zájem zákazníků o uzavřené areály spíše z důvodu upřednostnění kvalitnějšího fyzického a sociálního prostředí s dostatkem soukromí, než z důvodu vyšší bezpečnosti. Rezidenti uzavřených areálů dávají větší důraz na využívání různých služeb, jako je recepce, přebírání poštovních zásilek, venčení psů atd. Nicméně ani snahu o zvýšení kvalitnějšího bydlení nemůžeme považovat za příčinu vzniku, protože plot a fyzická bariéra nepředstavoval pro rezidenty klíčový a primární faktor pro rozhodnutí výběru nemovitostí. Nadstandardní vybavení je pro ně spíše přídavek, za který jsou ochotni si připlatit pouze omezenou částku navíc.

Výzkum celkově ukázal převahu developerů jako nejsilnějšího z aktérů, kterého lze označit za hybnou sílu kvantitativního nárůstu pražských uzavřených rezidenčních areálů v první dekádě 21. století. Developeři chápou uzavřené areály jako inovativní realitní produkt, jako něco, čím se odlišují od své konkurence. Jedná se o marketingovou propagaci, kdy se snaží nějakým projektem vyniknout a zaujmout potencionální zákazníky:

*„Dost často to bývá jen věc marketingová: ‚máme tady pro tebe kvartýr v uzavřeném areálu, což je paráda‘.“ (Rozhovor 1)*

Drtivá většina českých uzavřených rezidenčních areálů je koncentrovaná v Praze a jejím blízkém okolí (Horoměřice, Milovice). Větší množství těchto areálů je i v Karlových Varech. Prostorová koncentrace uzavřených areálů v Praze a Karlových Varech potvrzuje vyšší míru konkurence na trhu s nemovitostmi, než tomu je v jiných českých městech. Právě tato konkurence mezi aktéry realitního trhu poukazuje na nutnost odlišovat své produkty od ostatních a uspět tak na trhu. Stejná situace platí i při načasování výstavby. K největšímu kvantitativnímu nárůstu uzavřených rezidenčních areálů na trhu s nemovitostmi došlo mezi lety 2007 – 2009. Tento nárůst, i vzhledem k času nezbytnému na projektovou přípravu, kopíruje křivku realitního boomu začínajícího v období roku 2002 a vrcholícího v době propuknutí hospodářské krize s reálným dosahem přibližně v roce 2009. Tedy v době, kdy se na realitním trhu začíná objevovat velké množství nových a menších developerských společností.

Uzavřené rezidenční areály jsou stavěny především menšími developerskými společnostmi. Jsou to zejména malí developeři, kteří se prostřednictvím inovativních produktů snaží lépe prosadit na konkurenčním trhu. Respondenti z řad etablovaných a

dlouhodobě působících developerů poukázali na neprofesionální přístup některých nových malých developerských společností, které vznikly v období boomu. Řada respondentů nám potvrdila nízký zájem o seriózní a hloubkové analýzy ze strany developerů. Svědčí o tom i výpověď experta z agentury na vyhodnocování trhu s nemovitostmi a maloobchodem:

*„Někteří si dělají občas nějaké amatérské dotazníčky, ale tam je takových chyb, že se z nich nemohou nic pořádného dozvědět, někteří si nedělají žádné. Tam je problém v souvislosti s tou realitní bublinou, že ti developeři mají práci, když mají projekty. Oni nechtějí moc informace, které by jim ukázaly, že ten trh tady je momentálně plný, že ten projekt se nehodí.“ (Rozhovor 11)*

Expert na realitní trh v Praze označil většinu developerů na lokálním trhu za střelce, čímž poukázal na slabou propojenost mezi poptávkou a nabídkou. Z rozhovorů s představiteli developerského odvětví tedy vyplynulo, že jen malá skupina developerů si dělá, resp. objednává reprezentativní hloubkové analýzy trhu zjišťující preference spotřebitelů. Tyto analýzy jsou finančně náročné a mohou si je dovolit především velké, resp. etablované developerské společnosti.

Je ovšem také patrné, že několik uzavřených areálů bylo vystaveno i velkými developery. Velcí developeři samozřejmě také chtějí nabídku svých nemovitostí diverzifikovat. Jedná se u nich především o luxusnější projekty, kterými se mimo jiné snaží zvyšovat jednotkovou cenu za metr čtvereční pomocí oplocení či střežení areálu.

Je velmi problematické plošně hodnotit, zda jsou uzavřené rezidenční areály ekonomicky úspěšnými projekty.<sup>34</sup> Obecně by se nicméně mohlo říci, že jako neúspěšné končí především velké luxusní projekty, kde jsou vysoké měsíční poplatky a které vytvořili méně zkušení či zahraniční developeři.<sup>35</sup> Poptávku po takových rezidenčních areálech mají především cizinci. Cizinců ovšem není tolik, aby mohli zaplatit celou výstavbu. Úspěšnější jsou naopak uzavřené areály vystavěné méně luxusně (za nižší cenu) a především s nízkými měsíčními poplatky za správu nemovitostí. Celkově proto není možné prokázat, že by se uzavřené projekty prodávaly lépe než neuzavřené a naopak neuzavřené lépe než uzavřené. Podle výpovědí

---

<sup>34</sup> Developeři se k neúspěšným projektům neradi přiznávají. Znakem může být neschopnost prodat všechny byty v daném termínu či nutnost poskytnutí velkých slev. U starších projektů je velmi obtížné toto prokázat.

<sup>35</sup> Jak nám potvrdili naši informátoři. Zahraniční developeři mají sice dostatek zkušeností i kapitálu, často jim však chybí znalost lokálního kontextu.

informátorů je úspěch či neúspěch dán především strategií developerů, jejich znalostí situace; to, jestli je projekt oplocen a střežen, hraje spíše druhořadou roli.

## 9.2 Důsledky

Hodnocení důsledků vzniku uzavřených rezidenčních areálů již bylo diskutováno v předchozí studii (Brabec 2009). Tehdy byly závěry učiněny na základě rozhovorů s omezeným vzorkem rezidentů jednoho uzavřeného areálu. Tato práce čerpá z rozhovorů s developery, zástupci místní samosprávy, realitními agenty a odborníky na pražský rezidenční trh. Provedené šetření verifikovalo a dále rozšířilo dosavadní poznání. Hodnocení důsledků nebylo tím hlavním výzkumným cílem práce, a proto je mu nyní věnována daleko menší pozornost než příčinám a podmíněnostem vzniku. Přesto by byla chyba základní důsledky a rizika rozvoje uzavřených areálů v současné Praze alespoň stručně nezmínit.

V uzavřených rezidenčních areálech se separuje sociálně silné obyvatelstvo. Vznik separovaných a segregovaných lokalit přináší rozdílné důsledky pro samotné rezidenty i společnost jako celek. U rezidentů převažují ty pozitivní. Námi oslovení developereři a odborníci zdůrazňovali, že uzavřenost fyzická (zdi) i sociální (soc. homogenost) areálu může mít pozitivní vliv na pociťování vyšší bezpečnosti a pocitu komunitní sounáležitosti rezidentů. Jeden informátor zdůraznil, že komunitní sounáležitost je v uzavřeném areálu vyšší a faktická kriminalita nižší, než v neuzavřeném, stejným developerem vystavěném projektu:

*„Jednoznačně. I když sem přijdete, tak to úplně cítíte. To není jen o tom, že ty lidi znáte, ale jak se spolu baví, já tady občas řeším nějaké reklamace, všichni si tykají a pomalu by si tykali i se mnou, jsou bezprostřední, je to dobrý. Rychleji vyřešené věci, nebývá tam takový ten pat v rozhodování společenství vlastníků, tady se většinou sejdou a nějak se dohodnou, já v tom vidím jen pozitiva. (...) Taková komunitka. Na Zličíně to není zdaleka takové.“ (Rozhovor 1)*

Není ovšem pravděpodobné, že by tento fakt platil obecně. Komunitní sounáležitost bude stejná ve všech nově vystavěných rezidencích projektech, ať to jsou nebo nejsou uzavřené areály. Ostatní informátoři zdůrazňovali, že komunitní sounáležitost rezidenčních projektů je daná především účastní na schůzích SVBJ, odkud se sousedé znají. Komunitní sounáležitost je také nižší v projektech, kde žije velké procento cizinců, kteří často ani v areálu nemusí dlouhodobě bydlet.

Rezidenti se v uzavřených areálech mohou cítit bezpečněji. Nadstandardní bezpečnostní prvky jako oplocení či přítomnost soukromé ostrahy ale nejsou zárukou redukce skutečné kriminality:

*„Domnívali jsme se, že díky oplocení areálu bude vevnitř bezpečněji, že se vyhneme nájezdům sídlištních zlodějů. To není nic národnostního, myslím si, že to ani nejsou Vietnamci, kteří to tam vykrádají. To jsou buď feťáci nebo kdokoliv jiný. Bohužel se to nepotvrdilo, že to funguje. Možná to mohlo být ještě horší. Ale je to vždy období, kdy někde operuje nějaká skupina zlodějů, kteří si musí nakrást“ (Rozhovor 9)*

Zkušenost citovaného developera je tímto v souladu se zahraničními studiemi, které prokazují, že v uzavřených areálech je kriminalita dokonce vyšší než v podobných neuzavřených rezidenčních objektech (viz např. Abe-Kudo 2007, Blakely, Snyder 1997). Tento fakt je vysoce pravděpodobně způsobem několika faktory: v uzavřených areálech se koncentrují sociálně silní, bohatší – zdi proto mohou sloužit jako lákadlo pro zloděje; dále může být vyšší snaha rezidentů o hlášení kriminality u soukromé ostrahy než u státní policie; působí nefunkčnost systému ostrahy atd.

