

Univerzita Karlova

Přírodovědecká fakulta

katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Studijní program: Geografie
Studijní obor: Sociální geografie a regionální rozvoj



Bc. Jan Sýkora

REZIDENČNÍ PROMĚNY A PROCES GENTRIFIKACE V PRAŽSKÝCH DOLNÍCH HOLEŠOVICÍCH

RESIDENTIAL CHANGE AND GENTRIFICATION PROCESS:
THE CASE OF HOLEŠOVICE IN PRAGUE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

PRAHA 2017

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

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 použita k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze dne 25. 6. 2017

Jan Sýkora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat RNDr. Petře Špačkové, Ph.D. za vedení mé práce, trpělivost, cenné rady a konzultace. Dále děkuji představitelům Českého statistického úřadu a Úřadu městské části Praha 7 za poskytnutí dat a informací potřebných ke zpracování této práce. Poděkování patří také všem respondentům za věnovaný čas, ochotu a poskytnuté informace. V neposlední řadě bych chtěl poděkovat své rodině, přátelům, a zejména Marušce, za neutuchající podporu a porozumění.

ABSTRAKT

Čtvrť pražského vnitřního města dolní Holešovice v současnosti prochází proměnou, která je často označována jako proces gentrifikace. Doposud však chybí analýza, která by přítomnost gentrifikace empiricky ověřovala. Při gentrifikaci dochází k revitalizaci obytného prostředí, s přistěhováním nových obyvatel roste sociální status, a dochází k vytlačení původních obyvatel. Práce analyzuje rezidenční transformaci dolních Holešovic s cílem odhalit lokality gentrifikace a identifikovat další procesy rezidenčních proměn od roku 2001 do současnosti. K analýze jsou využita kvantitativní data o charakteristikách domovního a bytového fondu, obyvatelích a migrujících, doplněné rozhovory s lokálními aktéry. Nejprve jsou analyzovány změny fyzické a sociálně prostorové struktury na úrovni celé čtvrti. Následuje identifikace typů rezidenčních proměn na mikroúrovni statistických obvodů. Z provedených analýz vyplývá, že v dolních Holešovicích dochází k souběžnému působení gentrifikace a dalších procesů.

Klíčová slova: gentrifikace, postsocialistické město, vnitřní město, rezidenční proměny

ABSTRACT

Holešovice, Prague inner city district, currently undergoes a transformation which resembles the gentrification process. However, gentrification has not yet been empirically proven. Gentrification is characterised by the renovation of existing housing stock, increasing social status related to immigration of new residents, and displacement of original inhabitants. This thesis focuses on the residential change of Holešovice neighbourhood from 2001 till present. It aims to identify areas undergoing gentrification and to detect other processes of residential change. The analysis uses housing stock, population and migration quantitative data together with interviews with local actors. Firstly, the changes of physical and socio-spatial structure are observed on the neighbourhood level. Secondly, various trajectories of residential change are identified on the level of statistical units. Concurrent effect of gentrification and other processes on the transformation of Holešovice was identified.

Keywords: gentrification, post-socialist city, inner city, residential change

Obsah

1. Úvod.....	8
2. Teoretické zarámování.....	10
2.1 Anglosaská gentrifikace: znaky, vývoj a formy.....	10
2.1.1 Definiční znaky gentrifikace	10
2.1.2 Vývoj a podmiňující mechanismy gentrifikace.....	13
2.1.3 Revitalizační procesy a formy gentrifikace	18
2.2 Podmíněnosti a znaky postsocialistické gentrifikace.....	22
3. Výzkumné otázky a cíle.....	30
4. Metodika.....	32
5. Dolní Holešovice: kontext	39
6. Rezidenční transformace dolních Holešovic od roku 2001.....	44
6.1 Domovní a bytový fond	44
6.2 Populační vývoj.....	52
6.3 Věková struktura a cizinci	59
6.4 Socioekonomická struktura.....	65
7. Diferenciace rezidenčních proměn dolních Holešovic.....	72
7.1 Metodický postup vymezení proměn statistických obvodů.....	72
7.2 New-build gentrification	80
7.3 Gentrifikace.....	82
7.4 Incumbent upgrading.....	86
7.5 Fyzický upgrading	88
7.6 Jiné proměny.....	89
8. Diskuze a shrnutí výsledků	93
9. Závěr.....	96
10. Použité zdroje	98
10.1 Literatura	98
10.2 Zdroje dat.....	103
10.3 Ostatní zdroje.....	103
Přílohy	106

Seznam obrázků

Obr. č. 1: Dolní Holešovice v 80. letech 20. století	40
Obr. č. 2: Rozliv Vltavy v dolních Holešovicích v roce 2002	42
Obr. č. 3: Koncentrace kulturních aktérů na území MČ Praha 7	43
Obr. č. 4: Proměna koncentrace nájemního bydlení ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011	47
Obr. č. 5: Domovní fond v dolních Holešovicích podle období výstavby k roku 2017	48
Obr. č. 6: Fyzický stav rezidenčních budov dolních Holešovic v roce 2011	49
Obr. č. 7: Vybrané proměny fyzického stavu budov v dolních Holešovicích v letech 2011 a 2017	50
Obr. č. 8: Fyzický stav rezidenčních budov dolních Holešovic v roce 2017	51
Obr. č. 9: Změna počtu obyvatel ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011	58
Obr. č. 10: Proměna koncentrace vysokoškolsky vzdělaných ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011	67
Obr. č. 11: Proměna koncentrace zaměstnanců vyšší třídy ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011	69
Obr. č. 12: Typologie rezidenčních proměn dolních Holešovic v letech 2001 až 2015	79
Obr. č. 13: Lokality new-build gentrification v dolních Holešovicích (Holešovický přístav, Osadní, V Háji, Komunardů)	81
Obr. č. 14: Lokality gentrifikace v dolních Holešovicích (Tusarova, Osadní, U Parního Mlýna, Stupkova)	83
Obr. č. 15: Lokality gentrifikace bez výrazné změny osob věku 25 až 34 let v dolních Holešovicích (Přístavní, Tusarova)	85
Obr. č. 16: Lokality gentrifikace bez výrazné změny fyzického stavu budov v dolních Holešovicích (východní Ortenovo náměstí, severozápadní Ortenovo náměstí)	86
Obr. č. 17: Lokality <i>incumbent upgrading</i> v dolních Holešovicích (U Průhonu, V Háji/Přístavní, Jateční, Na Maninách/Přístavní)	87
Obr. č. 18: Lokality fyzického <i>upgradingu</i> v dolních Holešovicích (U Měšťanského pivovaru, Jateční)	88
Obr. č. 19: Lokality stagnace v dolních Holešovicích (Argentinská, Komunardů)	89
Obr. č. 20: Lokality stěhování Ukrajinců a Vietnamců v dolních Holešovicích (Bubenské nábřeží, Přístavní, Plynární, Komunardů)	92

Seznam tabulek

Tab. č. 1: Základní znaky gentrifikující se čtvrti	11
Tab. č. 2: Dolní Holešovice	32
Tab. č. 3: Kvantitativní data využitá v diplomové práci	33
Tab. č. 4: Kategorizace fyzického stav domovního fondu.....	34
Tab. č. 5: Vymezení socioekonomických tříd ekonomicky aktivních obyvatel podle druhu vykonávané profese	36
Tab. č. 6: Respondenti a témata realizovaných rozhovorů	38
Tab. č. 7: Právní užívání bytů v Praze a v dolních Holešovicích v letech 2001 a 2011.....	45
Tab. č. 8: Fyzický stav rezidenčních budov dolních Holešovic v letech 2011 a 2017	50
Tab. č. 9: Obydlené byty a obyvatelé v ZSJ dolních Holešovic v letech 2001 a 2015.....	55
Tab. č. 10: Nejvyšší dosažené vzdělání obyvatel dolních Holešovic a Prahy v letech 2001 a 2011	66
Tab. č. 11: Zaměstnanecká struktura obyvatel dolních Holešovic a Prahy v letech 2001 a 2011:	68
Tab. č. 12: Metodologie určení proměn hodnot lokalizačního kvocientu ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011	73
Tab. č. 13: Metodologie určení proměn vzdělanosti a profesní struktury obyvatel statistických obvodů dolních Holešovic v letech 2001 a 2011	74
Tab. č. 14: Metodologie určení sociálního statusu obyvatel statistických obvodů dolních Holešovic v letech 2001 a 2011	74
Tab. č. 15: Metodologie určení fyzického stavu domovního fondu ve statistických obvodech dolních Holešovic	75
Tab. č. 16: Typologie rezidenčních proměn dolních Holešovic v letech 2001 až 2011	75
Tab. č. 17: Typologie rezidenčních proměn dolních Holešovic v letech 2012 až 2015.....	77
Tab. č. 18: Vybrané charakteristiky proměn statistických obvodů dolních Holešovic v letech 2001 až 2011 ...	80

Seznam grafů

Graf č. 1: Populační vývoj dolních Holešovic, Prahy 7 a Prahy v letech 1980 až 2015.....	53
Graf č. 2: Věková struktura obyvatel dolních Holešovic a Prahy v letech 2001 a 2011	60
Graf č. 3: Migrační bilance podle věku v dolních Holešovicích v letech 2001 až 2015.....	61
Graf č. 4: Migrační bilance Čechů a cizinců v dolních Holešovicích v letech 2003 až 2015	63
Graf č. 5: Migrační bilance cizinců v dolních Holešovicích v letech 2003 až 2015	64

Seznam příloh

Příloha č. 1: Proměna koncentrace soukromého a družstevního užívání bytů ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011.....	106
Příloha č. 2: Uliční síť dolních Holešovic.....	107

1. Úvod

Vnitřní města patřila v socialistickém období k fyzicky a sociálně stagnujícím lokalitám. Většinou nebyla středem pozornosti centrálně plánovaného rozvoje měst, přestože mnoho oblastí vyžadovalo modernizaci zastaralé předválečné zástavby. Značnou část území tak charakterizovala klesající kvalita rezidenčního prostředí a koncentrace obyvatel nižšího sociálního statusu (Smith 1996, Sýkora 2001, Haase, Steinführer 2007, Ouředníček, Temelová 2009).

Se změnou politického a ekonomického režimu po roce 1989 se však vnitřní města postupně stávají místy dynamické proměny (Kabisch, Sagan 2011, Sýkora, Bouzarovski 2012). Fyzickou a funkční transformaci doprovází zvyšující se rezidenční atraktivita některých lokalit pro rozličné skupiny obyvatel (Haase a kol. 2011). Selektivní povaha regenerací a příliv nových rezidentů ale spolu se stále trvající stagnací jiných území vedou k fragmentaci prostorových struktur a diferenciaci vývojových trajektorií jednotlivých čtvrtí, ulic i budov (Temelová a kol. 2016).

Dynamické proměny vnitřních měst se odráží v narůstající pozornosti jim věnované při výzkumu postsocialistických měst (např. Sýkora 2005, Kovács 2009, Cook 2010, Holm, Marcińczak, Ogrodowczyk 2015, Kährik a kol. 2015). Část publikací nahlíží na procesy fyzické obnovy, vzrůstající socioekonomickou úroveň rezidentů a jejich obměnu prostřednictvím konceptu gentrifikace. Gentrifikace představuje jeden z procesů revitalizace vnitřních měst, kdy do sociálně a fyzicky stagnujících oblastí přicházejí rezidenti středních a vyšších společenských vrstev. Zároveň dochází k rehabilitaci domovního a bytového fondu, proměnám vlastnické struktury nemovitostí a nárůstu cen pozemků. Negativním sociálním důsledkem bývá vytlačení původních rezidentů, čímž se čtvrť stává rezidenční oblastí se statusem odpovídajícím příchozím gentrifierům (Glass 1964, Atkinson, Bridge 2005). Gentrifikace nicméně nemusí být jediným procesem transformujícím vnitřní města, často působí současně s dalšími revitalizačními procesy (Sýkora 2005, Grabkowska 2015, Haase, Grossmann 2016).

Dolní Holešovice jsou součástí kompaktní městské zástavby činžovních domů, které obepínají historické jádro Prahy (Ouředníček a kol. 2012). Čtvrť s bohatou industriální minulostí procházela v socialistickém období, podobně jako další části pražského vnitřního města, stagnací a úpadkem (Bělina a kol. 1998, Sýkora 1999). V současnosti dochází ke značné modernizaci a proměně; volná prostranství zaplňují nové budovy, průmyslové

objekty nacházejí nové využití, starší činžovní domy jsou rekonstruovány. Zároveň se zvyšuje sociální status rezidentů a mění se sociální prostředí čtvrti (Sýkora 2014).

Práce si klade za cíl analyzovat rezidenční proměnu dolních Holešovic v kontextu procesu gentrifikace. V souvislosti s tímto konceptem primárně hodnotí, zda vůbec k gentrifikaci ve čtvrti dochází a snaží se identifikovat případné gentrifikující se lokality. Koncept byl, kromě jeho častého použití při studiu postsocialistických vnitřních měst (Kovács, Wiessner, Zischner 2015), zvolen z důvodu mnoha potenciálních negativních důsledků procesu (Slater 2006). V návaznosti na pestrost vývojových trajektorií lokalit postsocialistických vnitřních měst je též cílem identifikovat případné další procesy ovlivňující vývoj čtvrti. Detailní poznání různorodých proměn může posloužit jako podklad k odhalení a porozumění případných problematických aspektů spjatých s transformací čtvrti. Práce navazuje na autorovu bakalářskou práci, která se zabývala dlouhodobou proměnou sociálně prostorové struktury městské části Praha 7 a analyzovala změny sociálního prostředí dolních Holešovic.