Uzavřené rezidenční areály mohou přinášet výhody i pro městskou část. Ta může ušetřit na výdajích, protože v uzavřeném areálu jí ubude starost se zabezpečováním různých druhů služeb, jako je úklid ulic, osvětlení atd. Tyto služby si platí sami rezidenti, a ne daňový poplatníci, proto může být existence uzavřených rezidenčních areálů výhodná pro celou společnost (Glasze 2005). Městské části také mohou profitovat na zvýšení sociálního statusu lokality pomocí příchodu nových, především majetných daňových poplatníků (Le Goix 2005). Výstavbou luxusnějšího typu bydlení, jako jsou uzavřené rezidenční areály, se také může spustit další výstavba, a tedy další přísun kapitálu do lokality (může se stát vlajkovou lodí další výstavby) (Atkinson, Flint 2004). U výstavby pražských uzavřených rezidenčních areálů jsou tyto argumenty používány jak developery, tak zástupci místní správy pro podporu další výstavby uzavřených objektů. Místní správa tedy z výstavby těchto objektů profituje a spíše ji podporuje:

*„Sousedé nedělají bordel na mém dvorku, já nedělám na jejich. Město nemá náklady s údržbou zeleně, všechno si platí lidé sami, silnice si sami udržují, což je pro městskou část přínosné.“ (Rozhovor 1)*

Nicméně ne každá městská část podporuje výstavbu uzavřených rezidenčních areálů za každých okolností. Také proto, že si uvědomuje některé negativní důsledky jejich existence. Na negativní důsledky upozorňují také někteří odborníci:

*„Z pohledu rozvoje města si myslím, že to úplně v pořádku není, protože to lidi odděluje, segreguje a pokud je tam ještě vysoká zeď, tak to je špatně. Nepůsobí to z mého pohledu dobře na ty lidi z vnějšku.“ (Rozhovor 7)*

Důsledky existence uzavřených rezidenčních oblastí pro společnost a město jsou především negativní. Tím hlavním je především posilování rezidenční separace, sociálních nerovností a fragmentace společnosti. Uzavřené rezidenční oblasti vytvářejí umělé bariéry mezi lidmi, oslabují sociální kontakty a společnost rozdělují (Blakely, Snyder 1997; Low 2003). Snižují se kontakty mezi lidmi, což nepříspěvá k sociální kohezi a kolektivnímu sociálnímu kapitálu. V uzavřených rezidenčních areálech se vytváří privátní prostor, který by za běžných okolností byl prostorem veřejným. Dochází k privatizaci veřejného prostoru, kde se mohou střetávat lidé různých sociálních vrstev, etnik či věku. Koheze společnosti tak může být touto privatizací snížena.

Fragmentace i sociální nerovnosti rostou i v současné Praze (např. Tuček 2008). Jaký je vliv existence uzavřených rezidenčních areálů je velmi složité empiricky prokázat, protože se jedná o komplexní procesy. Je nicméně patrné, že v uzavřených objektech se koncentruje sociálně silnější obyvatelstvo, které svoji separaci dává najevo. Uvnitř těchto areálů vzniká soukromý prostor, kde rezidenti neradi vidí všechny ty, kdo v objektu nebydlí. Tyto negativní důsledky ovšem zatím nejsou příliš reflektovány ani místní správou ani ve veřejném diskurzu. Jako problematická se zdá být spíše nemožnost průchodnosti pozemku pro nejbližší sousedy či volný průjezd záchranných složek. Uzavřené rezidenční areály zamezují volnému průchodu (průjezdu). Nejbližší sousedé často musejí uzavřený objekt obcházet a tím si prodlužují svou cestu, např. na zastávky prostředků městské hromadné dopravy. Uzavřené areály tedy mohou být zárodkem konfliktů a problémů s dlouhodobým dopadem pro celou společnost.



## 10 Závěr

Cílem této práce bylo zjistit, zda v pražských uzavřených rezidenčních areálech dochází k separaci sociálně silných a diskutovat podmíněnosti, příčiny a částečně i důsledky jejich vzniku. Pro hodnocení a argumentaci bylo důležité také hodnocení vývoje výstavby a prostorového rozmístění uzavřených areálů a analýza úrovně rezidenční segregace v současném pražském metropolitním areálu. Otázky byly hodnoceny v kontextu postindustriální transformace měst a společnosti.

Výstavba českých uzavřených rezidenčních areálů začala v 90. letech 20. století a svého vrcholu dosáhla v letech 2007-2009. Drtivá většina českých uzavřených areálů je lokalizovaná v Praze a jejím nejbližším okolí. První pražské uzavřené areály byly vysoce luxusní projekty určené především pro cizince nebo bohaté Čechy. Posléze nicméně došlo i k výstavbě méně luxusních uzavřených areálů, které jsou cenově více dostupné širším vrstvám společnosti.

Úroveň rezidenční segregace a separace v pražském městském areálu mezi roky 2001 a 2011 klesla prakticky u všech sledovaných indikátorů. Vyšší úroveň rezidenční separace nalezneme při hodnocení podle státní příslušnosti než podle socioekonomických charakteristik obyvatelstva. Pokles úrovně rezidenční separace ovšem nemusí znamenat, že nevznikají separované lokality. Je patrné, že v Praze dochází k separačním procesům, jako je suburbanizace, výstavba luxusnějších bytových domů a především výstavba uzavřených rezidenčních areálů. Celkem bylo nalezeno 23 lokalit, kde je zvýšená koncentrace sociálně silného obyvatelstva. V 6 případech se jedná o suburbánní výstavbu nových rodinných domů, v 9 případech o uzavřené rezidenční areály a zbytek jsou luxusnější nově vystavěné bytové domy. V těchto identifikovaných lokalitách byl podíl vysokoškoláků 60 % a 36 % obyvatel bylo zaměstnáno v progresivním terciéru. Můžeme proto předpokládat, že se zde budou vyskytovat sociálně silní obyvatelé a jedná se tedy o separované lokality. Platí to především o uzavřených rezidenčních areálech. Průměrné ceny bytových jednotek jsou v uzavřených areálech daleko vyšší než u rezidenčních objektů, které nedisponují prvky jako je oplocení či střežení areálu. Bydlení v těchto uzavřených areálech je také mnohem nákladnější. Poplatky za recepci a ostrahu se pohybují až do výše 5-6 tisíc Kč za měsíc.

Výstavba uzavřených rezidenčních areálů je podmíněna mnoha postindustriálními procesy. Pocit nejistoty a strachu je jedním z důležitých rysů postindustriální

společnosti (Beck 2004), podobně jako růst sociálních nerovností (Harvey 2012; Keller 2010). Právě strach z kriminality a snaha o zvýšení (demonstraci) sociální prestiže hrají důležitou, i když ne klíčovou, roli při vzniku uzavřených areálů v Praze. V rozvoji uzavřených rezidenčních areálů se projevuje také internacionalizace práce a kapitálu. Uzavřené areály jsou v různých částech světa stavěny pro zaměstnance nadnárodních firem, kteří vyžadují určitý standard bydlení. Nejstarší pražské uzavřené rezidenční areály byly stavěny právě pro takový typ cizinců. Na rozvoj uzavřených areálů má v posledních letech vliv také popularita investování do nemovitostí v různých částech světa, mezi které patří i Praha. Ukázalo se, že v pražských uzavřených areálech vlastní velký podíl nemovitostí cizinci, u kterých lze reálně předpokládat koupi nemovitostí především za účelem výhodně investovaných finančních prostředků.

Výstavba uzavřených rezidenčních areálů by nebyla možná bez stavebního povolení, které vydává místní samospráva. Rozvoj uzavřených areálů se proto velmi často spojuje s aplikováním neoliberální politiky minimálních zásahů do rozvoje města (např. Geniş 2007; Low 2003). Neoliberální politika byla v Praze populární po pádu komunismu a strany hlásící se k neoliberalismu jsou dodnes ve vedení magistrátu a většiny městských částí. Dotazníkové šetření komunálních pražských politiků ukázalo, že politické strany, hlásící se k neoliberalismu (ODS, TOP 09) mají ke vzniku uzavřených rezidenčních areálů daleko pozitivnější postoj, než jej mají ostatní zástupci politických stran, a v jejich rozvoji nevidí velký problém. Role místní správy při vzniku pražských uzavřených rezidenčních areálů tak není jednoznačná. Někteří zástupci nechtějí vznik uzavřených areálů podporovat a privatizaci veřejného prostoru odmítají povolit. Někteří vznik uzavřeného areálu bez problémů povolují. Záleží vždy na konkrétním projektu, ale je patrné, že postoj veřejných činitelů k výstavbě je ovlivněn i politickou příslušností.

V nových ekonomických podmínkách postindustriálního města hrají stále větší roli inovace, které se staly pro přežití firem naprosto nezbytné. Inovace jsou pochopitelně nutné také u developerů na realitním trhu. Uzavřené rezidenční areály jsou právě takovým inovativním produktem. Výstavba uzavřených areálů vychází především z iniciativy malých developerů, kteří se prostřednictvím tohoto inovačního produktu snaží prosadit na realitním trhu. Společenská poptávka po uzavřených rezidenčních areálech není příliš silná. Pražské uzavřené rezidenční areály vznikají pouze jako nově postavené rezidenční projekty a ne spontánně z doposud existujících rezidenčních objektů, jako je tomu v jiných státech světa. Developeři si nedělali hloubkový průzkum trhu, zda rezidenti mají o nadstandardní prvky uzavřených areálů zájem. Rezidenti na

nabídku developerů slyšeli i neslyšeli. Na jedné straně jsou známé případy, kdy rezidenti společně odmítli developerem nabízené oplocení areálu či soukromou ochranku s recepcí. Někdy také developer musel nadstandardní prvky zrušit jako ekonomicky nevýhodné. Několik uzavřených rezidenčních projektů bylo neúspěšných. Na druhé straně mnoho (pravděpodobně většina) projektů s rysy uzavřených areálů bylo úspěšných. Neúspěšné byly především velké luxusní projekty s vysokými měsíčními poplatky a ty vytvořené méně zkušenými či zahraničními developery. Poptávku po luxusnějších uzavřených rezidenčních areálech mají především cizinci, kterých není početně takové množství a nemají tedy tak velký kupní potenciál. Úspěšnější jsou naopak uzavřené areály vystavěné relativně méně luxusně, kde jsou nízké měsíční poplatky za správu.