Diplomová práce je rozdělena do devíti kapitol. Po úvodní kapitole následuje teoretické zarámování práce v kontextu gentrifikace rozebírající definiční znaky procesu, podmiňující mechanismy a specifika gentrifikace v postsocialistickém prostředí. Zmíněny jsou též další revitalizační procesy proměňující vnitřní města. Na teoretickou část navazuje podrobné vymezení cílů práce, výzkumných otázek a shrnutí použitých metodických přístupů. Analytická část práce je rozdělena do tří kapitol. První představuje historický vývoj čtvrti. Druhá řeší s využitím kvantitativních dat a informací z realizovaných rozhovorů populační vývoj a proměny domovního a bytového fondu po roce 2001 na úrovni celé čtvrti. Třetí část empirie představuje typologii rezidenčních proměn dolních Holešovic na mikroúrovni statistických obvodů. Závěrečné dvě kapitoly diskutují výsledky práce, včetně datových omezení, a odpovídají na vymezené výzkumné otázky.

2. Teoretické zarámování

Kapitola se věnuje teoretickému ukotvení práce v konceptu gentrifikace, který představuje jeden z procesů revitalizující čtvrtě vnitřních měst (Sýkora 1993a). Cílem kapitoly je porozumět komplexním podmíněnostem procesu a identifikovat jeho základní charakteristiky v postsocialistickém městě. Nejprve jsou popsány definiční znaky gentrifikace, následované rozborem historického vývoje konceptu od šedesátých let 20. století do současnosti a podmiňujících mechanismů procesu v anglosaském kontextu. První část zakončuje zasazení gentrifikace mezi jiné revitalizační procesy a diskuze jejich odlišných forem. Další kapitola řeší aplikovatelnost konceptu v postsocialistickém městě, jeho odlišnosti oproti anglosaskému prostředí a charakteristiky institucionálního kontextu, ve kterém se postsocialistická gentrifikace odehrává.

2.1 Anglosaská gentrifikace: znaky, vývoj a formy

2.1.1 Definiční znaky gentrifikace

Následující část se soustředí na identifikování základních znaků gentrifikace a její možné konkrétní projevy a dopady na výslednou podobu čtvrtí. Gentrifikace ve své klasické podobě představuje příchod středních až vyšších společenských tříd do čtvrtí vnitřního města, které obývají obyvatelé nižšího sociálního statusu. Sociální proměny doprovází rehabilitace starého domovního fondu, transformace vlastnické struktury bytů z nájemního na soukromé a nárůst cen pozemků. Původní obyvatelé jsou nahrazeni a vytlačeni novými rezidenty a čtvrť se stává rezidenční oblastí se statusem příchozích gentrifierům (Glass 1964, Smith 1986, Hamnett 1984).

Počátky výzkumu gentrifikace jsou spjaté s tzv. modely stádií (např. Clay 1979, Gale 1979). Pomocí ekologických principů filtrace popisují vývoj gentrifikace čtvrti od počáteční riskantní pionýrské fáze, kdy se do uvadajících čtvrtí stěhují především nepříliš bohatí umělci vyhledávající lokality pro jejich originální charakter. Tito průkopníci jsou následováni již tradičnějšími domácnostmi středních tříd. Postupně se zvyšuje zájem developerů a aktérů realitního trhu o dané oblasti. Cenová úroveň služeb i bydlení postupně stoupá a prvotní příchozí obyvatelé mohou být přímým či nepřímým způsobem vytlačováni. V konečném stádiu jsou již rizika spjatá s přistěhováním do čtvrti minimální a území se stává stabilní čtvrtí rezidentů středních a vyšších tříd (Lees, Slater, Wyly 2008).

Gentrifikace se projevuje transformací struktury fyzické, funkční, sociální i ekonomické. Warde (1991) uvádí základní identifikační znaky poukazující na přítomnost procesu v určité čtvrti (viz tab. č. 1), které autor práce rozšířil pomocí hlavních pozitivních a negativních znaků procesu především od Atkinsona a Bridge (2005), ale také dalších autorů.

Tab. č. 1: Základní znaky gentrifikujiící se čtvrti

nahrazení původních obyvatel skupinou s vyšším sociálním statusem	transformace fyzického a funkčního prostředí	koncentrace jedinců se stejnými spotřebními preferencemi a životním stylem	rostoucí hodnota pozemků	nárůst podílu bytových jednotek v soukromém vlastnictví
---	--	--	--------------------------	---

Zdroj: Warde (1991), vlastní zpracování

Do čtvrti se díky gentrifikaci stěhují noví obyvatelé, jejichž sociální status nemusí být nutně vysoký. Vždy však převyšuje sociální postavení původních obyvatel, což se projevuje v řadě oblastí. Především dochází k diverzifikaci socioprostorové struktury rezidentů a nárůstu celkové sociální rozmanitosti čtvrti (Warde 1991, Atkinson, Bridge 2005). Výhodami této situace jsou především nastolení sociální rovnováhy v chátrajících čtvrtích, rozšíření kontaktů napříč sociálními vrstvami znamenající nové příležitosti pro chudší obyvatele, a sociální, kulturní, etnická, náboženská a sexuální diverzita. V západním anglosaském prostředí se často prostřednictvím podpory těchto myšlenek gentrifikace stává politickým nástrojem, pomocí něhož se veřejná správa snaží řešit úpadek a segregaci chudších obyvatel v některých čtvrtích (Lees, Slater, Wyly 2008).

Na druhou stranu výraznější koncentrace obyvatel s jednotnými preferencemi a životním stylem může vést ke ztrátě sociální pestrosti (Atkinson, Bridge 2005). Čtvrť přichází o specifické charakteristiky, které z ní činily sociokulturně zajímavou lokalitu. Příliv obyvatel do gentrifikujiících se lokalit může také nepřímo negativně působit na ostatní čtvrti ve smyslu populačních ztrát (Warde 1991, Atkinson, Bridge 2005). Také zmiňovaná politika cílící na sociální rozmanitost nemusí vždy dospět k pozitivním výsledkům. Původní obyvatelé a nově příchozí nemusí sdílet preference ohledně vývoje čtvrti. K tomu často nejsou rozvinuta opatření chránící rezidenty před vysídlením ve formě regulovaného nájemného, poskytnutí dostupného bydlení pro chudé apod. (Lees, Slater, Wyly 2008).

Již zmiňovaní původní obyvatelé gentrifikujiících se čtvrtí často pocítují důsledky procesu transformace nejintenzivněji. Kromě výše zmíněných pozitivních aspektů sociální

rozmanitosti mohou využít zvyšující se atraktivitu lokality na realitním trhu a rostoucích hodnot pozemků a nemovitostí. Prodej či pronájem bytové jednotky tak umožňuje starousedlíkům dosáhnout finančního zisku (van Gent, Hochstenbach 2015). Gentrifikaci zároveň provází investice jak do rehabilitace znehodnocených obytných a komerčních budov, tak do regenerace veřejných prostranství, čímž se zkvalitňuje celkové životní prostředí čtvrti (Clark 2005). S příchodem nových obyvatel se proměňuje také nabídka služeb; rozšiřuje se především sortiment uměleckých, maloobchodních a gastronomických služeb. Sjednocující charakteristikou nicméně bývá jejich vyšší cena oproti původně nabízeným aktivitám (Atkinson, Bridge 2005).

Obyvatelé však mohou být gentrifikací zasaženi také negativně především rostoucími cenami (bydlení a služeb), ztrátou dostupného bydlení, a vytlačení sociálně a příjmově výše postavenými nově příchozími (Marcuse 1986, Smith 1996, Hammel, Wylie 2004, Atkinson, Bridge 2005, Pacione 2009). Vytlačení obyvatel odráží především rozdílnou pozici domácností na trhu s bydlením (Pacione 2009). Důležitou roli hraje také vlastnická struktura obytných jednotek. Vyšší podíl nájemních vztahů ve čtvrti většinou znamená vyšší pravděpodobnost vytlačení než v případě, kdy domácnosti disponují obytnou jednotkou v soukromém vlastnictví (Atkinson, Bridge 2005).

Nutnost vystěhování může přitom nabývat přímé i nepřímé povahy. Zároveň může vycházet jak z dobrovolného rozhodnutí domácností ovlivněného měnícími se vnějšími podmínkami, tak z nedobrovolného nuceného odstěhování. Marcuse (1986) rozlišuje čtyři základní druhy vytlačování v důsledku procesu gentrifikace:

- 1) **přímé** (ekonomické, způsobené zvýšenými cenami nájmu, či fyzické vycházející z přímého odpojení elektřiny, plynu a jiných základních služeb);
- 2) **řetězové** (odlišný způsob evidence vystěhovaných osob, mezi dotčené aktéry jsou postupně zařazeny všechny nuceně vystěhované domácnosti z dané bytové jednotky);
- 3) **exkluzivní** (rostoucími cenami se bydlení stává nedostupné pro určité potenciální skupiny rezidentů);
- 4) **tlak na vytlačení** (dobrovolné vystěhování z důvodu ztráty sociálních vazeb ve čtvrti (Pacione 2009), sociokulturní vytlačení (nově příchozí s vyšším ekonomickým a kulturním kapitálem ovládnou komunitní organizace), odstěhování kvůli rostoucím cenám služeb a nevyhovující proměně charakteru a sociálního klimatu čtvrti (Davidson, Lees 2010).

Přestože lze vytlačování původních obyvatel považovat za nejzávažnější důsledek procesu gentrifikace, jeho identifikace a měření jsou značně problematické z důvodu obtížného metodologického podchycení a nedostatku či přímo neexistence dat. Při zkoumání gentrifikace v konkrétní lokalitě jsou většinou dostupné jen údaje o současných rezidentech. Naopak vypátrat původní obyvatele s jejich konkrétními motivacemi a důvody pro odchod je značně obtížné (Slater 2006).

2.1.2 Vývoj a podmiňující mechanismy gentrifikace

Neil Smith, David Ley a Chris Hamnett

Gentrifikace začíná být znatelná nejprve v západním vyspělém světě po druhé světové válce, kdy začínají kapitalistická města bohatnout a postupně dochází k proměně socioprostorového uspořádání a charakteru městských čtvrtí (Lees, Slater, Wyly 2008). Poprvé termín „gentrifikace“ zmiňuje v roce 1964 Ruth Glass pro proměny rezidenčních částí vnitřního Londýna, kde střední třídy společnosti přicházely do čtvrtí s nižším sociálním statusem obyvatel. Postupně docházelo k rehabilitaci starého domovního fondu, měnila se vlastnická struktura, rostly ceny pozemků, a především byli vytlačováni původní rezidenti. Postupně se dané čtvrti proměnily na rezidenční oblasti se statusem odpovídajícím příchozím gentrifierům (Glass 1964).

Proces popsaný Ruth Glass začal postupně být pozorovaný i v dalších městech vyspělého západního světa a vedl k rozšiřování jeho definičních znaků. Časem se také objevují snahy o nalezení jednotného rámce vysvětlující příčiny vzniku procesu. Jelikož se však gentrifikace projevovala odlišným způsobem v závislosti na lokálním kontextu, dochází již od začátku ke značnému teoretickému rozštěpení (Musterd, Van Weesep 1991). Teorie vysvětlující proces gentrifikace a jejich autoři většinou pracující s určitou sadou příčin a odlišují se podle toho, jaký význam jednotlivým skupinám faktorům přisuzují při vzniku a rozvoji gentrifikované lokality. Od pojmenování termínu v 60. letech 20. století probíhala diskuze především mezi dvěma hlavními skupinami autorů. Liberální humanisté pokládají za rozhodující poptávku po specifickém bydlení, charakteristiky individuální spotřeby a hodnoty a preference zákazníků. Druhou základní kategorií reprezentují strukturální marxisté, pro které je klíčová strana nabídky, produkce, a kteří pracují s pojmy jako kapitál, třída a zisk (Hamnett 1991). Podrobněji se těmito mechanismy věnují následující odstavce.

Autoři soustředící se na stranu **poptávky** zkoumají proces z pohledu příchozích gentrifierů. Za rozhodující mechanismus považují změny rezidenčních a kulturních preferencí jednotlivců, proměny jejich reprodukčního chování a možnost individuálního rozhodnutí a výběru (Hamnett 1991, Lees, Slater, Wyly 2008). Uvedené mechanismy vnímají jako důsledek transformace měst začínající přibližně v sedmdesátých let 20. století, která je spjatá s hlubší ekonomickou restrukturalizací kapitalistických měst a společenskými proměnami (Lees, Slater, Wyly 2008, Pacione 2009).

Mezi klíčové aspekty transformace patří proměny výrobních procesů a struktury pracovních sil v návaznosti na zintenzivňující se globalizaci a internacionalizaci kapitálu a světového obchodu. V rámci měst postupně klesal význam průmyslových odvětví a nekvalifikovaných dělnických pozic, a naopak narostl význam služebních profesí. V sektoru služeb lze identifikovat dvě rostoucí skupiny. První, kde klíčovou roli představují znalosti, tvoří zaměstnanci nadnárodních finančních firem a kreativních a kulturních odvětví s vysokými platy. Na druhé straně se úměrně rozšiřuje základna hůře placených pracovníků v běžných službách podporující fungování první skupiny (stravování, ubytovací služby apod.) (Hamnett 1991, Butler 2007). Se změnami na trhu práce jsou spjaty též proměny společenské a demografické. Nástupem druhého demografického přechodu roste emancipace žen a jejich podíl na trhu práce. Zvyšuje se důraz kladený na individualismus a transformuje se také reprodukční chování. V důsledku se snižuje počet členů domácností, odkládá se věk vstupu do manželství a založení rodiny. V takto nastaveném společenském prostředí se formuje tzv. nová střední třída se specifickým spotřebním chováním (Ley 1980, Markusen 1981, Sýkora 2005).

Nová střední třída odmítá život v suburbii, které jako symbol konzumní a monotónní spotřeby tradiční střední třídy neuspokojuje jejich preference. Klade důraz na pestrost rezidenčního prostředí (genderovou, etnickou, sexuální apod.) a jeho originalitu, což často splňují právě centrální lokality měst. Vnitřní města v sobě spojují autenticitu se širokým výběrem kulturních aktivit, bohatým sociálním životem, širokými nákupními možnostmi s blízkostí zaměstnání. Zároveň bydlením v často architektonicky zajímavých a módních lokalitách upevňují svůj status ve společnosti, kde právě charakteristiky spotřebního chování jednotlivců rozhodují o jejich společenské postavení (Beauregard 1986, Hamnett 1991, Ley 1996).

Příslušníky této třídy jsou často tzv. *yuppies* (young urban professionals), tedy mladí často svobodní a bezdětní lidé s vysoce příjmovým zaměstnáním (Lees, Slater, Wyly 2008).

Rose (1989) či Warde (1991) přitom zmiňují, že gentrifieři nemusí být homogenní skupinou. Pod termín gentrifier lze zařadit nemajetné umělce (nazývané pionýry gentrifikace), nižší společenské vrstvy, a také právě bohaté a mladé profesionály, kteří do čtvrti přicházejí z rozdílných důvodů (Warde 1991). Zvláště *yuppies* nicméně svým specifickým spotřebním chováním většinou nejvýrazněji přetváření čtvrt' do podoby módní gentrifikující se lokality (Beauregard 1986).

Teorie upřednostňující stranu **nabídky** před poptávkou zjednodušeně předpokládají, že rozhodnutí o přestěhování nezáleží primárně na individuálních preferencích jednotlivců, ale na širším kontextu nerovnoměrného urbánního rozvoje, celospolečenských pravidlech fungování trhu, legislativních opatřeních a institucionálních a politických sil operujících mimo vliv jedince (Smith 1979, 1991, Lees, Slater, Wyly 2008). Klíčovými aktéry jsou kolektivní subjekty; tedy developeři, finanční instituce, orgány veřejné správy apod. (Hamnett 1991).

Základním předpokladem pro spuštění procesu gentrifikace je znehodnocení fixního kapitálu ve vnitřních městech. K němu dochází zhoršením fyzického stavu zástavby a růstem nákladů na údržbu v souvislosti se střídáním cyklů hospodářského růstu a úpadku, čímž klesá konkurenceschopnost a celková hodnota budov v centrálních lokalitách. Soukromí vlastníci, vědomi si ztráty hodnoty svých nemovitostí, se pokoušejí o prodej. Jednou z možností se stává prodej aktérům, kteří využívají budovu pro nájemní bydlení, tudíž nejsou příliš motivováni investovat vyšší než nezbytně nutné prostředky do vylepšení fyzického stavu. Nemovitost dále chátrá, až nastane její úplné opuštění. Za těchto podmínek vzniká příležitost pro zisk (Smith 1979).

V prostoru vnitřního města je maximalizace zisku docílena využitím rozličné hodnoty pozemků, kterou tvoří poloha a dostupnost v rámci města a práce a technologie nutné k jejich regeneraci. Každý pozemek disponuje určitou aktuální hodnotou (kapitalizované pozemková renta) odvíjející se od současného využití a výše nákladů potřebných na udržení stavu a provozuschopnosti objektů. Na druhou stranu každý pozemek disponuje potenciální pozemkovou rentou představující potenciál zisku při nejefektivnějším využití pozemku. Její výše je ovlivněna dostupností technologií, institucionálními regulacemi, soudobými estetickými standardy, konkurencí a lokálním kontextem. Rozdílem hodnot těchto dvou rent vzniká pro investory možnost zisku prostřednictvím tzv. *rent gap*. Ten vzniká v případě, kdy očekávané zisky přesáhnou výši nákladů nutných pro odkoupení a přeměnu pozemku na využití s nejvyšším ziskem. Využití

možnosti zisku spouští proces gentrifikace, který se tak stává strukturálním produktem trhu s nemovitostmi (Smith 1979).

V rámci produkčních teorií se postupně objevují také různé modifikace teorie *rent gap*. Jednou z nich je tzv. *value gap*, který řeší hodnotu pozemku a nemovitosti z hlediska odlišných vlastnických vztahů. Udává rozdíl mezi ziskem z prodeje celé nemovitosti do soukromého vlastnictví a ziskem z celkového ročního nájemného (Hamnett, Randolph 1984, 1986). Majitelé nemovitostí se snaží, aby výše nájemného odpovídala ceně nemovitosti, nicméně za určitých podmínek (např. rostoucí ceny nemovitostí, regulované nájemné) může potenciální výnos z prodeje výrazně přesáhnout výnos z nájemného, což motivuje vlastníky k prodeji nemovitosti (Clark 1991). Zároveň Clark (1991) dodává, že oba koncepty (*rent gap* a *value gap*) se vzájemně doplňují a nejlépe uplatnitelné jsou v případě integrace do jednoho teoretického rámce.

Jak produkční, tak spotřební teorie obsahují aspekty, které neumožňují jejich plnohodnotné využití. David Ley se soustředí pouze na stranu poptávky zákazníků, tedy příchozích gentrifierů. Opomíjí tak předpoklady, za jakých dojde ke vzniku bydlení vhodného pro tyto nově příchozí rezidenty (Hamnett 1991).

Zastánci produkčních teorií přes silné ekonomické zaměření na zisk jako hlavní faktor pohánějící proces gentrifikace, přiznávají postupně vliv také jiných faktorů v procesu proměny vnitřních měst. Do jisté míry uznávají vývojové změny na straně poptávky a individuálních preferencí. Uvědomují si roli proměn spotřebního chování spjatého se změnami na trhu práce (pokles manuálních dělnických profesí, rozmach profesionální manažerské třídy, nová mezinárodní dělba práce apod.), či s nástupem tzv. nové střední třídy (Smith 1991). Nicméně se spíše jedná o mechanismus dotvářející konečnou podobu a charakter čtvrtí, který není pro iniciaci změn a spuštění gentrifikace klíčový. Smithův *rent gap* tedy nedokáže vysvětlit, proč se někteří z potenciálních gentrifierů do vnitřního města přestěhují a jiní nikoliv (Hamnett 1991).

Z těchto důvodů začaly být postupně tyto dvě teorie kritizovány pro svou neúplnost a jednostrannost. Někteří autoři se pokusili o propojení dvou na první pohled vzájemně protikladných směrů do jednoho souhrnné teoretické rámce (Hamnett 1984).

Hamnett (1991) na základě vzájemné komparace a diskuze obou konceptů definuje podmínky, za jakých dochází k nástupu gentrifikace. Na jedné straně je zapotřebí nabídka vhodných oblastí v rámci vnitřního města. Měly by být atraktivní jak pro potenciální gentrifieriery, tak pro investory, developery a další aktéry, kteří mohou v dané lokalitě

dosáhnout zisku. Produkce těchto lokalit je však do určité míry závislá na efektivní poptávce od potenciálních gentrifierů. Těmi jsou zaměstnanci sektoru služeb se specifickými kulturními preferencemi. Uvedené aspekty zároveň musí být diskutovány v kontextu celospolečenských sociálních a ekonomických změn. Oba teoretické koncepty tak fungují jako **vzájemně se doplňující** bez možnosti fungovat jako samostatné teorie (Hamnett 1991).

Současná anglosaská gentrifikace 20. a 21. století

Jak koncept gentrifikace, tak povaha procesu prošly od ustanovení termínu v 60. letech do současnosti značným vývojem. Tradiční teorie integrující spotřební a produkční přístupy jsou tak použitelné jen za předpokladu, že jsou diskutovány v kontextu ekonomického, sociálního a demografického vývoje společnosti a měst. Gentrifikace se stala variabilním, komplexním a chaotickým procesem, což odráží například vznik řady nových forem procesu (viz dále) (Davidson, Lees 2005, Lees, Slater, Wyly 2008).

Tři fáze časové vývoje gentrifikace zachycují ve svém modelu Hackworth a Smith (2001). V první fázi (50. až 70. léta 20. století) proces probíhá pouze sporadicky jen v některých čtvrtích. Hlavními aktéry jsou veřejný sektor či pionýrství gentrifieři (umělci apod.), jelikož pro soukromé developery představují investice v zanedbaných lokalitách přílišné riziko. Postupně však potenciál zisku převáží prvotní rizika a častěji se začínají prosazovat podnikatelské zájmy investorů a developerů. Tuto druhou fázi (70. až 80. léta) značí intenzifikace procesu a výraznější úloha globálního ekonomického kapitálu. Naopak paralelně klesá regulační role veřejného sektoru a vznikají protigentrifikační hnutí (Hackworth, Smith 2001).

Gentrifikace slábne na začátku let devadesátých v souvislosti s hospodářskou krizí. Na začátku 21. století opět posiluje směrem k intenzivnější roli soukromého kapitálu a nastává třetí fáze procesu. Charakterizuje ji výrazný nástup neoliberalismu, kdy role veřejného sektoru nejen dále slábne, ale stále častěji jeho zástupci podporují gentrifikaci jako vhodný nástroj pro regeneraci některých částí města. Se stále intenzivnější globalizací se proces postupně šíří do odlehlejších a řádovostně nižších městských čtvrtí a měst (Hackworth, Smith 2001, Smith 2002).

Uvedené fáze lze rozšířit o čtvrtou etapu. Při ní se dále prohlubuje návaznost procesu na národní a zejména globální kapitálové trhy. V globálním kontextu současného světa se gentrifikace stává jednotným procesem umožňujícím kolonizaci městského

prostoru (*new urban colonialism*) (Atkinson, Bridge 2005). Neoliberální prostředí prostřednictvím univerzálních forem deregulace umožňuje uplatnění globálního finančního kapitálu ve městech. Zároveň se univerzálními stávají regenerační politiky, které považují gentrifikaci za pozitivní pro obnovu chátrajících částí měst a za řešení urbánních problémů (Atkinson, Bridge 2005, Lees, Slater, Wyly 2008). Tím dochází ke stále silnější komodifikaci prostředí měst, především pak bydlení ve smyslu unifikované architektonické formy. Zároveň vzniká specifický globální životní styl, který přestává být svázán jen s určitými lokalitami (Davidson 2007, Lees, Slater, Wyly 2008).

Spotřebitelé této gentrifikace jsou zástupci nové střední třídy s globální identitou. Ti disponují dovednostmi přenositelnými po celém světě a jejich poptávka se pak projevuje právě v prostředí lokálních čtvrtí (Atkinson, Bridge 2005). Gentrifikace se tudíž stává jak masově vytvářeným, tak masově konzumovaným globálním produktem, pomocí něhož města vytvářejí atraktivní rezidenční prostředí (Smith 2002, Davidson 2007). Difúzi celého procesu po světě pak podporuje expanze kapitálu nadnárodních firem s investicemi do nemovitostí, který vyhledává potenciální zisk v dříve nevyužívaných lokalitách. Právě díky tomuto globálnímu *rent gap* se pak gentrifikace šíří i do měst řádovostně nižších a geograficky odlehlejších (Atkinson, Bridge 2005). K uvedeným procesům však často dochází za cenu značných negativních sociálních dopadů (Clark 2005).

Navzdory globálnímu působení gentrifikace mohou být důsledky procesu značně různorodé z důvodu heterogenity prostředí, ve kterých působí (Atkinson, Bridge 2005). Gentrifikace tak zůstává také kontextuálně specifickým procesem, jehož průběh a výslednou podobu určují především charakter konkrétních lokalit a zainteresovaní aktéři (Butler 2007, Lees 2012). Heterogenita se projevuje též v šíři specifických forem procesu. Následující kapitola proto popisuje dílčí procesy spjaté s gentrifikací a postavení zkoumaného procesu v rámci širší skupiny revitalizačních mechanismů. Ukotvení konceptu je zapotřebí, aby pohled na fyzické a sociální vylepšení čtvrtí nebyl omezen pouze na gentrifikaci, ale byly uvažovány i případné jiné procesy (Atkinson, Bridge 2005, Haase, Grossmann 2016).

2.1.3 Revitalizační procesy a formy gentrifikace

Gentrifikace představuje jen jeden z procesů vylepšení fyzického prostředí a nárůstu sociálního statusu obyvatel čtvrtí vnitřního města (van Gent, Teernstra 2012). Spadá do skupiny procesů, které lze shrnout pod termín revitalizace. Urbánní revitalizace je

definována jako určitá forma investice, díky níž dochází k přetváření konkrétních lokalit s cílem jejich efektivnějšího využití a rozšíření spotřebních možností pro střední a vyšší sociální vrstvy především v oblasti maloobchodu a bydlení (Beauregard, Holcomb 1981). Kromě gentrifikace tak revitalizací může být například komercializace (Beauregard, Holcomb 1981), tzv. *incumbent upgrading* (Clay 1979) či regenerace brownfields (Temelová 2009). Pro potřeby této práce jsou zmíněny některé procesy ovlivňující rezidenční prostředí vnitřních postsocialistických měst. Řadíme mezi ně *incumbent upgrading*, marginální gentrifikaci, *upgrading* či reurbanizaci (van Criekingen, Decroly 2003, Buzar, Hall, Ogden 2007, Temelová 2009). Zároveň samotný proces gentrifikace prošel od 60. let 20. století značnými proměnami. Postupně se objevují jeho nové explanační rámce a vznikají nové formy (supergentifikace, *new-build gentrification* apod.) s často výrazně odlišným průběhem, zapojenými aktéry a dopady (Lees, Slater, Wyly 2008).

***Incumbent upgrading*¹**

Proces zvaný *incumbent upgrading* se z hlediska transformace bytového fondu podobá klasické gentrifikaci; probíhá rekonstrukce a fyzická vylepšení. Na druhou stranu výrazně se odlišuje z hlediska sociálních důsledků, jelikož při něm nedochází k populační výměně, tedy se nemění sociální status čtvrti (van Criekingen, Decroly 2003). Opravy realizují původní rezidenti, kterými jsou většinou příslušníci střední třídy se stabilními příjmy a s byty většinou v soukromém vlastnictví. Regeneraci vlastního rezidenčního prostředí uskutečňují především prostřednictvím zakládání různých asociací a sdružení (Sýkora 1993a).