Postindustriální města se vyznačují novou formou rezidenční segregace a separace. Na jedné straně podle tradičních nástrojů měření, jako je index segregace, klesá či stagnuje úroveň rezidenční segregace a separace. Na druhou stranu je patrné, že dochází k růstu nových specifických lokalit, kde se separuje sociálně silné či je segregováno sociálně slabé obyvatelstvo. Vznik těchto lokalit je podmíněn či zapříčiněn různorodými procesy postindustriální transformace. Uzavřené rezidenční areály jsou příkladem takových lokalit, kde se separují sociálně silní.

V postindustriálních městech dochází k posilování fragmentace společnosti a prostoru, rezidenční segregaci a separaci, sociální polarizaci, k růstu nedůvěry a strachu či kupování nemovitostí za účelem vhodné investice. V této práci byla snaha ukázat, že všechny tyto procesy mají svůj vliv na vznik uzavřených rezidenčních areálů. Důsledkem rozvoje těchto areálů je poté další zintenzivnění těchto procesů. Česko a Praha se vyznačují relativně malými rozdíly mezi bohatými a chudými. Také hodnoty rezidenční segregace a separace jsou oproti jiným státům na relativně nízké úrovni. Je otázka, zda tomu tak bude i v budoucnosti. Rozvoj uzavřených rezidenčních areálů, který je v posledních letech patrný, nám však může mnohé naznačovat. Zatím nelze tvrdit, zda lze v českém kontextu hovořit o vytváření nesouměřitelných, paralelních či uzavřených světů, kdy na jedné straně vznikají lokality sociálních elit a na straně druhé lokality sociálně slabých. Ale je patrné, že se koncentruje určitá část sociálně silnějšího obyvatelstva, která má tendenci se separovat od ostatních.

V obecném diskurzu či podle představitelů místní samosprávy nejsou prostory koncentrace sociálně silných vnímány jako problém, který je nutné nějakým způsobem řešit. Jako více problematická jsou chápána segregovaná ghetta sociálně slabých, kde se jedná o jasně rozpoznatelný problém. Nicméně uzavřené rezidenční areály, kde se

koncentruje sociálně silné obyvatelstvo, symbolizují něco, co může být indikátorem budoucích problémů celé společnosti. V uzavřených rezidenčních areálech vzniká prostor soukromý, který by za běžných okolností zůstal prostorem veřejným. Jedním z klíčových momentů současné společnosti, na který je kladen mimořádný důraz, je sociální soudržnost a solidarita. Jaké jsou však vyhlídky na soudržnost ve společnosti, kde se sociálně silní dobrovolně separují od ostatních pomocí zdí, plotů a soukromých bezpečnostních agentur?

## 11 Literatura

ABE-KUDO J. (2007): Vertical gated communities in Tokyo. International Conference Private Urban Governance and Gated Communities, Paris (5-8. 6. 2007), (on-line: <http://gated.parisgeo.cnrs.fr/> – staženo 2. 9. 2008).

ALBA, R., ROMAŁEWSKI, S. (2012): The End of Segregation? Hardly. Center for Urban Research, (on-line: <http://www.urbanresearch.org/projects/hardly-the-end-of-segregation> – staženo 30. 11. 2013).

ÁLVAREZ-RIVADULLA, M. J. (2007): Golden ghettos: gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A*, 39, č. 1, s. 47-63.

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

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

BAUMAN, Z. (1999): Globalizace. Důsledky pro člověka. Mladá Fronta, Praha, 160 s.

BAUMAN, Z. (2006): Úvahy o postmoderní době. Sociologické nakladatelství, Praha, 165 s.

BECK, U. (2004): Riziková společnost. Na cestě k jiné modernitě. Sociologické nakladatelství, Praha, 431 s.

BISLEV, S. (2004): Privatization of Security as Governance Problem: Gated communities in the San Diego Region. *Alternatives*, 29, č. 1-2, s. 599-618.

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

BLAKELY, E. J., SNYDER, M. G. (1998): Separate places: Crime and security in gated communities. In: M. Felson a R.B. Peiser (eds.): Reducing crime through real estate development and management. Urban Land Institute, Washington, D.C., s. 53-70.

BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D. (2002): Teorie regionálního rozvoje; nástin, kritika, klasifikace. Karolinum, Praha, 212 s.

BODNÁR, J., MOLNÁR, V. (2010): Reconfiguring Private and Public: State, Capital and New Housing Developments in Berlin and Budapest. *Urban Studies*, 47, č. 4, s. 789-812.

- BODNÁR, J., MOLNÁR, V. (2011): Are There Gated Communities in Postsocialist Eastern Europe? Paper presented at the International RC21 conference 2011. 25 s. (on-line: <http://www.rc21.org/conferences/amsterdam2011/edocs/Session%207/7-1-Bodnar.pdf> – staženo 22. 6. 2013).
- BORSODORF, A., HIDLAGO, R. (2008): New dimensions of social exclusion in Latin America: From gated communities to gated cities, the case of Santiago de Chile. *Land Use Policy*, 25, č. 2, s. 153-160.
- BRABEC, T. (2007): Gated communities v Praze. Bakalářská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 38 s.
- BRABEC, T. (2009): Gated communities: residenční separace a privatizace veřejného prostoru v Česku. Diplomová práce, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 100 s.
- BRABEC, T. (2013): Některé negativní důsledky investování do nemovitostí. *Urbanismus a uzemní rozvoj*, 16, č. 4, s. 61-65.
- BRABEC, T., SÝKORA, L. (2009): Gated Communities in Prague. In: Smigiel, Ch., ed.: *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11. Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, s. 83-89.
- BRABEC, T., MACHALA, B. (2013): Hybné síly vzniku gated communities v Česku. In: Svobodová, H. (ed.): *Nové výzvy pro geografii*. Masarykova univerzita, Brno, s. 17–23.
- BURJANEK, A. (1997): Segregace. *Sociologický časopis*, 33, č. 4, s. 423-434.
- BURJANEK, A. (2005): Co je rezidenční segregace. In: Sýkora, L., Temelová, J. (ed.): *Prevence prostorové segregace*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, s. 21-26.
- 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, s. 47-62.
- CSÉFALVAY, Z. (2009): Demythologising gated communities in Budapest. In: Smigiel, C., (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, s. 35-47.
- CSÉFALVAY, Z. (2011): Searching for Economic Rationale behind Gated Communities: A Public Choice Approach. *Urban Studies*, 48, č. 4, s. 749–764.

- CSÉFALVAY, Z., WEBSTER, C. (2012): Gates or No Gates? A Cross-European Enquiry into the Driving Forces behind Gated Communities. *Regional Studies*, 46, č. 3, s. 293-308.
- CSIZMADY, A., GÁBOR C. (2009): From housing estates to gated communities. In: Smigiel, C. (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, s. 9-19.
- COY, M. (2006): Gated communities and urban fragmentation in Latin America: the Brazilian experience. *GeoJournal*, 66, č. 1-2, s. 121-132.
- CRUZ, S. S., PINHO, P. (2009): Closed Condominiums as Urban Fragments of the Contemporary City. *European Planning Studies*, 17, č. 11, s. 1685-1710.
- DAVIS, M. (1990): *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles*. Verso, London, 462 s.
- DEAR, M. (2002): Los Angeles and the Chicago School: invitation to a debate. *City and Community*, 1, č. 1, s. 5-32.
- DEAR, M., FLUSTY, S. (1998): Postmodern urbanism. *Annals of the Association of American Geographers*, 88, č. 1, s. 50-72.
- DENTON, N. (2013): Interpreting U.S. Segregation Trends: Two Perspectives. *City & Community*, 12, č. 2, s. 156-159.
- DISMAN, M. (2006): *Jak se vyrábí sociologická znalost*. Karolinum, Praha, 374 s.
- DRBOHLAV, D. (2011): Imigrace a integrace cizinců v Česku: Několik zastavení na cestě země v její migrační proměně z Davida na téměř Goliáše. *Geografie*, 116, č. 4, s. 401-421.
- DRBOHLAV, D., MEDOVÁ, L., ČERMÁK, Z., JANSKÁ, E., ČERMÁKOVÁ, D., DZÚROVÁ, D. (2010): *Migrace a (i)migranti v Česku. Kdo jsme, odkud přicházíme, kam jdeme?* Praha. Sociologické nakladatelství, Praha, s. 207.
- DURINGTON, M. (2006): Race, space and place in suburban Durban: an ethnographic assessment of gated community environments and residents. *GeoJournal*, 66, č. 1-2, s. 147-160.
- ELLIN, N. (1999): *Postmodern urbanism*. Princeton Architectural Press, New York, 404 s.
- EKOSPOL (2013): *Developerský trh v Praze míří k triumvirátu, koncentrace trhu bude pokračovat*. (On-line: <http://www.hypindex.cz/developersky-trh-v-praze-miri-k-triumviratu-koncentrace-trhu-bude-pokracovat/> - staženo 25. 2. 2014).