Marginální gentrifikace

Marginální gentrifikace se projevuje podobným způsobem jako klasická gentrifikace. Dříve zanedbaná a chátrající čtvrť prochází transformací, při které se zlepšuje obytné prostředí, obměňuje se obyvatelstvo a zvyšuje se sociální status čtvrti. Výsledkem nicméně není oblast určená exkluzivně pro bohaté rezidenty, ale spíše kulturně bohatá čtvrť. Příchozí osoby se vyznačují vysokou rozmanitostí demografických, socioekonomických a kulturních charakteristik, často jimi jsou mladí, svobodní a vysokoškolsky vzdělaní obyvatelé, kteří zatím nedisponují vysokými příjmy. Noví rezidenti

¹ Práce používá nepřeložený termín *incumbent upgrading* z důvodu neexistence vhodného českého ekvivalentu a pro jasné pojmenování procesu v empirické části (podobně například Sýkora 1993a).

tak jsou vybaveni spíše kulturním a sociálním kapitálem než kapitálem ekonomickým (van Criekingen, Decroly 2003).

Reurbanizace

Reurbanizaci v kontextu této práce představuje obnova rezidenční funkce ve čtvrtích s delším obdobím populačního poklesu a fyzického úpadku (Haase a kol. 2010). Značí jej populační nárůst a diverzifikace sociální struktury, jelikož příchozí obyvatelé náleží do různých věkových a socioekonomických skupin (Buzar, Hall, Ogden 2007). Stěhování obyvatel do vnitřních měst souvisí se změnou struktury domácností směrem k nárůstu jejich rozmanitosti a poklesu počtu členů, což zapříčiňují celospolečenské změny v souvislosti s terciarizací, nárůstem zaměstnanosti žen, odkladem vstupu do manželství a založením rodiny. Pro nové domácnosti se bydlení ve vnitřních městech stává lákavé z důvodu specifického charakteru a dostupnosti centra a zaměstnání. Uvedený popis aktérů reurbanizace do jisté míry odpovídá charakteristikám gentrifierů. Na rozdíl od gentrifikace nicméně reurbanizaci směřuje do oblastí dlouhodobého populačního úpadku a většinou nedochází k obměně a vytlačení původních obyvatel. Studium gentrifikace se také více zaměřuje na specifické sociální dopady procesu související se sociálními a příjmovými nerovnostmi (Haase a kol. 2010).

New-build gentrification²

Proces charakterizuje výstavba nových rezidenčních budov. S tradiční gentrifikací sdílí především prostorové přeskupení středních vrstev společnosti, kapitálové investice v zanedbaných centrálních lokalitách měst, produkci specifického rezidenčního prostředí a vysídlení společensky nižších vrstev obyvatel (Davidson, Lees 2005, 2010). Na rozdíl od klasické gentrifikace nedochází k přímému vytlačování původních obyvatel, ale spíše k jejich doplnění. Přesto může probíhat nepřímé vytlačování, které se odehrává formou např. exkluzivního, sociokulturního vysídlení či tlakům na vystěhování v důsledku rostoucích cen služeb (Davidson, Lees 2010). Sociální dopady nepřímého vytlačení mohou mít citelnější dopady než v případě přímého, jelikož ochrana proti němu je často legislativně náročnější (Lees, Slater, Wyly 2008).

² Práce používá nepřeložený termín *new-build gentrification* z důvodu neexistence vhodného českého ekvivalentu a pro jasné pojmenování procesu v empirické části.

Existuje také mnoho argumentů, které staví tuto formu proměny čtvrti mimo koncept gentrifikace. Na rozdíl od tradiční gentrifikace postrádá fenomén nové výstavby aspekt renovace stávajícího domovního fondu. V mnoha případech jsou odlišní také samotní gentrifieři, jelikož se nemusí jednat o jedince s bohatým kulturním a sociálním kapitálem přicházejících za specifickým životním prostředím čtvrti (Lees, Slater, Wyly 2008). Často představuje proces čistou konzumaci komodifikovaného životního stylu, při kterém hraje hlavní roli ekonomický kapitál ve formě jak investic od developerů do výstavby, tak spotřeby nového bydlení příchozími rezidenty. Spolu s absencí přímého vytlačování obyvatel tak může vzniknout prostředí značně odlišné od tradičních gentrifikujících se čtvrtí (Davidson, Lees 2005, Lees, Slater, Wyly 2008).

Supergentrifikace

Supergentrifikací rozumíme jednu z finálních vývojových fází gentrifikace, která přetváří čtvrtě obývané střední třídou již transformované gentrifikací klasickou (Pacione 2009). Specifickou charakteristikou procesu je již několikrát zmiňovaný dopad globálního kapitálu na lokální úroveň jednotlivých čtvrtí (Smith 2002). Právě sociální, kulturní, a především ekonomické globální vazby jsou pro supergentrifikaci klíčové. S ekonomickým kapitálem přicházejí noví obyvatelé a dochází k novým proměnám fyzického a sociálního prostředí. Proces nicméně probíhá především v hierarchicky nejvýznamnějších vzájemně snadno dostupných světových velkoměstech se sídly nejvýznamnějších finančních společností, kde je vliv globálního kapitálu nejvýraznější (Lees, Slater, Wyly 2008).

Příchozí rezidenti tvoří především nové třídy současné globální společnosti. Zahrnují zejména zaměstnance finančních a informačních služeb, kteří jsou charakterističtí vysokou mobilitou, vysokými příjmy, globální identitou a dovednostmi přenositelnými a uplatnitelnými po celém světě (Atkinson, Bridge 2005). Pro mnoho supergentrifierů také otázka charakteru bydlení znamená udržení si vyššího sociálního statusu, od kterého se výběr specifického rezidenčního prostředí odvíjí (Butler 2007).

Na rozdíl od klasické gentrifikace postrádá spotřeba gentrifikovaných lokalit supergentrifieři původní autenticitu. Z originálního životního prostředí vzniká jednotná estetická forma, kterou developeri nabízejí jako produkt k masivní konzumaci. Dochází tak k situaci, kdy se původní gentrifieři (často umělci), kteří byli mezi prvními nastěhovanými do lokality, musí kvůli zájmům ekonomického kapitálu a s ním souvisejícími rostoucími cenami vystěhovat. Jejich místo zaujmají finančně lépe zajištění supergentrifieři, kteří

konzumují specifickou atmosféru čtvrti vytvořenou právě vystěhovalými pionýrskými gentrifiery (Ley 2003).

2.2 Podmíněnosti a znaky postsocialistické gentrifikace

Gentifikace je v současnosti rozšířena téměř po celém světě včetně rozvojových či postsocialistických států (Butler 2007, Lees 2012). V případě aplikace anglosaského konceptu se za vhodné jeví jeho doplnění o kontextuální pojetí zohledňující jak procesy na globální úrovni, tak specifčnosti lokálního prostředí (Lees 2012). Následující kapitola představuje podmíněnosti a specifika gentrifikace v postsocialistických městech.

Gentifikace jako výsledek souběhu více či méně tržně řízených procesů a individuálních rozhodnutí obyvatel byla za podmínek státem řízeného hospodářského a společenského života před rokem 1989 nemyslitelná. Vládnoucí veřejný sektor byl v podstatě jediným aktérem usměrňujícím vývoj měst. Jelikož však mezi priority rozvoje nepatřila rehabilitace starých obytných čtvrtí, revitalizační procesy vnitřních měst známé ze západního vyspělého kapitalistického světa neexistovaly. Předpoklady pro rozvoj procesů obnovy těchto částí nastaly až se společenskými, institucionálními a ekonomickými změnami po roce 1989 (Sýkora 2005, Sýkora Bouzarovski 2012).

Procesy obnovy centrálních částí měst připomínající gentrifikaci začínají většinou ve druhé dekádě transformačního období (Bernt, Gentile, Marcińczak 2015, Marcińczak a kol. 2015). V devadesátých letech minulého století většinou vnitřní města prodělávala jen selektivní regeneraci; ve většině čtvrtí spíše pokračoval úpadek kvality rezidenčního prostředí a zintenzivňovala se koncentrace nízkopříjmových skupin obyvatel. Hlavními důvody byly stále probíhající systémové transformace (Sýkora 2005). Určité náznaky gentrifikace nalezneme například v Praze v souvislosti s rehabilitací bytového fondu pro zahraniční zaměstnance firem (viz Sýkora 2005), či ve městech bývalého východního Německa, jelikož zde byla regenerace silně podporována a usměrňována státem jako strategie rozvoje stagnujících vnitřních měst (Bernt, Holm 2005). Po roce 2000 gentrifikace nejprve více proniká do států s dokončenými transformačními procesy, a do největších měst, kde jsou dopady deindustrializace, reindustrializace a obratu k tržní ekonomice nejzřetelnější (Tosics 2005). Jedná se např. o Prahu (Sýkora 2005, Temelová 2007, Cook 2010), Budapešť (Kovács 2009) či Moskvu (Badyina, Golubchikov 2005).

Sýkora (2005) uvádí tři základní aspekty gentrifikace v postsocialistických státech: fyzický a sociální úpadek za socialismu, nástup nové společenské vrstvy gentrifierů

a průběh institucionálních reforem, především privatizace. První faktor je spjatý s nástupem kapitalismu a komodifikací městského prostoru, kdy zvýšená atraktivita blízkosti městského centra ovlivňuje nárůst cen pozemků ve vnitřním městě (Smith 1996). Vzniká tedy určitá forma *rent gap* charakteristická jako rozdíl mezi výnosem z pozemků při současném využití, zděděném ze socialistického období, kdy lokalizace v rámci města neměla žádnou hodnotu a vnitřní města stagnovala, a novým potenciálním výnosem při efektivním využití zhodnocujícím atraktivitu centrální lokality v rámci města (Sýkora 1996).

Daný rozdíl se nevytváří pouze ve formě tradičního rezidenčního *rent gap*, ale také v souvislosti s přeskupením funkcí. V podmínkách postsocialistických měst tak vzniká tzv. *functional gap*, kdy dochází k nahrazení stávajícího využití funkcí využívající daný prostor efektivněji (Sýkora 1993b). Vytvoření a postupné uzavírání daných rozdílů dále slouží jako signál zvyšující se atraktivitu lokality a možnosti zisku, a stagnující čtvrti se stávají vyhledávaným cílem pro nejčastěji privátním kapitálem řízenou revitalizaci (Smith 1996, Holm, Marcińczak, Ogrodowczyk 2015). Příchod a působení soukromého kapitálu usnadňuje většinou neoliberální institucionální prostředí, pomocí něhož se veřejný sektor snaží podporovat developery a investory při regeneraci lokalit vnitřních měst (Gentile, Salukvadze, Gogishvili 2015, Kährlik a kol. 2015).

Socioprostorové struktury měst a realitní trh ovlivňují také změny poptávky a rezidenčních preferencí spjaté s nástupem tržní ekonomiky, příjmovou diferenciací a rostoucí životní úrovní (Sýkora 1996). K těmto faktorům se přidávají demografické změny se snižujícím se počtem členů domácností, odkladem vstupu do manželství a pořízení dětí a demografickým stárnutím (Gentile, Salukvadze, Gogishvili 2015). Za prvotní a nejvýraznější důsledek těchto proměn bývá považována suburbanizace, postupně nicméně dochází k transformaci také ve vnitřních městech (Sýkora 2005).

Na rozdíl od klasické anglosaské postrádá většinou postsocialistická gentrifikace první pionýrskou fázi vyznačující se příchodem obyvatel s nízkými příjmy a vysokým kulturním kapitálem (např. umělci), kteří cíleně vyhledávají bydlení v chátrajících čtvrtích pro jejich autentický charakter (Sýkora 2005). Naopak v části měst států bývalého východního bloku začíná gentrifikace přímo ve třetí fázi (Hackworth, Smith 2001). Veřejný sektor často podporuje příliv investorů a developerů, jelikož sám nedisponuje dostatečnými prostředky pro nutnou revitalizaci zanedbaných částí měst (Gentile, Salukvadze, Gogishvili 2015).

Gentrifikující se čtvrti se ale většinou stávají cílem skupin obyvatel různých charakteristik (Holm, Marcińczak, Ogrodowcyk 2015, Kährlik a kol. 2015). Dlouhotrvající regulace v sektoru bydlení a značný podíl bytů v soukromém vlastnictví v důsledku privatizace zároveň umožňují původním obyvatelům zůstat v transformujících se lokalitách. Vzniká tak pestrý sociální mix, kdy vedle sebe žijí skupiny obyvatel s odlišnými demografickými charakteristikami a socioekonomickým postavením (Sýkora 2005, Kährlik a kol. 2015).

Čtvrtě vnitřních města na jedné straně lákají tzv. *transitory urbanites*, tedy mladé, svobodné, často také bezdětné, vzdělané profesionály s různými příjmy a sociálním zázemím, či studenty (Haase, Grossmann, Steinführer 2012). Většinou disponují vyšším kulturním než ekonomickým kapitálem. Bydlení v lokalitách vnitřního města vyhledávají především z důvodu blízkosti zaměstnání, atraktivity lokality, šíře kulturních a společenských aktivit či kvality celkové infrastruktury. Důležitým charakterem těchto pobytů je jejich dočasnost, která je spjatá s pozicí ve specifické fázi životního cyklu (Sýkora 1996, Kährlik a kol. 2015). Přestože nejsou klasickými gentrifiery, mohou lokality objevit pro jiné skupiny obyvatel a předznamenat nástup gentrifikace (Haase, Grossmann, Steinführer 2012).

Spolu s ekonomickou transformací vzniká skupina tuzemských i zahraničních zaměstnanců sektoru rozvinutých služeb v nadnárodních korporacích s nadprůměrnými příjmy a životním stylem vyžadujícím vysokou kvalitativní úroveň spotřeby. Právě na tento segment poptávky se často zaměřují domácí i zahraniční developeři a investoři, kteří pro realizaci cenově vyšších rezidenčních projektů využívají neoliberální institucionální prostředí, stále levné výrobní prostředky a potenciál zisku, který vnitřní města poskytují (Sýkora 2005, Górczyńska 2017). Častým jevem se stává zcela nová výstavba luxusních rezidenčních projektů (viz Cook 2010), která do jisté míry koresponduje s tzv. *new-build gentrification* (Davidson, Lees 2010) (viz kapitola 2.1.3).