- HAMNETT, C. (2001): Social segregation and social polarization. In: Paddison (Ed.): Handbook of urban studies, SAGE Publications Ltd., s. 143-161.
- HAMPL, M. (2005): Geografická organizace společnosti v České republice: transformační procesy a jejich obecný kontext. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, 147 s.
- HARVEY, D. (2012): Záhada kapitálu. Přežije kapitalismus svou poslední krizi? Rybka Publishers, Praha, 263 s.
- HASTRMANOVÁ, Š. (2008): Rezidenční diferenciacie socioekonomických společenských tříd - případová studie hl. města Prahy. Diplomová práce, Univerzita Karlova v Praze, Filozofická fakulta, Katedra sociologie, Praha, 145 s.
- HEGEDŮS, G. (2009): A Review of Gated Communities in Some Hungarian Cities. Geographica Pannonica, 13, č. 3, s. 85-96.
- HENDL, J. (2005): Kvalitativní výzkum. Základní metody a aplikace. Portál, Praha, 408 s.
- HIRT, S., PETROVIĆ, M. (2011): The Belgrade Wall: The Proliferation of Gated Housing in the Serbian Capital after Socialism. International Journal of Urban and Regional Research, 34, č. 4, s. 753-777.
- GADECKI, J. (2013): The Wild West. The reality of everyday social relations in gated communities in Poland. Cities, 35, č. 12, s. 174-180.
- GAŞIOR-NIEMIEC, A., GLASZE, G., PÜTZ, R. (2009): A Glimpse over the Rising Walls The Reflection of Post-Communist Transformation in the Polish Discourse of Gated Communities. East European Politics and Societies, 23, č. 2), s. 244-265.
- GENIŞ, S. (2007): Producing Elite Localities: The Rise of Gated Communities in Istanbul. Urban Studies, 44, č. 4, s. 771-798.
- GIDDENS, A. (2000): Unikající svět. Sociologické nakladatelství, Praha, 135 s.
- GIDDENS, A. (2003): Důsledky modernity. Sociologické nakladatelství, Praha, 200 s.
- GLASZE, G. (2003): Bewachte Wohnkomplexe und „die europäische Stadt“—eine Einführung. Geographica Helvetica, 58, č. 4, s. 286-292.
- GLASZE, G. (2005): Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods. Housing Studies, 20, č. 2, s. 221-230.
- GLASZE, G. (2006): Segregation and seclusion: the case of compounds for western expatriates in Saudi Arabia. GeoJournal, 66, č. 1-2, s. 83-88.



- GLASZE, G., WEBSTER, C., FRANTZ, K. (2006): *Private cities: global and local perspectives*. Routledge. London. 242 s.
- GRANT, J., MITTELSTEADT, L. (2004): Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31, č. 6, s. 913-930.
- GRANT, R. (2005): The Emergence of Gated Communities in a West African Context: Evidence From Greater Accra, Ghana. *Urban Geogrpahy*, 26, č. 8., s. 661-683.
- GREGORY, D., JOHNSTON, R., PRATT, G., WATTS, M., WHATMORE, S. (Eds.). (2009): *The dictionary of human geography*. 5th Edition. Wiley-Blackwell, 1072 s.
- ICELAND, J. (2004): Beyond black and white: metropolitan residential segregation in multi-ethnic America. *Social Science Research*, 33, č. 2, s. 248-271.
- ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie*, 112, č. 3, s. 292-314.
- INCOMA (2010): *Potenciál rezidenčního trhu*. Praha, (nepublikováno).
- JINDROVÁ, K. (2010): *Gated communities: Příklad Prahy*. Bakalářská práce, Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií, 49 s.
- JOHNSON, C. E. (2009): The status of gates in Belgrade: notes on style and markets. n: Smigiel, C., (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, s. 21-28.
- JÜRGENS U., GNAD M., (2002): Gated communities in South Africa—experiences from Johannesburg. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, č. 3, s. 337-353.
- KAJDANEK, K. (2009): Is suburban housing in Wroclaw gated and why. Smigiel, C., (ed.): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, s. 49-57.
- KATRŇÁK, T. (2004): *Odsouzení k manuální práci: Vzdělanostní reprodukce v dělnické rodině*. Sociologické nakladatelství, Praha, 190 s.
- KATRŇÁK, T., FUČÍK, P. (2004): *Návrat k sociálnímu původu: Vývoj sociální stratifikace české společnosti v letech 1989 až 2009*. Centrum pro studium demokracie a kultury (CDK), Brno, 216 s.
- KELLER, J. (1986): *Komunita—proměny nebo zánik?* Sborník prací FF MU. Brno, s. 31-42.
- KELLER, J. (2006): *Soumrak sociálního státu*. Sociologické nakladatelství, Praha, 162 s.
- KELLER, J. (2007): *Dějiny klasické sociologie*. Sociologické nakladatelství, Praha, 529 s.

- KELLER, J. (2009): Nejistota a důvěra aneb K čemu je modernitě dobrá tradice. Sociologické nakladatelství, Praha, 174 s.
- KELLER, J. (2010): Tři sociální světy. Sociální struktura postindustriální společnosti. Sociologické nakladatelství, Praha, 214 s.
- KELLER, J. (2011): Nová sociální rizika a proč se jim nevyhneme. Sociologické nakladatelství, Praha, 197 s.
- KELLER, J. (2013): Posvácení bezdomovců. Úvod do sociologie domova. Sociologické nakladatelství, Praha, 292 s.
- KNOX, P. L. (2002): World Cities and the Organization of Global Space. In: Johnston, R. J., Taylor P. T., and Watts, M. J.: Geographies of Global Change. Blackwell Publishing Ltd, Oxford, s. 328-339.
- KNOX, P. L, PINCH, S. (2010): Urban social geography: an introduction. Pearson Education, Harlow, 373 s.
- KOHOUT, P. (2009): Neoliberalismus a otázka viny. Aktuálně.cz (on-line: <http://blog.aktualne.cz/blogy/pavel-kohout.php?itemid=6007> – staženo 5. 2. 2012).
- KOLAŘÍKOVÁ, T. (2010): Gated communities in Prague -general overview and econometric analysis. Master of Science Thesis, Department of Real Estate and Construction Management, Division of Building and Real Estate Economics, Royal Institute of Technology, Stockholm, 61 s.
- KOSTELECKÝ, T. (2005): Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice „housing classes“? Sociologický časopis, 41, č. 2, s. 253-270.
- KOSTELECKÝ, T., PATOČKOVÁ, V., ILLNER, M. (2012): Problémové rezidenční čtvrti a politiky k jejich regeneraci v postsocialistickém městě – studie Prahy. Sociologický časopis, 48, č. 1, s. 39-63.
- KOVÁCS, Z. (2014): New post-socialist urban landscapes: The emergence of gated communities in East Central Europe. Cities, 36, č. 1, s. 179-181.
- KOVÁCS, Z., HEGEDŮS, G. (2014): Gated communities as new forms of segregation in post-socialist Budapest. Cities, 36, č. 1, s. 200-209.
- KRUGMAN, P. (2011): Svědomí liberála. Amerika mezi bohatstvím a chudobou. Vyšehrad, Praha, 264 s.

- KRUPICKAITE, D., POCIUTE, G. (2009): Gated and guarded housing in Lithuania. Smigiel, C. (ed.): Gated and Guarded Housing in Eastern Europe. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, s. 75-82.
- LANDMAN, K. (2000a): An overview of enclosed neighbourhoods in South Africa. Pretoria: CSIR publication. BOU/I 187. 36 s.
- LANDMAN, K. (2000b): Gated communities: An international review. Pretoria, CSIR. Publication: BOU/I 186. 22 s.
- LANDMAN, K. (2004): Gated communities in South Africa: The challenge for spatial planning and land use management. *Town Planning Review*, 75, č. 2, s. 151-172.
- LANDMAN, K. (2006): Privatising public space in post-apartheid South African cities through neighbourhood enclosures. *GeoJournal*, 66, č. 1-2, s. 133-146.
- LANDMAN, K., SCHÖNTEICH, M. (2002): Urban fortresses: gated communities as a reaction to crime. *African Security Review*, 11, č. 4, s. 71-85.
- LE GOIX, R. (2005): Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20, č. 2, s. 345-359.
- LEISCH, H. (2002): Gated communities in Indonesia. *Cities*, 19, č. 5, s. 341-350.
- LENTZ, S. (2006): More gates, less community? Guarded housing in Russia. In G. Glasze, G., Webster, C. Frantz, K. (Eds.), *Private cities: local and global perspectives*, Routledge, londýn, s. 206–221.
- LOGAN, J. R. (2013): The persistence of segregation in the 21st century metropolis. *City & community*, 12, č. 2, s. 160-168.
- LOW, S. M. (1997): Urban Fear: Building Fortress America. *City and Society. Annual Review*, 9, č. 1, s. 52-72.
- LOW, S. M. (2003): *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. Routledge, New York, 275 s.
- LUX, M., SUNEGA, P., KADLECOVÁ, M. (2011): Bydlení a trh. In M. Lux, T. Kostecký (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Sociologické nakladatelství, Praha, s. 49-92.
- LUX, M., SUNEGA, P., MIKESZOVÁ, M., KOSTECKÝ, T. (2008): Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 208 s.

- MACHONIN, P., TUČEK, M. (eds.) (1996): Česká společnost v transformaci. K proměně sociální struktury. Sociologické nakladatelství, Praha, 364 s.
- MARCIŃCZAK, S., GENTILE, M., STĘPNIAK, M. (2013): Paradoxes of (Post)Socialist Segregation: Metropolitan Sociospatial Divisions Under Socialism and After In Poland. *Urban Geography*, 34, č. 3, s. 327-352.
- MARCIŃCZAK, S., GENTILE, M., RUFAT, S., CHELCEA, L. (2014): Urban Geographies of Hesitant Transition: Tracing Socioeconomic Segregation in Post-Ceaușescu Bucharest. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38, č. 4, s. 1399–1417.
- MARCIŃCZAK, S., MUSTERD, S., STĘPNIAK, M. (2013): Where the grass is greener: social segregation in three major Polish cities at the beginning of the 21st century. *European Urban and Regional Studies*, 19, č. 4, s. 383-403.
- MARCUSE P. (1993): What's so new about divided cities? *International Journal of Urban and Regional Research*, 17, s. 355-365.
- MARCUSE, P., VAN KEMPEN, R. (2000): Conclusion. A Changed spatial order. In: Marcuse, P., van Kempen, R. (eds.): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Blackwell, Oxford, s. 249-275.
- MASSEY, D. S., (2011): Postmodern Segregation: Patterns, Causes, and Consequences in the 21st Century, (on-line: <http://www.psc.isr.umich.edu/events/bb-abs/10493/> - staženo: 5. 2. 2014).
- MASSEY, D. S., DENTON, N. A. (1988): The dimensions of residential segregation. *Social forces*, 67, č.2, s. 281-315.
- MASSEY, D. S., ROTHWELL, J., DOMINA, T. (2009): The Changing Bases of Segregation in the United States. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, č. 626, s. 74-90.
- MATĚJŮ, P., VLACHOVÁ, K. (eds.) (2000): Nerovnost, spravedlnost, politika. Česká republika 1991–1998. Sociologické nakladatelství, Praha, 402 s.
- MILÁČKOVÁ, M. (2013): Sociálno-priestorové nerovnosti v meste: segregácia a separácia v Bratislave. In: Osman, R. (ed.): *Geografický výzkum: společnost a příroda v období krize*. Masarykova univerzita, Brno, s. 127-146.
- MULÍČEK, O. (2008): Geografie sídel In: Toušek, V., Kunc, J, Vystoupil, J. (eds.): *Ekonomická a sociální geografie*. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň, s. 118-128.

- MUSIL, J. (2002): Co je urbanizace. In: Horská, P., Maur, E., Musil, J.: Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa. Paseka, Praha-Litomyšl, s. 7-53.
- MUSTERD, S. (2006): Segregation, urban space and the resurgent city. *Urban Studies*, 43, č. 8, s. 1325-1340.
- MUSTERD, S., VAN KEMPEN, R. (2009): Segregation and housing of minority ethnic groups in Western European cities. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 100, č. 4, s. 559-566.
- NOVOTNÁ, E. (2010): Sociologie sociálních skupin. Grada, Praha, 120 s.
- NOVOTNÝ, M. (2010): Gated communities a proměny současného městského prostoru. Bakalářská práce, Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií, 41 s.
- OSMAN, R. (2008): Segregační procesy v prostoru města. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Přírodovědecká fakulta. 128 s.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, č. 2, s. 235-253.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2012): Sociálně prostorová struktura industriální Prahy. In: Chodějovská, E., Šimůnek, R. (eds.): Krajina jako historické jeviště. K poctě Evy Semotanové. Historický ústav, Praha, s. 263-283.
- OUŘEDNÍČEK, M. (ed.) (2006): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha, 159 s.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha, s. 96-113.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. (eds.) (2012): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, 302 s.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., MACEŠKOVÁ, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P., ROMPORTL, D., CHUMAN, T., ZELENDOVÁ, S., KUNCOVÁ, I. (2008): Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, 96 s.
- PAVLÍNEK, P. (1997): Vybrané teoretické interpretace současné transformace kapitalismu. *Sociologický časopis*, 33, č. 1, s. 41-56.

- PETRUSEK, M. (2006): Společnosti pozdní doby. Sociologické nakladatelství, Praha, 459 s.
- PIXOVÁ, M. (2013): Spaces of alternative culture in Prague in a time of political-economic changes of the city. *Geografie*, 118, č. 3, s. 221–242.
- POLANSKA, D. V. (2010): Gated communities and the construction of social class markers in postsocialist societies: The case of Poland. *Space and Culture*, 13, č. 4, s. 421-435.
- POLANSKA, D. V. (2013): Gated Housing as a Reflection of Public-Private Divide: on the Popularity of Gated Communities in Poland. *Polish Sociological Review*, 181, č. 1, s. 87-102.
- POULSEN, M. F. (2009): Segregation. In: Kitchin, R., Thrift, N, (eds.): *The International Encyclopedia of Human Geography*. Elsevier, Oxford, s. 63-69.
- POULSEN, M., FORREST, J., JOHNSTON, R. (2002): From modern to post-modern?: Contemporary ethnic residential segregation in four US metropolitan areas. *Cities*, 19, č. 3, s. 161-172.
- POW, C. P. (2007): Constructing a new private order: gated communities and the privatization of urban life in post-reform Shanghai. *Social & Cultural Geography*, 8, č. 6, s. 813 – 833.
- POW, C. P. (2009): *Gated communities in China: class, privilege and the moral politics of the good life*. Routledge., 224 s.
- REICH, R. B: (2003): *V pasti úspěchu. Diagnóza kapitalismu 21. století*. Prostor, Praha, 424 s.
- ROCHOVSKÁ, A., MILÁČKOVÁ, M. (2012): Uzavreté komunity–nová forma rezidenčných priestorov v post-socialistickom meste. *GEOGRAPHIA CASSOVIENSIS*, VI, č. 2, s. 165-175.
- ROITMAN, S. (2005): Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina. *Housing Studies*, 20, č. 2, s. 303-321.
- ROSEN, G. RAZIN, E. (2009): The Rise of Gated Communities in Israel: Reflections on Changing Urban Governance in a Neo-liberal Era. *Urban Studies*, 46, č. 8, s. 1702-1722.
- RŮŽIČKA, M. (2006): *Geografie Sociální exkluze*. Sociální studia, 3, č. 2. S. 117–132.

- SANCHEZ, T. W., LANG, R. E., DHAVALA, D. M. (2005): Security versus status? A first look at the census's gated community data. *Journal of Planning Education and Research*, 24, č. 3, s. 281-291.
- SASSEN, S. (1991): *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press, Princeton, 397 s.
- SHEINBAUM, D. (2008): Gated communities in Mexico City: an historical perspective, *URBAN DESIGN International*, 13, č. 4, s. 241-252.
- SMIGIEL, C. (ed.) (2009): *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11. Selbstverlag Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig. 102 s.
- SMIGIEL, C. (2013): The production of segregated urban landscapes: A critical analysis of gated communities in Sofia. *Cities*, 35, č. 12, s. 125-135.
- SMITH, M. L., MATĚJŮ, P. (2011): Restratifikace české politiky. Vývoj třídně podmíněného volebního chování v České republice v letech 1992 – 2010. *Sociologický časopis*, 47, č. 1, s. 33-59.
- SOJA, E. J. (2000): *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. Blackwell, Oxford, 440 s.
- SJOBERG, G. (1960): *The preindustrial city: past and present*. Free Press, New York, 368 s.
- STANILOV, K. (2007): Urban planning and the challenges of post-socialist transformation In: Stanilov, K., (ed.), *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*. Springer, Dordrecht, s. 413-425.
- STANILOV, K., SÝKORA, L. (2012): Planning, markets and patterns of residential growth in post-socialist metropolitan Prague. *Journal of Architectural and Planning Research* 29, č. 4, s. 278-291.
- STOYANOV, P., FRANTZ, K. (2006): Gated communities in Bulgaria: interpreting a new trend in post-communist urban development. *GeoJournal*, 66, č. 1-2, s. 57-63.
- SÝKORA, L. (1993): Teoretické přístupy ke studiu města. In: Sýkora (ed.): *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecká fakulta University Karlovy, Praha, s. 64-99.
- SÝKORA, L. (1994): Local urban restructuring as a mirror of globalization processes: Prague in the 1990s. *Urban Studies*, 31, č. 7, s. 1149-1166.

- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Přírodovědecká fakulta University Karlovy, Praha, s. 361-394.
- SÝKORA, L. (1999): Processes of socio-spatial differentiation in post-communist Prague. *Housing Studies*, 14, č. 5, s. 677-699.
- SÝKORA, L. (2000): Globalizace a její společenské a geografické důsledky. In: Jehlička, P. Tomeš, J, a Daněk, P. (eds.): Stát, prostor, politika: vybrané otázky politické geografie. Přírodovědecká fakulta University Karlovy, Praha, s. 59-79.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M a kol.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecné teorie. Přírodovědecká fakulta University Karlovy. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha, s. 127-166.
- SÝKORA, L. (2003): Suburbanizace a její společenské důsledky. *Sociologický časopis*, 39, č. 2, s. 217-233.
- SÝKORA, L. (2007a): Výzvy postsocialistického města. *Era* 21, č. 2, s. 54-57.
- SÝKORA, L. (2007b): The Czech case study – Social inequalities in urban areas and their relationships with competitiveness in the Czech Republic. In: Szirmai, V., (ed.): *Social Inequalities in Urban Areas and Globalization: The Case of Central Europe*, Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences. Pécs, s. 77-104.
- SÝKORA, L. (2007c): Praha-Nebošice, Malá Šárka. In: Sýkora a kol.: *Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, str. 66-75.
- SÝKORA, L. (2007d): Brno – Ivanovice. In: Sýkora a kol. *Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, s. 76-89.
- SÝKORA, L. (2009): New socio-spatial formations- places of residential segregation and separation in Czechia. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 100, č. 4, s. 417–435.
- SÝKORA, L. (2013): Přednáška Transformace současných měst.
- SÝKORA, L. (ed.) (2007): *Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, 192 s.