Právě v Praze začala rezidenční gentrifikace na úrovni jednotlivých pozemků jako podnikatelská aktivita zahraničních firem cílená na specifický zákaznický segment cizinců většinou ze západní Evropy. Později v devadesátých letech začínají poptávat bydlení také čeští zaměstnanci s vysokými platy. Vnitřní město Prahy se postupně stávalo lákavou destinací také pro nové skupiny mladých, bezdětných, vzdělaných osob s různými příjmy většinou na začátku profesní kariéry, kteří upřednostňují vnitroměstské bydlení z praktických důvodů (Sýkora 1999, Ouředníček, Temelová 2009). Zároveň postupně

dochází k výstavbě nových rezidenčních objektů na volných pozemcích odpovídající zmiňované tzv. *new-build gentrification* (Sýkora 1999, Cook 2010).

Jak ekonomické podmíněnosti gentrifikace ve formě zájmů investorů, developerů, stavitelů a podnikatelů vyžadujících zisk, tak sociální faktory zastoupené prohlubujícími se nerovnostmi, diferencovanými rezidenčními preferencemi či skupinami obyvatel se specifickým životním stylem, fungují v určitém omezujícím a umožňujícím institucionálním prostředí (Kovács, Wiessner, Zischner 2015). Právě lokálně specifické regulační a institucionální rámce, především pak proměňující se vlastnická struktura nemovitostí a změny na trhu s bydlením, jsou spolu se zděděnými fyzickými a sociálními strukturami konkrétních měst výrazným determinantem heterogenity změn čtvrtí (Smith 1996, Sýkora 2005, Sýkora, Bouzarovski 2012, Gentile, Salukvadze, Gogishvili 2015, Haase, Rink 2015, Kährlik a kol. 2015, Holm, Marcińczak, Ogrodowczyk 2015, Marcińczak a kol. 2015). Mezi nejvýznamnější aspekty proměny vlastnictví nemovitostí patří regionálně odlišný průběh restitucí a privatizací. Nejvýznamnější faktor vývoje trhu s bydlením reprezentuje odlišné nastavení a průběh deregulace nájemného snižující ochranu nájemníků a umožňují intenzivnější obměnu populace (Sýkora 2005). Specifika institucionálních reforem v kontextu Česka a Prahy jsou diskutována v nadcházející kapitole.

Odlišný průběh institucionálních reforem, rozdílné socialistického dědictví a variabilita aktérů zapojených do procesu gentrifikace způsobují značnou šíři podmíněností a forem procesů obnovy vnitřních měst v rámci postsocialistického regionu (Holm, Marcińczak, Ogrodowczyk 2015). Ve většině případů tak gentrifikace není jediným procesem transformujícím čtvrtě. Spíše se jedná o selektivní mechanismus, který lokality proměňuje součinně s dalšími revitalizačními procesy, jež jsou často za gentrifikaci zaměňovány (Sýkora 2005, Grabkowska 2015).

Lokality, které procházejí fyzickou regenerací, přistěhovávají se do ní noví obyvatelé a navyšuje se jejich sociální status, často bývají automaticky považovány za gentrifikuující se (Grabkowska 2015, Kovács, Wiessner, Zischner 2015). Mezi nejčastěji zaměňované procesy patří reurbanizace (Buzar, Hall, Ogden 2007), studentifikace (Kährlik a kol. 2015) či procesy fyzické regenerace bez výraznější obměny obyvatel a změny sociálního statusu (Grabkowska 2015, Marcińczak a kol. 2015).

Souvisejícím problémem studia gentrifikace bývá použití konceptu na základě definice z anglosaské literatury. Důvodem je neexistence uceleného teoretického ukotvení pro postsocialistická města a shody na tom, do jaké míry lze vůbec procesy identifikovat

a popisovat na základě přejatých konceptů. Pokud dojde k použití konceptu gentrifikace definované na základě podmíněností mimo postsocialistický prostor, je zapotřebí vždy nastudovat také specifický kontext, ve kterém mechanismy změn vznikají a probíhají (Grabkowska 2015, Bernt, Gentile, Marcińczak 2015). Použití přístupu zohledňujícím znaky charakterizující pouze jeden proces (v tomto případě gentrifikace) může také značně omezit a zúžit celkové vnímání proměny čtvrti. Právě kontextuální přístup s uvažováním charakteristik jiných procesů a vztahů, které mohou ovlivňovat vývojové trajektorie jednotlivých čtvrtí, se tak v případě studia gentrifikace postsocialistických měst zdá být nejvhodnějším (Haase, Grossmann 2016).

Transformace vlastnictví nemovitostí po roce 1989

S rokem 1989 byl centrálně řízený režim socialistického plánovaného rozvoje a alokace zdrojů nahrazen demokratickým systémem a tržním hospodářstvím. V nově nastaveném prostředí nejvýrazněji vývoj postsocialistických měst transformují aspekty privátního vlastnictví a kapitálu (Sýkora 1996). Tyto základní faktory jsou zastoupeny ve všech porevolučních systémových transformacích, které, s jistou setrvačností, ovlivňují v kombinaci se zděděnými charakteristikami z období před rokem 1989 současné fyzické a socioprosorové struktury měst. Za základ systémových transformací je považována deregulace vlivu státu prostřednictvím liberalizace cen, procesů privatizace (formou restitucí, malé a velké privatizace, transformace družstev a privatizace obecních nemovitostí) a otevření se zahraničnímu obchodu (Sýkora 2001).

Následující část se zaměřuje na procesy ovlivňující vývoj trhu s bydlením, kde se výrazně proměnily hodnoty nemovitostí a vlastnická struktura. Jedná se o postupnou deregulaci nájemného, uvolnění trhu s nemovitostmi a restituce a privatizace domovního a bytového fondu (Sýkora 1996).

Restituce umožnily navrátit rezidenční budovy původním vlastníkům, kterým byly zabaveny po nástupu komunistického režimu. V Praze byl tímto způsobem převeden do osobního vlastnictví značný podíl nemovitostí, zejména pak v lokalitách centrálního a vnitřního města (Sýkora 1996). Soudobým nájemníkům bylo umožněno zůstat v restituovaných objektech a byla jim zachována veškerá nájemní práva včetně regulovaného nájemného (Lux, Sunega 2010).

Noví vlastníci často neměli zájem či schopnosti spravovat nově nabytý majetek. V mnoha případech restituční řízení následoval prodej nemovitostí většinou soukromým

aktérům, což výrazně přispělo k rozhybání trhu s bydlením (Sýkora 1996). Jelikož nájemní smlouvy uzavřené v období socialismu podléhaly regulovanému nájemnému, umožňovaly pro nové vlastníky pouze omezený zisk. Naopak v případě nově uzavřené nájemní smlouvy či nájemného placeného cizinci nepodléhal nájem regulaci a řídil se tržními cenami. Noví vlastníci domů tak často usilovali o vystěhování původních nájemníků a výnosnější zhodnocení nemovitosti. Nicméně vystěhování záleželo na dobrovolnosti obyvatel bytů, jelikož nájemní smlouvy s regulovaným nájemným zůstaly platné na dobu neurčitou. V případě souhlasu s vystěhováním musel dále vlastník domu zajistit pro vystěhovalé náhradní bydlení či finanční kompenzaci. Pokud nájemník stále odmítal vystěhování, musel být daný spor vyřešen soudem. Po uvolnění bytů často dochází k rekonstrukcím a následnému pronájmu za neregulované nájemné, k prodeji bytu do soukromého vlastnictví (uzavření *value gap* (Clark 1991) či k funkční změně na komerční využití (Sýkora 2005).

Výše uvedený postup umožnil již od devadesátých let 20. století pozorovat v určitých centrálních lokalitách Prahy jistou formu gentrifikace (Vinohrady apod.) (Sýkora 2005). Vyznačovala se značnou rolí zahraničního soukromého kapitálu, jak na straně vlastníků nemovitostí, tak na straně nových rezidentů. Přestože byl proces pojmenován gentrifikací, neobjevuje se ve většině případů nedobrovolné vytlačení původních obyvatel známé ze západních vyspělých zemí z důvodu výše zmíněné ochrany nájemníků. Zároveň byl zpočátku proces lokalizovaný spíše do čtvrtí, které se i v období komunismu vyznačovaly relativně kvalitním rezidenčním prostředím ve srovnání s jinými vnitroměstskými částmi (Sýkora 1999, Sýkora 2005).

Domovní fond, jenž nebyl navrácen v rámci restitucí, byl převeden do vlastnictví obcí a městských částí za účelem efektivnějšího využití, zbavení zátěže spjaté se správou nemovitostí a případné privatizace (Sýkora 1996). Přestože v Česku nedošlo k rychlé a jednorázové privatizaci jako v jiných postsocialistických zemích, obce většinou nedokázaly představit efektivní systém správy domovního fondu a v postupných fázích byty prodávaly. V Praze byly nemovitosti svěřeny do rukou městských částí s možností stanovení vlastních pravidel procesu privatizace včetně počtu a cen nabízených domů a bytů (Lux, Sunega 2014).

Již od roku 1994 byla umožněna privatizace jednotlivých bytů. Při té dostali současní nájemníci přednostní právo koupě většinou za ceny výrazně pod skutečnou tržní hodnotou. Většina obecních bytů tímto způsobem přešla do osobního vlastnictví či do

vlastnictví bytových družstev, které však *de facto* lze považovat za jistou formu osobního vlastnictví (Lux, Sunega 2014). Mezi důsledky tohoto prodeje patří nárůst počtu soukromých vlastníků bytových jednotek, jejichž výše příjmů by nepokryla koupi bytu za běžné tržní ceny, což do jisté míry zadrželo a stále zadržuje obměnu populace a případný nástup gentrifikace jako plošného procesu transformace čtvrtí postsocialistických měst (Górczyńska 2014, Ouředníček a kol. 2015). Na druhou stranu také umožnila novým vlastníkům prodat byty za výrazněji vyšší tržní ceny a dosáhnout finančního zisku (Sýkora 2005). Uvedenými změnami vlastnictví došlo k rozhybání trhu s byty v osobním vlastnictví a s nájemním bydlením za neregulované nájemné (Vobecká a kol. 2014).

Právě regulace nájemného podminila dlouhodobé nerovnosti na trhu s bydlením. Nízké ceny a časová neomezenost nájemních smluv v restituovaných domech způsobily nízkou intenzitu obměny nájemníků. Spolu s trvajícím slabou intenzitou výstavby obecních bytů se pro osoby nově vstupující na trh s bydlením (nové domácnosti, mladé věkové skupiny apod.) stal v podstatě jedinou možností podnájem v bytech za výrazně vyšší tržní nájemné bez účinných ochranných mechanismů (Lux, Sunega 2010, Lux, Puzanov 2013). Výše neregulovaného nájemného dále rostla z důvodu nedostatečné nabídky bytů, jelikož většinu nájemních jednotek zůstalo součástí neregulovaného sektoru (Tsharakyan, Zemčík 2016). Jednou z hlavních charakteristik postsocialistického trhu s bydlením se tak stala jeho segmentace na část zvýhodňující dlouhodobé obyvatele restituovaných domů a na část cenově znevýhodněných zájemců o bydlení (Lux, Sunega 2010).

Cenová regulace nájemného byla plně ukončena v roce 2012. Jisté ochranné opatření v současnosti zajišťuje ustanovení ceny na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem a jakýsi smluvní cenový strop, který většinou odpovídá cenám běžným v dané lokalitě (Lux, Puzanov 2013). Nejvýraznější odlišnost představuje délka nájemní smlouvy. Zatímco smlouvy uzavřené před koncem procesu deregulace v bytech s dříve regulovaným nájemným platí na dobu neurčitou, u ostatních bytů jsou smlouvy většinou uzavírány na dobu určitou, většinou pak na období jednoho roku. Po uplynutí této lhůty má vlastník nemovitosti právo neprodloužit smlouvu bez udání důvodu (Vobecká a kol. 2014). Tento postup do jisté míry dále zabraňuje možnému přímému vystěhování domácností, které doposud platily regulované nájemné. Nicméně ceny nájemného i v dříve regulovaných bytech v současnosti odpovídají skutečné tržní ceně, čímž se vyrovnávají nerovnosti na trhu. Nově tak cena bytu reálněji odráží sociální status a příjem nájemců, což regulované

nájemné, které vycházelo pouze z územní polohy a velikosti bytu, nezaručovalo (Lux a kol. 2003 cit. v Tsharakyan, Zemčík 2016).

Na druhou stranu plná deregulace zhoršuje dostupnost bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel doposud obývajících byty s regulovanými nájmy. Těm rostoucí nájmy výrazně zasáhly do životních nákladů, i přes sociální dávky vyrovnávající dopady deregulace. Cenové navýšení tak může vést k dobrovolnému vystěhování navzdory nájemní smlouvě uzavřené na dobu neurčitou. Deregulace nájemného tak sice vyrovnává nerovnosti na trhu s bydlením a přispívá k obměně obyvatelstva stávajícího domovního fondu, zároveň však zvyšuje konkurenci na trhu s bydlením, zvýrazňuje sociální a příjmové rozdíly a přispívá k růstu sociálně prostorových nerovností (Jahoda, Špalková 2009, Lux a kol. 2009).

Deregulace a privatizace spolu se značnou rolí tržních mechanismů a privátního (často zahraničního) kapitálu do jisté míry snižuje vliv veřejného sektoru na usměrňování rozvoje trhu s bydlením a měst obecně. Jejich vývoj pak ovlivňuje celá řada soukromých aktérů od vlastníků bytových jednotek, přes vlastníky nájemních domů, stavební firmy, developery, po finanční a investiční subjekty (Cook 2010). Pozice veřejného sektoru spočívá spíše v roli hlavního koordinátora (mechanismy územního plánování a stavebního řízení apod.). Jeho rozhodnutí vychází z transformací nastaveného neoliberálního systému, který upřednostňuje volný neregulovaný trh jako nejefektivnější a nejspravedlivější alokační mechanismus přerozdělování zdrojů (Sýkora 1999, Ouředníček, Temelová 2009). K limitovanému vlivu veřejné správy přispívají také omezené finanční prostředky a stále trvající obecná nedůvěra v zásahy veřejného sektoru do plánování a rozvoje měst (Sailer-Fliege 1999).