- SÝKORA, L., (ed.) (2010): Rezidenční segregace. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 144 s.
- SÝKORA, L., BOUZAROVSKI, S. (2012): Multiple transformations: conceptualising post-communist urban transition. *Urban Studies*, 49, č. 1, s. 41-58.
- SÝKORA, L., BRABEC, T., ČERMÁKOVÁ, D., FIEDLEROVÁ, K., MATOUŠEK, R., POSOVÁ, D., (2010): Případová studie segregace v Karlových Varech. Výzkumná zpráva pro Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a Ministerstvo vnitra ČR, 53 s
- SÝKORA, L., SÝKOROVÁ, I. (2007) Růst a úpadek metropole: věčné téma výzkumu měst. *Geografie*, 112, č. 3, s. 237-249.
- SÝKORA, L., TEMELOVÁ, J. (ed.) (2005): Prevence prostorové segregace. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj. 119 s.
- SÝKORA, L., TEMELOVÁ, J., POSOVÁ, D. (2007): Identifikace lokalit koncentrace sociálních skupin a jejich typologie. In: Sýkora a kol.: Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, s. 29-58.
- ŠANDEROVÁ, J. (2008): Hlavní proudy teorie a výzkumu sociální stratifikace. In: Šubrt, J. (ed.): Soudobá sociologie II (Teorie sociálního jednání a sociální struktury). Karolinum, Praha, s. 277-308.
- ŠIMON, M. (2008): Nové koncepty v urbánní geografii. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 78 s.
- ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2012). Spinning the web: new social contacts of Prague's suburbanites. *Cities*, 29, č. 5, s. 341-349.
- TEMELOVÁ, J., ČERMÁK, D., JÍCHOVÁ, J. (2012): Kriminalita a vnímání bezpečnosti v pražských čtvrtích. In: Ouředníček, M., Temelová, J. eds.: Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, s. 47-67.
- TEMELOVÁ, J.; NOVÁK, J.; OUŘEDNÍČEK, M.; PULDOVÁ, P. (2011): Housing Estates after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation. *Urban Studies*, 48, č. 9, s. 1811-1834.
- TEMELOVÁ, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2008): Suburbanizace: nikoli nutně negativní jev. *Stavební fórum*, (online: <http://www.stavebni-forum.cz> – staženo 10. 2. 2009).
- TEMELOVÁ, J., SÝKORA, L. (2004): Možnosti využití územního plánování pro prevenci prostorové segregace. Pracovní materiál k projektu MMR. Univerzita Karlova v Praze.

Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Centrum pro výzkum měst a regionů, 58 s.

TOFFLER, A., TOFFLER, H. (2001): *Nová civilizace. Třetí vlna a její důsledky*. Dokorán, 128 s.

TOUŠEK, L. (2007): Sociální vyloučení a prostorová segregace. *AntropoWebzin*, 3, č. 2-3, s. 1-9.

TUČEK, M. (ed.) (2003): *Dynamika české společnosti a osudy lidí na přelomu tisíciletí*. Sociologické nakladatelství, Praha, 429 s.

TUČEK, M. (ed.) (2008): *Soudržnost v diferencující se společnosti*. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 245 s.

URBAN, L. (2008): Globalizace. In: Šubrt, J. a kol: *Soudobá sociologie III (Diagnózy soudobých společenství)*. Nakladatelství Karolinum, Universita Karlova v Praze, Praha, s. 316-340.

VAN KEMPEN, R., ÖZÜEKREN, A. (1998). Ethnic segregation in cities: new forms and explanations in a dynamic world. *Urban studies*, 35, č. 10, s. 1631-1656.

VAN KEMPEN, R., MURIE, A. (2009): *The New Divided City: Changing Patterns in European Cities*, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 100, č. 4, s. 377–398.

VESELINOV, E. (2008): *Members Only: Gated Communities and Residential Segregation in the Metropolitan United States*. *Sociological Forum*, 23, č. 3, s. 536-555.

VESELINOV, E., CAZESSUS, M., FALK, W. (2007): Gated communities and spacial inequality. *Journal of Urban Affairs*, 29, č. 2, s. 109-127.

VIGDOR, J. L. (2013): Weighing and Measuring the Decline in Residential Segregation. *City & Community*, 12, č. 2, s. 169–177.

VÍŠEK, P. (ed.). (2002): *Romové ve městě*. Socioklub. Praha. 161 s.

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

WIRTH, L. (1938). *Urbanism as a Way of Life*. *American journal of sociology*, 44, č. 1, s. 1-24.

WU, F. (2005): Rediscovering the 'Gate' Under Market Transition: From Work-unit Compounds to Commodity Housing Enclaves. *Housing Studies*, 20, č. 2, s. 235-254.

WU, F., WEBBER, K. (2004): The rise of “foreign gated communities” in Beijing: between economic globalization and local institutions. *Cities*, 21, č. 3, s. 203-213.

XU, M., YANG, Z. (2008): Theoretical debate on gated communities: genesis, controversies, and the way forward. *URBAN DESIGN International*, 13, č. 4, s. 213–226.

ZORBAUGH, H. [1926] (2005): The Natural Areas of the City. In Lin, J., Mele, C.: *The Urban Sociology Reader*, Routledge, Abingdon, s. 82-88.

**Zdroje dat:**

ČSÚ (2013a): Bytová výstavba v ČR. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2013b): Cizinci v ČR. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2013c): Ceny nemovitostí v ČR. Český statistický úřad, Praha.

SLDB (2001): Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Český statistický úřad, Praha.

SLDB (2011): Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Český statistický úřad, Praha.

MAPA KRIMINALITY (2013): Mapa kriminality (on-line: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz), staženo 21. 12. 2013 )

ISPV (2014): Regionální statistika ceny práce, rok 2013, Hl. m. Praha. Informační systém o průměrném výdělku, MPSV ČR, (on-line: [www.ispv.cz](http://www.ispv.cz) – staženo: 22. 5. 2014).

## 12 Přílohy

### Příloha 1: Seznam informátorů

Číslo rozhovoru	Informátor	Instituce (projekt uzavřeného rezidenčního areálu)
1	Developer	White Hill (Bělohorské zahrady)
2	Developer	CP Praha (Central Park Praha)
3	Developer	ING Real Estate (Villa Bianca)
4	Developer	Karlín Group (River Diamond)
5	Realitní agent	Karlín Group (River Diamond)
6	Developer, odborník	Trigema a.s.
7	Developer, odborník	CEH
8	Pracovník v developerské firmě	Central group
9	Developer	SICOM stavební družstvo
10	Odborník	ÚRM (dnes IPR Praha)
11	Odborník	INCOMA
12	Realitní agent	LEXXUS
13	Vedoucí odboru	Odbor územního rozvoje, MČ Praha 3
14	Úředník	Odbor územního rozvoje, MČ Praha 3
15	Realitní agent	Realitní agentura Chirš

Pozn.: z důvodu zachování důvěrnosti neuvádíme konkrétní pozice a jména

## Příloha 2: Okruhy otázek pro developery a odborníky, realitní agenty

Developeři:	Odborníci:
Proč jste rozhodli, že projekt ... bude oplocen/střežen?	V poslední době roste v Praze výstavba oplocených či střežených rezidenčních objektů – tzv. gated communities (GC). Máte nějaké informace, domněnky proč tomu tak je? Proč vznikají?
Udělal jste si nějaký průzkum (využili jste předchozích zkušeností), jestli mají lidé zájem o nadstandardní služby (přítomnost bezpečnostní agentury, oplocení), že jsou ochotni si za ně připlatit?	Byty/domy v GC jsou dražší než v podobných, ale neoplocených/nestřežených objektech, lidé si musí připlácet za bezpečnostní služby. Myslíte si, že lidé ty nadstandardní produkty vyžadují?
Mohl byste nám něco říci o okolnostech vzniku tohoto projektu?	V literatuře se nejčastěji uvádí strach z kriminality jako jedna z hlavních motivací, proč se lidé stěhují do GC. V Česku je ovšem kriminalita na relativně nízké úrovni, GC jsou lokalizovány v oblastech, kde není kriminalita nikterak vysoká. Myslíte si, že z strach z kriminality není hlavním faktorem vzniku GC v Praze?
Měli jste problémy se stavebním povolením? Souhlasily úřady se vznikem GC?	Máte nějaké informace o tom, jak pracují developeři, když se rozhodují o výstavbě rezidenčního objektu? Vytvářejí si marketingové průzkumy, jaké nadstandardy lidé vyžadují?
Máte představu o složení obyvatel vašeho projektu? Podle věku, vzdělání, příjmu?	Domníváte se, že byty v objektech GC se prodávají lépe než byty v ostatních projektech?
Plánujete v budoucnu další výstavbu GC?	Jak si myslíte, že krize z roku 2008 ovlivnila výstavbu GC (potažmo výstavu luxusního bydlení) v Praze?

	Jaký očekáváte vývoj výstavby GC (luxusního bydlení) v následujících letech?
	Máte další informace o objektech GC? Znáte nějaké specifické (zajímavé) objekty?

### Příloha 3: Dotazník

**Vznik uzavřených rezidenčních objektů (rezidenční areál, kam je pomocí fyzických bariér zamezen přístup všem, kdo v areálu nebydlí, anglicky gated communities) přináší pro společnost spíše negativní důsledky.**

Naprosto souhlasím            1        2        3        4        5            Naprosto nesouhlasím

**Měli bychom se snažit zamezovat vzniku uzavřených rezidenčních objektů.**

Naprosto souhlasím            1        2        3        4        5            Naprosto nesouhlasím

**Vznik uzavřených rezidenčních objektů oslabuje sociální soudržnost.**

Naprosto souhlasím            1        2        3        4        5            Naprosto nesouhlasím

**Vznik uzavřených rezidenčních objektů vytváří umělé bariéry mezi lidmi.**

Naprosto souhlasím            1        2        3        4        5            Naprosto nesouhlasím

**Lidé mají právo žít v uzavřených rezidenčních objektech.**

Naprosto souhlasím            1        2        3        4        5            Naprosto nesouhlasím

**Zvýšená prostorová koncentrace (segregace) bydlení sociálně silných obyvatel (bohatých) přináší pro společnost spíše negativní důsledky.**

Naprosto souhlasím            1        2        3        4        5            Naprosto nesouhlasím

**Zvýšená prostorová koncentrace (segregace) bydlení sociálně slabých obyvatel (chudých) přináší pro společnost spíše negativní důsledky.**

Naprosto souhlasím            1        2        3        4        5            Naprosto nesouhlasím

**Zvýšená prostorová koncentrace (segregace) bydlení Romů přináší pro společnost spíše negativní důsledky.**

Naprosto souhlasím            1        2        3        4        5            Naprosto nesouhlasím

**Měli bychom se snažit zamezovat vzniku lokalit, kde se koncentruje sociálně slabé obyvatelstvo.**

Naprosto souhlasím            1        2        3        4        5            Naprosto nesouhlasím

**Vaše členství v politické straně:**

**Váš správní obvod:**

**Je ve Vaší kompetenci otázka bydlení (např. přes členství ve výboru)?**

**Místo pro poznámky:**



**Příloha 4: Hodnoty Pearsonova korelačního koeficientu vybraných ukazatelů v ZSJ  
pražského metropolitního areálu**

	VŠ	VOŠM T	ZŠ	PTER	ZMT	NEZ	NET	ZC	UKR	RUS	VIET
<b>VŠ</b>	1,000	0,045	-0,160	<b>0,559</b>	<b>0,218</b>	-0,085	<b>0,335</b>	0,167	-0,129	<b>0,258</b>	-0,081
<b>VOŠ&amp;M AT</b>	0,045	1,000	-0,177	0,134	0,073	-0,079	0,192	0,023	-0,057	0,065	0,007
<b>ZŠ</b>	-0,160	-0,177	1,000	-0,126	-0,051	0,014	-0,117	-0,044	0,005	-0,057	0,064
<b>PTER</b>	0,559	0,134	-0,126	1,000	0,171	<b>0,230</b>	<b>0,207</b>	0,094	-0,109	0,145	-0,042
<b>ZMT</b>	0,218	0,073	-0,051	0,171	1,000	-0,051	0,161	0,048	-0,058	<b>0,241</b>	-0,052
<b>NEZ</b>	-0,085	-0,079	0,014	0,230	-0,051	1,000	-0,038	-0,014	0,044	-0,025	-0,024
<b>NET</b>	0,335	0,192	-0,117	0,207	0,161	-0,038	1,000	-0,065	<b>-0,276</b>	0,081	-0,128
<b>ZC</b>	0,167	0,023	-0,044	0,094	0,048	-0,014	-0,065	1,000	-0,035	0,132	-0,009
<b>UKR</b>	-0,129	-0,057	0,005	-0,109	-0,058	0,044	-0,276	-0,035	1,000	0,049	0,016
<b>RUS</b>	0,258	0,065	-0,057	0,145	0,241	-0,025	0,081	0,132	0,049	1,000	-0,013
<b>VIET</b>	-0,081	0,007	0,064	-0,042	-0,052	-0,024	-0,128	-0,009	0,016	-0,013	1,000

Zdroj: vlastní výpočty

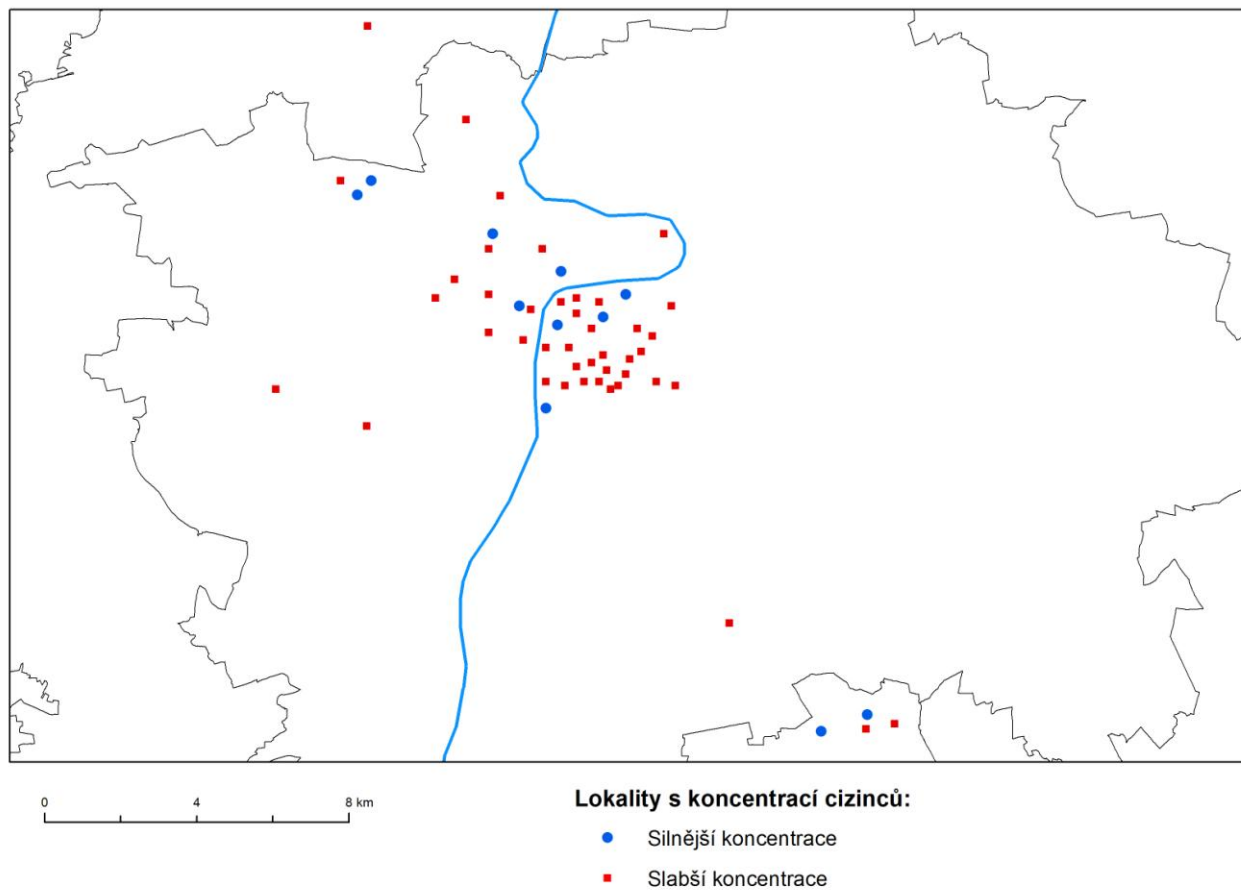
Pozn.: tučně jsou vyznačeny signifikantní statická závislost na 1 % hladině spolehlivosti.

VŠ – podíl osob s vysokoškolským titulem na počet osob starších 15 let; VOŠ&MAT – podíl osob nejvyšším dokončeným vzděláním vysoká odborná škola či maturita na počet osob starších 15 let; ZŠ – podíl osob se základním vzděláním na počet osob starších 15 let; PTER – podíl osob zaměstnaných v progresivním terciéru na celkový počet ekonomicky aktivních; ZMT – podíl osob zaměstnavatelů na celkový počet ekonomicky aktivních; ZMT – podíl zaměstnavatelů na celkový počet ekonomicky aktivních; NEZ – podíl nezaměstnaných na celkový počet ekonomicky aktivních; ZC – podíl západních cizinců na celkovém počtu obyvatel; NET – podíl domácností vybavených internetem na celkový počet domácností; ZC – podíl západních cizinců na celkovém počtu obyvatel; UKR – podíl Ukrajinců na celkovém počtu obyvatel; RUS – podíl Rusů na celkovém počtu obyvatel; VIET - podíl Vietnamců na celkovém počtu obyvatel