3. Výzkumné otázky a cíle

Práce analyzuje rezidenční proměnu dolních Holešovic od roku 2001 do současnosti s cílem identifikovat gentrifikující se lokality. Časové období bylo zvoleno z důvodu dynamiky sociálně prostorových změn, které právě s novým tisíciletím nabývají v zájmovém území na intenzitě ve srovnání s prvním desetiletím postsocialistické transformace (Sýkora 2014). Současně se jedná o období obecného nástupu procesů fyzické obnovy a růstu sociálního statusu centrálních lokalit postsocialistických měst (Bernt, Gentile, Marcińczak 2015). Práce si klade dvě vzájemně souvisejících výzkumné otázky:

1) Dochází v dolních Holešovicích k gentrifikaci?

Cílem je analyzovat fyzickou a sociální transformaci čtvrti od roku 2001 do současnosti, nastínit základní prostorovou diferenciaci proměn a identifikovat hlavní příčiny popsanych změn. Rezidenční proměny jsou diskutovány v kontextu identifikovaných znaků gentrifikace. Při gentrifikaci dochází k rehabilitaci obytného prostředí a nárůstu sociálního statusu rezidentů. Současně se obměňují rezidenti čtvrti a původní obyvatelé jsou nahrazeni skupinou mladých gentrifierů s vyšším statusem. Proces doprovází nárůst počtu bytových jednotek v soukromém vlastnictví (Warde 1991, Atkinson, Bridge 2005, Lees, Slater, Wyly 2008). Zejména v případě proměn vlastnické struktury je posuzován postsocialistický kontext a související institucionální změny (Sýkora 2005, Ouředníček a kol. 2015). Analýzu lze rozdělit do dílčích výzkumných otázek:

- a) Jak se mění fyzický stav rezidenčních budov a jací jsou hlavní aktéři těchto proměn?
- b) K jakým změnám dochází v užívání bytových jednotek?
- c) Jak se proměňují charakteristiky rezidentů?
- d) Jaké jsou charakteristiky přistěhovalých a vystěhovalých a dochází k populační obměně?
- e) Jak se mění sociální status čtvrti?

2) Kde se nachází gentrifikující se lokality a jaké jiné proměny lokalit lze identifikovat v dolních Holešovicích?

Cílem je identifikovat lokality gentrifikace na úrovni statistických obvodů pro období let 2001 až 2011 a období let 2012 až 2015. V případě, kdy nedochází k gentrifikaci, si práce klade za cíl poznat a lokalizovat jiné procesy proměňující čtvrt'. Metodika vymezení typů proměn lokalit vychází zejména z charakteristik gentrifikace a změn identifikovaných v první části práce. Dílčím cílem je odhalení metodických omezení při identifikaci gentrifikace a dalších probíhajících procesů.

4. Metodika

Zájmovou oblastí diplomové práce je území dolních Holešovic (viz tab. č. 2). Čtvrť představuje součást Městské části Praha 7 a náleží do pražského vnitřního města (Ouředníček a kol. 2012). Dolní Holešovice jsou ohraničené ze tří světových stran řekou Vltavou, ze západní strany rušnou silniční komunikací Argentinská a velkým rozvojovým územím Bubny-Zátory, které společně čtvrť prostorově izolují od zbývajících částí města. Oblast se dělí na pět základních sídelních jednotek (dále ZSJ), které lze vymezit do 70 statistických obvodů (dále SO). Právě mikroúroveň SO je stěžejní pro tuto práci při detailní analýze prostorové diferenciaci rezidenčních proměn (metodický postup vymezení typologie proměn SO uveden v kapitole 7.1). Práce využívá metody kvantitativního výzkumu doplněné o čtyři rozhovory s lokálními aktéry.

Tab. č. 2: Dolní Holešovice

SO (n = 70)	počet obyvatel		
	min.	medián	max.
2001	53	204	349
2011	62	202	812
	obydlené byty		
	min.	medián	max.
2001	24	107	142
2011	35	100	406

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011),
ČÚZK 2015 (Ortofoto České republiky), vlastní zpracování



Cílem analýzy kvantitativních dat je zhodnotit vývoj fyzické a sociálně prostorové struktury čtvrti od roku 2001 do současnosti s využitím širokého souboru dat z různých zdrojů (viz tab. č. 3). Data obsahují údaje o demografické a socioekonomické struktuře obyvatel, o charakteru migrujících osob a o domovním a bytovém fondu včetně privatizačních procesů. V návaznosti na cíle a strukturu práce postupuje analýza od vývoje na úrovni celé čtvrti po úroveň jednotlivých SO. Přes snahu zajistit územní a časovou srovnatelnost charakteristik nejsou některá data dostupná pro stejný územní detail či časové období, což do jisté míry limituje celistvost a konzistentnost analýzy. Uvedený problém se projevuje zejména při vytváření typologie proměn jednotlivých SO (podrobně popsána v kapitole 7.1).

Tab. č. 3: Kvantitativní data využitá v diplomové práci

téma	data	zdroj dat	časové období	nejnižší územní jednotka
domovní a bytový fond	fyzický stav budov	Google Street View	2011	budovy
		terénní šetření	2017	budovy
	domy podle období výstavby	Registr sčítacích obvodů a budov (ČSÚ)	2011	budovy
	počet obydlených bytů	Sčítání lidu, domů a bytů (ČSÚ)	2001, 2011	SO
		Registr sčítacích obvodů a budov (ČSÚ)	2016	SO
	právní užívání obydlených bytů	Sčítání lidu, domů a bytů (ČSÚ)	2001, 2011	SO
	restituované domy	Úřad MČ Praha 7 (Odbor majetku)	-	budovy
	privatizované domy		do 2012	budovy
privatizované byty	2002-2016		byty	
obecní byty	2015		byty	
sociálně prostorová struktura	počet obyvatel	Průběžný stav populace (ČSÚ)	2001-2015	ZSJ
	počet obyvatel	Sčítání lidu, domů a bytů (ČSÚ)	2001, 2011	SO
	věk			
	vzdělání			
	zaměstnanost			
migrace	počet migrujících	Databáze individuálních migračních dat (ČSÚ)	2001-2015	ZSJ (původní bydliště, nové bydliště) (2001-2011), adresa (původní bydliště, nové bydliště) (2012-2015)
	věk			
	rodinný stav		2003-2015	
	státní občanství			

Pozn.: ČSÚ = Český statistický úřad, SO = statistický obvod, ZSJ = základní sídelní jednotka, vlastní zpracování

Získaná data byla interpretována metodami **deskriptivní statistiky** v závislosti na jejich charakteru. Pro zachycení časové proměny a stavu sociálně prostorové struktury a právního užívání bytů na úrovni jednotlivých SO byly porovnávány hodnoty lokalizačního kvocientu v letech 2001 až 2011. Lokalizační kvocient vyjadřuje koncentraci jevu v územní jednotce. Lze jej vypočítat jako podíl určité charakteristiky v dané jednotce vůči podílu stejného jevu ve vyšší územní jednotce (Ouředníček, Novák 2007). Výsledná hodnota udává kolikrát je zastoupení daného jevu relativně nižší/vyšší v dané jednotce než v území, jehož je součástí. Pro účely práce bylo za relevantní vyšší jednotku vybráno území Prahy s cílem zhodnotit intenzitu proměn SO právě v kontextu vývoje hlavního města.

K výsledným hodnotám lokalizačního kvocientu je třeba z několika důvodů přistupovat obezřetně. V některých případech může být kvocient zkreslen nízkým počtem obyvatel SO. Změna koncentrace jevu dále nemusí vždy vyjadřovat změnu jeho podílu. Koncentrace se může měnit s klesajícím či rostoucím podílem jevu na úrovni celé Prahy, a zároveň může být výrazná změna v zastoupení skryta za shodně významnou proměnu na úrovni Prahy. Pro detailnější poznání změn bylo proto zapotřebí v některých případech nahlížet do souboru konkrétních numerických hodnot. Na druhou stranu, přestože reálná

změna v daném SO nemusí odpovídat změně hodnot lokalizačního kvocientu, vyjadřuje kvocient její relativní význam. Proto považuje autor použití zvolené přístupu za vhodné pro účely práce sledující právě relativní intenzitu proměn.

Proměny domovního a bytového fondu

Analýza domovního a bytového fondu využívá data o fyzickém stavu budov a proměnách majetkoprávních vztahů nemovitostí. **Kvalita bydlení** byla posuzována prostřednictvím vnějších znaků budov (viz tab. č. 4). Současný stav byl zjištěn z terénního šetření realizovaného na začátku roku 2017. Proměna stavu byla určena komparací se situací v roce 2011, o níž byly údaje získány z webové aplikace *Google Street View*. Absence souhrnných dat bohužel neumožňuje zachycení fyzického stavu více do minulosti, nicméně v souvislosti s vlivem povodní z roku 2002, celkově zanedbaným stavem budov po roce 1989 a realizovanými rozhovory, se autor domnívá, že většina případných renovací nastala v dolních Holešovicích právě v novém tisíciletí.

Tab. č. 4: Kategorizace fyzického stav domovního fondu

kategorie	popis
ve výstavbě	ve výstavbě
nový	nově postavené (po roce 2000)
vynikající	zrekonstruované či postavené těsně před rokem 2000 (nepoškozená fasáda s nevybledlými barvami, nepoškozené nově vypadající okenní rámy a domovní dveře apod.)
dobry	zachovalý fyzický stav či částečně zrekonstruované domy, nezařazené do kategorie vynikajícího a špatného stavu
špatný	viditelně rezidenčně neatraktivní oproti okolní zástavbě (opadávající fasáda, staré okenní rámy, oprýskané vstupní dveře apod.)
zchátralý	zchátralé, zanedbané, působící neobyvatelně
nezjištěný	nedostupné budovy ve vnitroblocích či bez snímku v aplikaci <i>Google Street View</i>

Zdroj: Temelová (2007), vlastní úprava

Přístup použitý k hodnocení kvality obytného prostředí je limitován zaměřením pouze na vnější fyzický stav, který nemusí vypovídat o skutečné kvalitě bydlení v jednotlivých bytech. Určení stavu jednotlivých bytů však není v rozsahu této práce ani obecně možné. Určitě zkreslení vyplývá také z hodnocení na základě subjektivního pohledu autora. Omezující je i krátkodobost sledování proměn, která sice umožňuje zachytit rekonstrukce, nicméně není možné postihnout/zaznamenat časově delší případnou fyzickou degradaci domovního fondu.

Proměny **majetkoprávních vztahů** u nemovitostí vychází z dat získaných z Odboru majetku Úřadu MČ Praha 7 (restituce, privatizace) a z dat Českého statistického úřadu (právní užívání bytů). V případě restitucí bylo cílem zjistit podíl domů navrácený původním

vlastníkům po konci socialistického období. V době zpracování diplomové práce však neexistovala souhrnná databáze restituovaných budov. Byla tedy provedena manuální rešerše v archivních spisech, které však podle informací zaměstnanců Úřadu mohou být neúplné. K těmto datům je proto nutné přistupovat s jistou opatrností. Dále byla získána kompletní data o počtu privatizovaných domů, bytových jednotek a aktuálním počtu obecních bytů, která jsou dostupná v elektronickém formátu.

Právní užívání bytových jednotek bylo analyzováno změnami podílů a koncentrací (lokalizační kvocient) soukromě užívaných, nájemních a družstevních bytů na celkovém počtu obydlených bytů získaných z cenzů 2001 až 2011. Omezení pro empirickou část vyplývají, podobně jako u dalších indikátorů, zejména z nemožnosti přesně podchytit vývoj užívání bytů po roce 2011.

Proměny sociálně prostorové struktury

Proměny sociálně prostorové struktury byly analyzovány na základě dat získaných ze Sčítání lidu, domů a bytů v letech 2001 a 2011. Při interpretaci je zapotřebí věnovat pozornost odlišným metodickým postupům sčítání obyvatel a srovnatelnosti výsledných populací. Zatímco v roce 2001 byl počet obyvatel určen na základě trvalého bydliště, v roce 2011 vychází z bydliště obvyklého. Odlišným způsobem byl zjišťován též počet obyvatel mimo sčítací roky. Rozdíly jsou více diskutovány v části o populačním vývoji čtvrti (kapitola 6.2).

Z charakteristik obyvatel v letech 2001 a 2011 byly sledovány následující znaky:

- **věk** (rozdělení obyvatel do sedmi věkových skupin (0-14, 15-24, 25-34, 35-44, 45-54, 55-64 a 65 a více let), využití **lokalizačních kvocientů** za SO, v souvislosti s konceptem gentrifikace věnována pozornost především skupině věku 25-34 let);
- **vzdělanost** (rozdělení obyvatel starších 15 let do pěti skupin podle nejvyššího dosaženého vzdělání (základní vč. neukončeného, středoškolské bez maturity, středoškolské s maturitou, vyšší odborné, vysokoškolské), využití **lokalizačních kvocientů** za SO, v souvislosti s konceptem gentrifikace věnována pozornost především skupině vysokoškolsky vzdělaných);
- **zaměstnanost** (rozdělení ekonomicky aktivních obyvatel do tří tříd podle druhu vykonávané profese (vyšší, střední, nižší), využití **lokalizačních kvocientů** za SO, v souvislosti s konceptem gentrifikace věnována pozornost především skupině zaměstnanců vyšší třídy);

- **rodinný stav** (rozdělení obyvatel podle rodinného stavu, doplňující charakteristika).

Údaje o nejvyšším dosaženém vzdělání a vykonávané profesi bydlících jsou, s výjimkou výše příjmu, nejvhodnější indikátory socioekonomického statusu obyvatel a jejich příslušnosti k určité společenské třídě (Freeman 2005, Marcińczak a kol. 2015). Práce využívá klasifikaci zaměstnání CZ-ISCO (*International Standard Classification of Occupations*), která identifikuje profese podle druhu vykonávané práce a úrovně dovedností potřebných ke splnění těchto úkolů (ČSÚ 2016). Osm hlavních skupin zaměstnání bylo rozděleno do tří socioekonomických tříd vhodně vystihujících socioekonomickou diferenciaci obyvatel a příjmové nerovnosti (Marcińczak a kol. 2015) (viz tab. č. 5). Při použití tohoto rozdělení je zapotřebí věnovat pozornost zejména kategorii technických a odborných pracovníků (3) zařazených do střední třídy. Některé profese z této skupiny mohou druhem vykonávané práce a potřebných dovedností náležet spíše do vyšší třídy (Marcińczak a kol. 2015). Podrobnější rozdělení však není v rozsahu této práce možné.

Tab. č. 5: Vymezení socioekonomických tříd ekonomicky aktivních obyvatel podle druhu vykonávané profese

vyšší třída	střední třída	nižší třída
1. Zákonodárci a řídicí pracovníci 2. Specialisté	3. Techničtí a odborní pracovníci 4. Úředníci	5. Pracovníci ve službách a prodeji 6. Řemeslníci a opraváři 7. Obsluha strojů a zařízení, montéři 8. Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci

Zdroj: Marcińczak a kol. 2015, vlastní zpracování

K údajům o vzdělanosti a zaměstnanosti rezidentů je nutné přistupovat s jistou opatrností také z důvodu vysokého podílu osob s nezjištěnou charakteristikou. V dolních Holešovicích dosáhlo v roce 2011 zastoupení osob s nezjištěným vzděláním přibližně 13 % populace nad 15 let (u nezjištěném druhu profese se jednalo o 14 % ekonomicky aktivních). Pro zajištění srovnatelnosti údajů z obou cenů do analýzy vstupují pouze osoby se zjištěným vzděláním a druhem zaměstnání.

Charakteristiky migrujících

Jedním z cílů práce je zachytit obměnu rezidentů čtvrti. Migrace obyvatel v letech 2001 až 2015 vychází z databáze individuálních migračních dat Českého statistického úřadu. Ta poskytuje informace o pohlaví, věku, rodinném stavu a státním občanství (od roku 2003)

každé migrující osoby. K tomu je do roku 2011 definováno ZSJ původního a nového bydliště stěhujících, od roku 2012 i přesná adresa.

Z analýzy byli vyřazeni vystěhovalí, jejichž nové bydliště se nachází na území dolních Holešovic, a zároveň byli vyřazeni přistěhovalí s původním bydlištěm ve čtvrti. Soubor dat byl tak redukován o pohyby stěhování uvnitř čtvrti, jelikož nejsou pro účely práce, soustředící se na příchod nových obyvatel do čtvrti a vystěhování původních rezidentů, stěžejní. Pomocí metod deskriptivní statistiky (počet, podíl, migrační saldo, migrační obrat, intenzita migračního obratu) byla na úrovni celé čtvrti od roku 2001 do roku 2015 hodnocena **věková struktura, rodinný stav a státní příslušnosti migrujících**. Cizincům byla věnována zvláštní pozornost, jelikož v prostředí postsocialistického města představují jednu ze skupin obyvatel iniciující proces gentrifikace (Sýkora 2005). Tyto charakteristiky byly pro období po roce 2012 doplněny o detailní prostorovou diferenciaci stěhujících na úrovni jednotlivých SO (agregace dat z úrovně adresních bodů), která byla využita pro typologii rezidenčních proměn (metodika podrobně popsána v kapitole 7.1).

Migrační data jsou do určité míry zkreslena způsobem evidence migrace. V případě občanů Česka jsou evidovány pouze osoby měnící trvalé bydliště (viz ČSÚ: Hlášení o stěhování). Nejsou však vedeny záznamy o obyvatelích měnících obvyklé bydliště (např. studenti). Naopak statistika zahrnuje osoby jen formálně registrované na určité adrese bez faktického bydliště. Odlišná je evidence migrace cizinců, u kterých je za stěhování považována také změna obvyklého bydliště, což může vést ke zdánlivě vyššímu obratu cizinců migrací oproti občanům Česka (ČSÚ 2010). Z uvedených důvodů se reálný počet migrujících může lišit.

Rozhovory s lokálními aktéry

V poslední části analýzy byly realizovány **polostrukurované rozhovory**. Účelem je doplnit poznatky z analýzy kvantitativních dat o kontextuální informace a objasnit příčiny identifikovaných proměn na území dolních Holešovic. Celkem byly uskutečněny čtyři rozhovory se zástupci městské části Praha 7 a realitních kanceláří působících ve čtvrti (viz tab. č. 6). Právě tito aktéři podle názoru autora disponují informacemi a povědomím o odehrávajících se změnách. Přestože bylo možné realizovat rozhovory také s jinými aktéry proměn (potenciální gentrifieři, majitelé domů, developeři apod.), považuje autor výběr respondentů pro účely a rozsah práce, jejíž cílem není podrobná kvalitativní analýza, za dostatečný.

Tab. č. 6: Respondenti a témata realizovaných rozhovorů

respondent	funkce	témata
PhDr. Ing. arch. Lenka Burgerová, Ph.D.	radní MČ Praha 7 pro rozvoj	- privatizace domovního a bytového fondu - změny poptávky po bydlení
Ing. Jakob Hurrle	radní MČ Praha 7 pro oblast sociálních věcí	- rekonstrukce domovního fondu - nové rezidenční projekty
Ing. Kamil Vavřinec Mareš	zástupce starosty MČ Praha 7	- obměna a změna charakteristik obyvatel
	radní MČ Praha 7 pro byty, majetek a nebytové prostory	- měnící se rezidenční atraktivita čtvrti - vztahy a vazby mezi rezidenty
Robin Němec	jednatel společnosti Letenská RK s.r.o.	- budoucí vývoj čtvrti

Zdroj: vlastní zpracování

Všichni respondenti podepsali informovaný souhlas s uvedením jména v textu práce. Diskutovaná témata popisuje tabulka č. 6. Struktura konkrétních rozhovorů se mírně odlišovala v závislosti na průběhu a profesním zaměření dotazovaných. Délka rozhovorů se pohybovala od 40 do 75 minut. Nahrané rozhovory byly přepsány a analyzovány pomocí jednoduchých kódů odvozených od jednotlivých témat rozhovorů.

5. Dolní Holešovice: kontext

Dolní Holešovice tvoří východní polovinu městské části Praha 7, která se rozprostírá na rovinatém území vltavských břehů za volným prostranstvím nádraží Holešovice-Bubny (Strategický plán 2016). Následující kapitola představí historický vývoj dolních Holešovic, rozvoj v kontextu Prahy a současnou podobu čtvrti. Cílem kapitoly je především nastínit kontext pro navazující analýzu období po roce 2001.

Praha 19. století se rozvíjela především s rozmachem průmyslové výroby. Historické centrum se postupně stalo přeplněným a město se začalo rozrůstat za hradební zdi. Na okrajích vznikaly průmyslové čtvrtě s výrobními areály a rezidenčními objekty tvořené většinou bloky bytových domů. Nová osídlení byla z počátku administrativně samostatná, nicméně postupně se přidružovala k hlavnímu městu a v roce 1922 vznikla spojením 37 městských částí a přilehlých obcí tzv. Velká Praha (Moscheles 1937).

Dolní Holešovice byly jednou z těchto přilehlých obcí. Před nástupem industriální revoluce byl vltavský poloostrov osídlen u severního břehu vesnickou obcí Holešovice, u jižního obcí Bubny. Dostupnost vodního zdroje, volné stavební a skladovací prostory vzniklé vybudováním nákladového nádraží, a zejména nová železnice spojující centrum Prahy přes Negrelliho viadukt s kladenskou a drážďanskou dráhou, se staly předpoklady pro lokalizaci rozvíjejících se průmyslových aktivit. Rozmach průmyslu následoval příliv nových obyvatel a související výstavba nových obytných domů. Stavební rozvoj probíhal podle regulačního plánu vytvořeného na konci 19. století. Podle něho vznikla současná charakteristická pravoúhlá uliční síť s rozsáhlými bloky domů a volnými vnitřními prostory. Centrálními částmi nové čtvrti se měla stát dvě náměstí; Ortenovo a prostor mezi dnešními ulicemi Tusarova, Osadní, Komunardů a Jateční (Podrobný územní plán: Holešovice 1971, Jungmann 2014). Industriální charakter čtvrti se projevoval také na socioekonomickém postavení rezidentů. Zatímco letenská oblast se stává rezidenční oblastí zámožnějších obyvatel, v dolní Holešovicích byly stavěny domy určené především pro dělnickou třídu pracující ve zdejších továrnách (Ouředníček 2012).

Modernizace pokračovala i v první polovině 20. století. Dopravní dostupnost byla posílena výstavbou Libeňského mostu a dnešního mostu Barikádníků. Výrazným zásahem do územního rozvoje se stalo přeložení vltavské koryta, umístění pražských centrálních jatek či otevření areálu měšťanského pivovaru. Postupně se však začala projevovat prostorová omezenost daná pevnými hranicemi řeky a rozsáhlým bubenským nádražím na

západní straně. Zatímco velké továrny byly většinou umístěné v těsné blízkosti Vltavy, menší provozovny postupně zaplňovaly veškerá volná prostranství uvnitř čtvrti a vnitrobloky rezidenčních domů, čímž docházelo k výraznému zahušťování prostoru (Podrobný územní plán: Holešovice 1971, Jungmann 2014).

Druhá polovina 20. století a nástup socialistického režimu znamenal pro vnitřní města začátek fyzické a sociální stagnace a úpadku (Smith 1996). V tomto období byl důraz kladen na výstavbu rozsáhlých panelových domů na okraji města. Naopak potřebná revitalizace zastaralé předválečné zástavby a modernizace upadající průmyslové výroby nebyla většinou realizována (Sýkora 1999, Ouředníček, Temelová 2009).

Obr. č. 1: Dolní Holešovice v 80. letech 20. století



Zdroj: Jiří Straka 1983-1984, Kamil Wartha 1986

Fáze stagnace postihla také dolní Holešovice. Poválečný stav se vyznačoval zahuštěnou až chaotickou zástavbou, hygienickými závadami a populačním přelidněním (Podrobný územní plán: Holešovice 1971). Přestože význam průmyslových aktivit ve čtvrti

postupně klesal, na počátku sedmdesátých let se zde koncentrovala stále přibližně osmina všech pražských industriálních ploch. Nedostatek prostoru vedl k prorůstání průmyslu mezi bytovou zástavbu. Často hygienicky závadné výroby tak byly umístěny v těsné blízkosti obytných budov a dále zhoršovaly kvalitu bytového fondu (viz obr. č. 1). Kvalita životního prostředí upadala také kvůli stálému provozu velkých průmyslových podniků, zvýšenému zatížení dopravou otevřením severojižní magistrály a nedostatkem ploch zeleně (Podrobný územní plán: Holešovice 1971, Jungmann 2014).

Podobně jako jiné části vnitřního města Prahy charakterizovala dolní Holešovice také sociální stagnace (Špačková a kol. 2016). Na konci socialistického období se ve čtvrti soustředili méně vzdělaní obyvatelé často zaměstnaní v sekundéru. K tomu se populace vyznačovala vysokým zastoupením seniorů a nízkým podílem dětské složky obyvatel (Sýkora 2014).

Systémové transformace po změně politického režimu výrazně zrychlily již za socialistického období začínající deindustrializaci. Mnoho průmyslových podniků ukončilo svoji výrobu z důvodu ztráty konkurenceschopnosti kvůli zastaralosti, ekologické zátěži a možnosti vyšších zisků při změně funkčního využití. Bývalé industriální objekty byly zdemolovány, přeměněny na kancelářské a obytné objekty či budovy občanské vybavenosti, nebo na nové využití stále čekají (Jungmann 2014). Právě uvolněná prostranství a staré tovární budovy poskytují vhodné příležitosti pro nový stavební rozvoj, revitalizace, a s tím související potenciální ekonomický zisk a funkční transformaci (viz kapitola 6.1 o fyzických proměnách čtvrti).

Vývoj čtvrti významně ovlivnily rozsáhlé povodně v roce 2002. Rovinatý terén a blízkost řeky Vltavy přispěly k úplnému zatopení nábřežních oblastí a částí vnitrozemí (viz obr. č. 2). Přestože na rozdíl od Karlína nemuselo být strženo mnoho budov (Ilík, Ouředníček 2007), byla výrazně zasažena technická a dopravní infrastruktura. Následné potřebné rekonstrukce tak paradoxně přispěly k jejímu zkvalitnění a celkovému zlepšení rezidenčního prostředí čtvrti (Mareš 2017).

Obr. č. 2: Rozliv Vltavy v dolních Holešovicích v roce 2002



Zdroj: novinky.cz

Ve čtvrti se nachází několik rozvojových území a dále drobné plochy bývalých průmyslových výroben (vnitrobloky, proluky, celé budovy). Především se jedná o hraniční velké rozvojové území Bubny-Zátory, kde se počítá s rozsáhlou výstavbou, a která do budoucna značně ovlivní vývoj celé čtvrti. Oblast tvoří výraznou bariéru mezi dolními Holešovicemi a letenskou částí Prahy 7. V budoucnu se počítá právě s napojením na stávající uliční a zajištění větší průchodnosti propojení těchto oddělených částí (Strategický plán 2016).

V samotných dolních Holešovicích se transformační plochy předpokládané zástavby nacházejí většinou v blízkosti Vltavy v severní, severovýchodní a jihovýchodní části. Na celkovou revitalizaci stále čeká také areál Holešovické tržnice. Cílem rozvoje by se mělo stát také navýšení ploch zeleně, účinná regulace zástavby v souvislosti s potřebami obyvatel (např. rekreační plochy na říčních březích) a asistence rezidentům s vyrovnáním se s očekávanými změnami celkové charakteru čtvrti (Koncepce pražských břehů 2014, Strategický plán 2016).