## Příloha 5: Názvy katastrů v pražském městském areálu

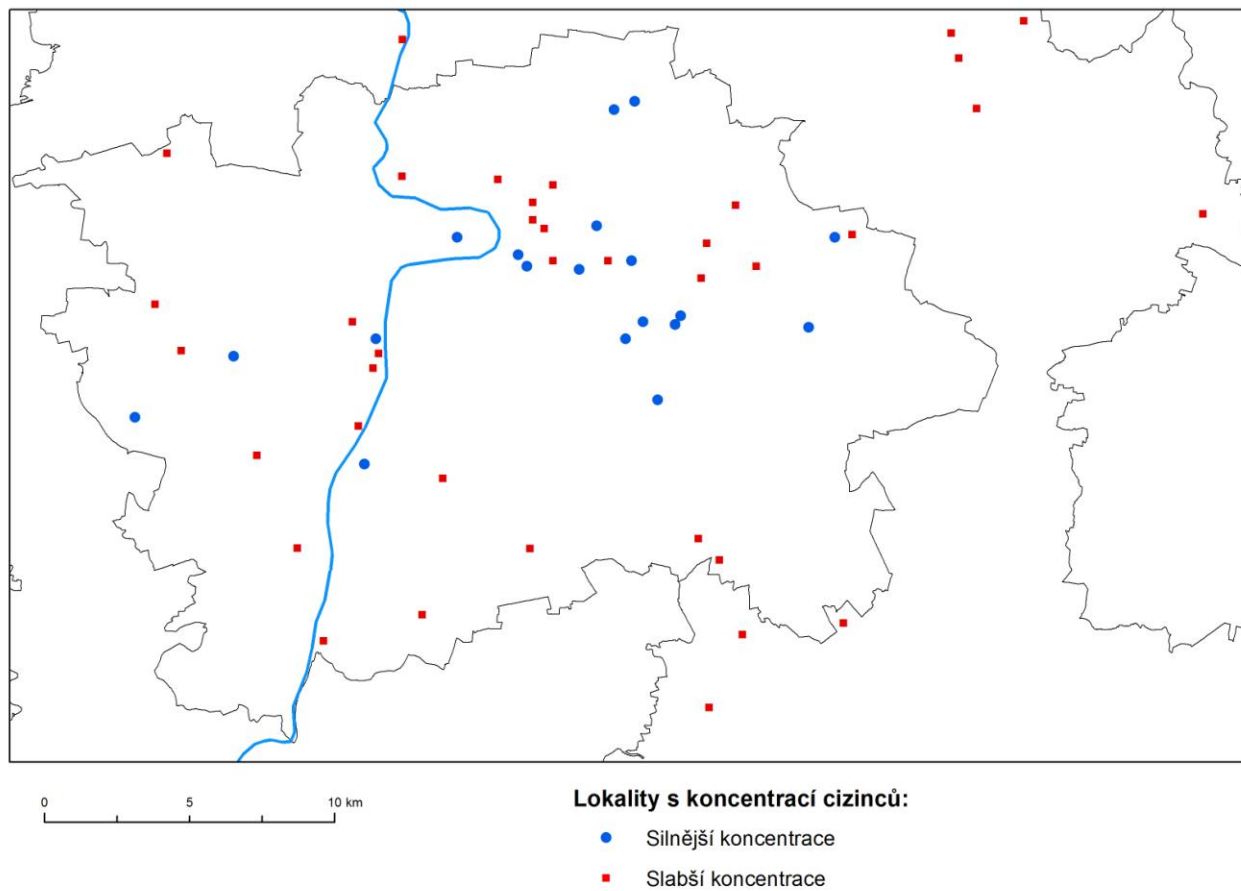


**Příloha 6: Lokality s koncentrací západních cizinců v pražském městském areálu v roce 2011**



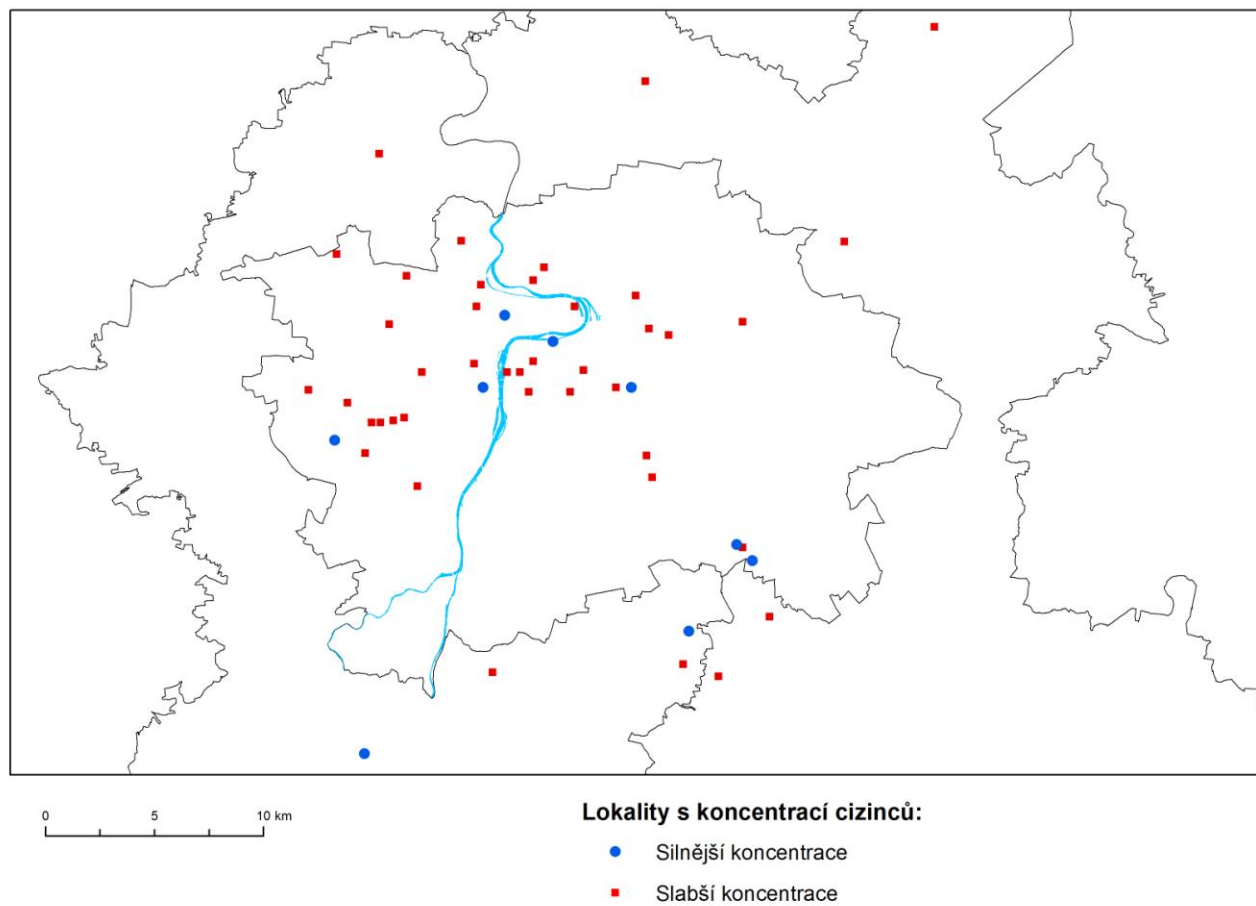
Zdroj: vlastní výzkum

### Příloha 7: Lokality s koncentrací Ukrajinců v pražském městském areálu v roce 2011



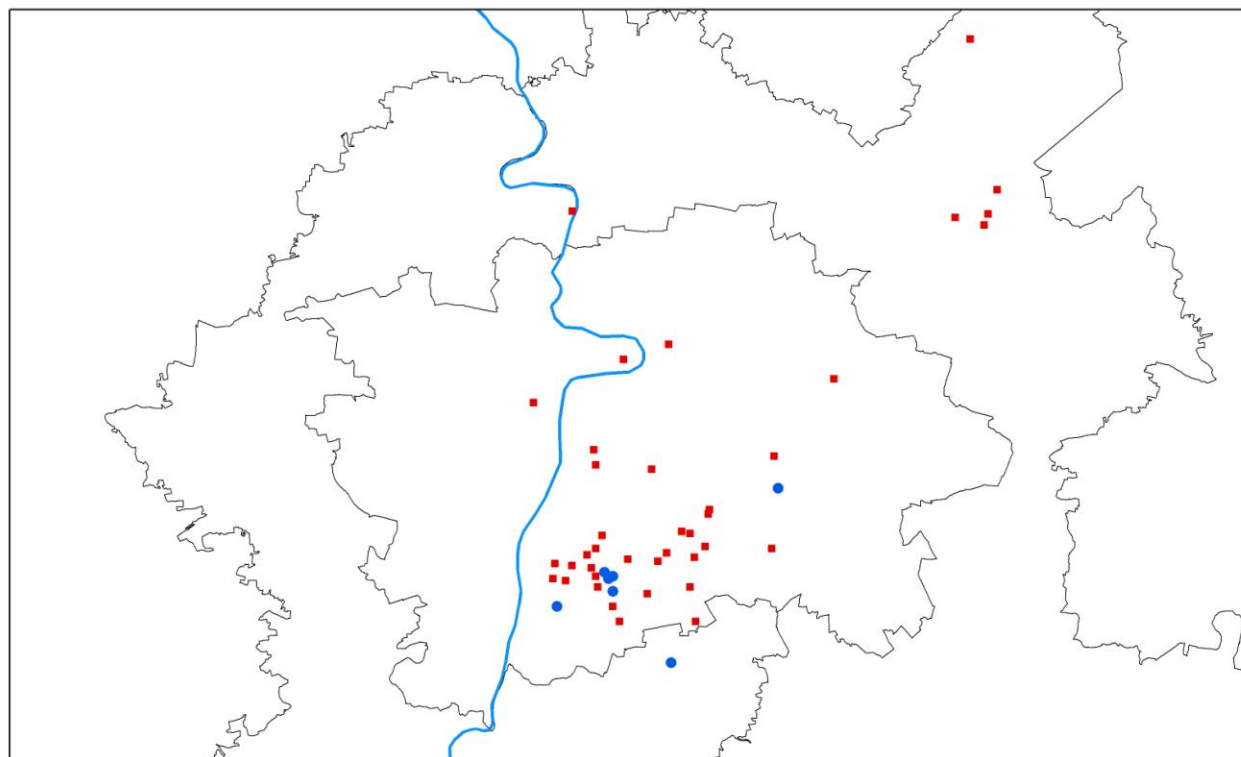
Zdroj: vlastní výzkum

### Příloha 8: Lokality s koncentrací Rusů v pražském městském areálu v roce 2011



Zdroj: vlastní výzkum

### Příloha 9: Lokality s koncentrací Vietnamců v pražském městském areálu v roce 2011



0 5 10 km

#### Lokality s koncentrací cizinců:

- Silnější koncentrace
- Slabší koncentrace

Zdroj: vlastní výzkum