Kromě investorů a nových rezidentů si vedení městské části klade za cíl přilákat mladé obyvatele, rodiny, umělce a firmy, kteří by měli přispět k posílení kulturního a komunitního života (Strategický plán 2016). K tomu bude mimo jiné využita strategie Art District 7, která představuje koncept rozvoje kulturních a komunitních aktivit. Reaguje tak na zvýšenou koncentraci uměleckých a kreativních subjektů, které se již na konci dvacátého, ale především v 21. století, staly jedním ze symbolů městské části (v dolních Holešovicích zejména divadlo La Fabrika, Centrum současného umění DOX, divadlo Jatka78, klub Mecca apod.) (viz obr. č. 3) (Havlíčková, Vohryzková 2016).

Obr. č. 3: Koncentrace kulturních aktérů na území MČ Praha 7



Zdroj: Havlíčková, Vohryzková 2016

Koncept by měl posílit identitu čtvrti jako kreativní lokality, zlepšit celkovou kvalitu života rezidentů, podpořit kooperaci kulturních aktérů s veřejnou správou a místními rezidenty a zajistit komfort pro turistický ruch. Realizace strategie by nicméně měla probíhat za přímé participace místních obyvatel, jejichž zapojení do komunitního života je již v současnosti na poměrně vysoké úrovni. Tímto a dalšími přijatými opatřeními by se podle vedení městské části mělo předejít rozvoji negativních aspektů procesu gentrifkace, které jsou s rozmachem kreativních čtvrtí podle autorů koncepční studie spjaty (Havlíčková, Vohryzková 2016).

6. Rezidenční transformace dolních Holešovic od roku 2001

Kapitola analyzuje rezidenční proměnu čtvrti od roku 2001 do současnosti. Tematické rozdělení vychází ze znaků gentrifikace identifikovaných v teoretické části práce; nejprve jsou diskutovány proměny domovního a bytového fondu (zejména právní užívání bytů a fyzický stav budov). Následuje analýza populační transformace v kontextu rostoucího počtu obyvatel čtvrti a mění se věkové struktury. Analýza je doplněna o charakteristiky migrujících osob včetně státního občanství stěhujících. Poslední část se soustředí na změny sociálního postavení rezidentů prostřednictvím změn vzdělanostní a zaměstnanecké struktury. V některých částech je představena také základní prostorová diference sloužící jako podklad pro navazující analýzu statistických obvodů.

6.1 Domovní a bytový fond

Nárůst podílu bytových jednotek v soukromém vlastnictví a renovace domovního fondu patří ke znakům tradiční gentrifikace, kdy vysoký podíl nájemního bydlení umožňuje vytlačení původních rezidentů a pronájem či prodej do osobního vlastnictví sociálně výše postaveným příchozím osobám (Warde 1991, Atkinson, Bridge 2005). Vznik nových rezidenčních objektů k tomu může indikovat přítomnost procesu *new-build gentrification* (Davidson Lees 2005). Samotná fyzická regenerace pak není gentrifikací v případě, kdy zároveň nedochází k nárůstu sociálního statusu rezidentů a populační obměně (Sýkora 1996), což je v práci zohledněno v podrobné typologii proměn statistických obvodů (viz kapitola 7.1).

V postsocialistickém kontextu nebývá vysoký podíl soukromě vlastněných bytů důsledkem, ale spíše jedním z faktorů podmiňujících nástup gentrifikace v období po privatizaci a restituci nemovitostí (Sýkora 2005). Na druhé straně navýšení podílu jednotek v soukromém vlastnictví privatizací často zabraňuje výraznější populační obměně a stabilizuje strukturu rezidentů (Ouředníček a kol. 2015).

Právní užívání bytových jednotek

Domovní a bytový fond dolních Holešovic prošel podobně jako v jiných městských částech po 1989 postupně procesy restituce, privatizace domů a privatizací po bytových jednotkách (Hobulec 2013). Z dostupných archivních spisů městské části je patrný zanedbatelný význam restitucí; z téměř čtyř set budov bylo zjištěno navrácení přibližně

osmi domů. K získaným datům o restitucích je nicméně zapotřebí přistupovat s opatrností pro jejich pravděpodobnou neúplnost.

Část bytového fondu byla zprivatizována formou prodeje celých domů právníckým osobám složených z oprávněných nájemců (87 domů (22 %), ukončena v roce 2006). Ty byly po konci privatizace přeměněny na bytová družstva nebo zanikly; vlastníky bytů se stali jejich nájemníci (ČSÚ 2011a, Hobulec 2013). Po roce 2002 zároveň probíhala privatizace po jednotlivých bytových jednotkách, při níž bylo na nájemníky převedeno do současnosti celkem 1188 bytů v 52 domech.

V souvislosti s privatizací bytového fondu výrazně pokles podíl nájemního bydlení, který se téměř vyrovnal s pražským průměrem (viz tab. č. 7). Opačným vývojem prošla v obou územích skupina užívání osobně vlastněných bytů. Většina nájemních bytů byla v roce 2011 pronajímána soukromými majiteli, jelikož obecní bytový fond tvořil přibližně 4 % všech bytových jednotek.

Tab. č. 7: Právní užívání bytů v Praze a v dolních Holešovicích v letech 2001 a 2011

	rok	byty	obydlené byty	právní užívání bytu (% z obydlených bytů)				
				ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	nájemní	družstevní	jiné a nezjištěné
Dolní Holešovice	2001	8 007	7 275	0	13	70	13	4
	2011	8 196	7 564	1	31	35	15	18
Praha	2001	551 243	496 940	11	11	47	13	18
	2011	587 832	542 168	11	28	34	13	14

Pozn.: byty družstva nájemců založeného v průběhu privatizace jsou započítány v roce 2001 v kategorii družstevní užívání; byty lidových družstev (LBD) byly v roce 2001 započítány v kategorii nájemní užívání, v roce 2011 byly započítány jako byty družstevní
Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), vlastní zpracování

Do cenzového roku 2011 bylo formou privatizace po bytových jednotkách převedeno do osobního či družstevního vlastnictví celkem 1174 obecních bytů; tedy přibližně jen polovina bytů, o kterou mezi roky 2001 a 2011 poklesl celý nájemní sektor ve čtvrti. U druhé poloviny bytů není zřejmý postup změny užívání. Některé jednotky mohly v roce 2001 náležet do obecního bytového fondu a být převedeny na současné nájemníky formou privatizace celých domů. V roce 2001 byl však celkový počet obecních nájemních bytů výrazně nižší než počet všech pronajímaných bytů. Pravděpodobně tedy pokles vychází také z převodu pronajímaných soukromě vlastněných bytů do osobního užívání jejich majiteli. Těmi mohou být jak původní pronajímatelé, tak noví vlastníci kupující byty ve čtvrti. Právě převod bytů ze soukromého nájemního sektoru do osobního užívání může

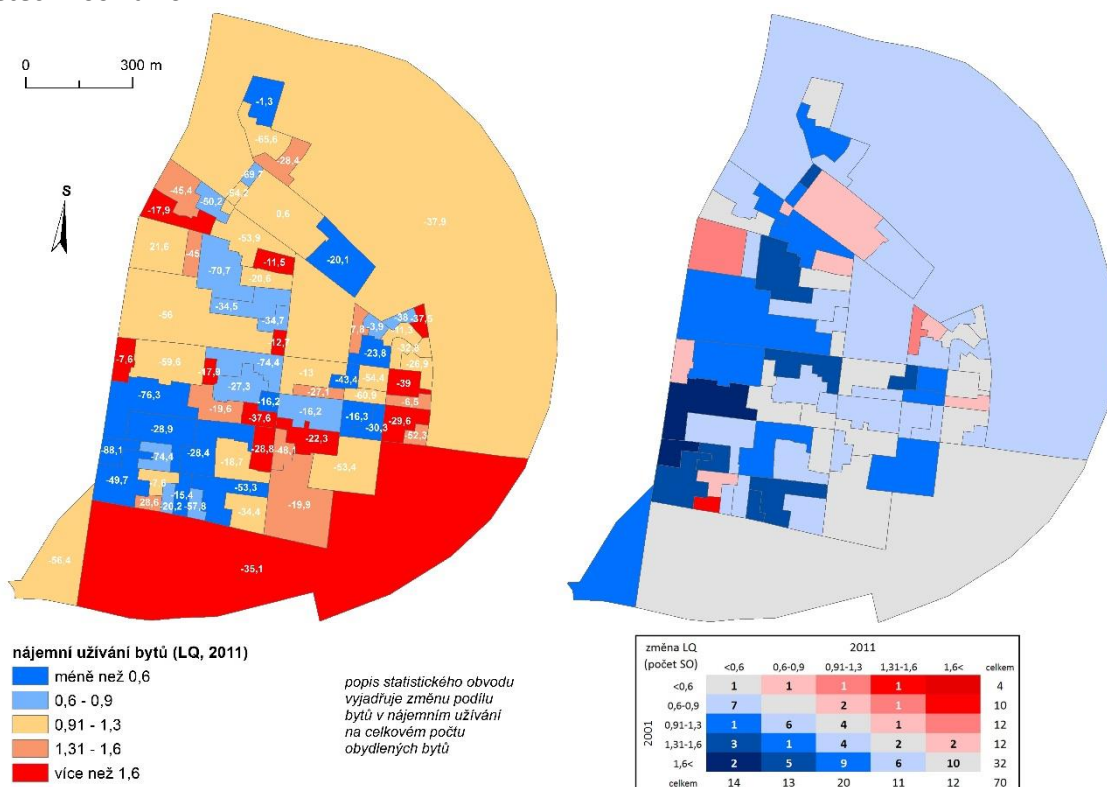
do jisté míry a za splnění dalších podmínek, především charakteristik rezidentů, indikovat probíhající proces gentrifikace (Lees, Slater, Wyly 2008).

Prodej soukromě pronajímaných bytů do osobního užívání byl pravděpodobně podpořen nástupem deregulace nájemného a snížením ochrany nájemníků. V případě vystěhování musel ještě v roce 2001 pronajímatel poskytnout finanční kompenzaci či zajistit nájemníkům náhradní bydlení (Sýkora 2003). Naznačený trend byl zmíněn i v jednom z rozhovorů:

„Dneska už ne, ale dříve bylo povinností těch majitelů domů sehnat nějaké náhradní bydlení nebo, někdy i docela dost štědré, finanční kompenzace. (...) Myslím, že dneska už to asi nikdo takhle nedělá, protože ty práva nájemníků už nejsou tak silná, jak byla ještě v době regulace a starého občanského zákoníku.“ (Hurrle 2017)

Uvedené změny právního užívání bytů se projevují také na nižší úrovni statistických obvodů; koncentrace nájemního bydlení se relativně snížila jak v oblastech vysokého podílu privatizovaných bytů a domů, tak v lokalitách soukromě pronajímaných jednotek v roce 2001 (viz obr. č. 4 a příloha č. 1). Ve čtvrti se nachází i značné množství lokalit, kde se oproti území Prahy udržují nadprůměrné koncentrace nájemního bydlení (centrální, východní a severozápadní oblast). Děje se tak navzdory často výrazné privatizaci bytového fondu v těchto lokalitách, což může vypovídat o sektoru soukromých pronájmů ve zprivatizovaných bytech či udržení bytů s tržním nájemným.

Obr. č. 4: Proměna koncentrace nájemního bydlení ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011



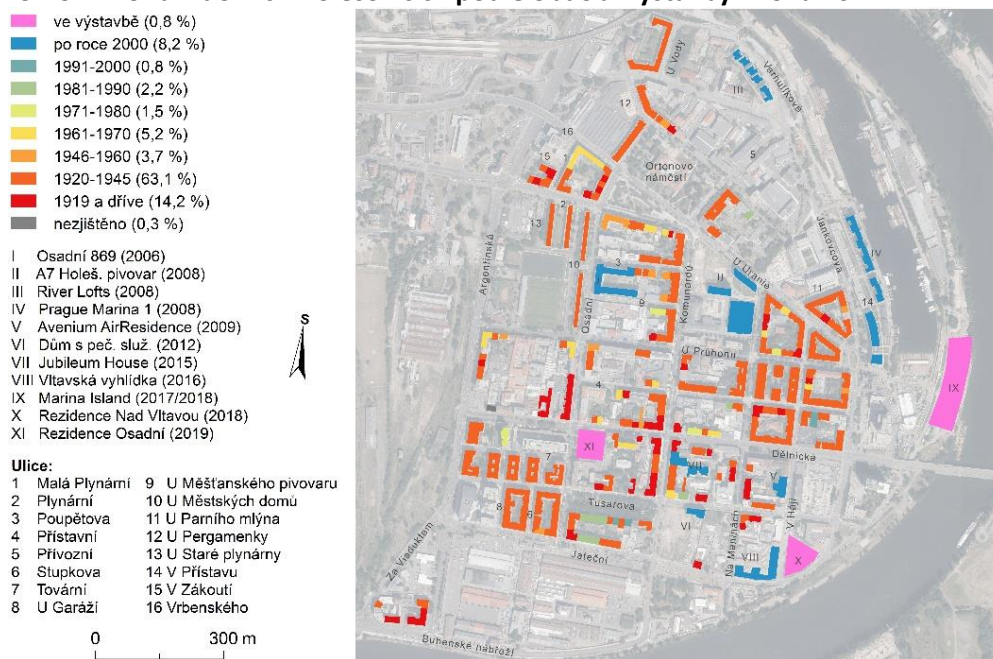
Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), ArcČR, vlastní zpracování

Zajímavým zjištěním jsou relativně nízké koncentrace bydlení v soukromě vlastněných bytech v některých lokalitách s domy postavenými po roce 2001. Mnohdy jsou zde významně zastoupeny nájemní byty, což potvrzuje jev často zmiňovaný během uskutečněných rozhovorů, tedy koupi nových jednotek za účelem investice a průběžného finančního zhodnocení.

Fyzický stav domovního fondu

Druhá část analýzy proměn domovního a bytové fondu se zabývá změnami počtu bytů a proměnami fyzického stavu budov. V dolních Holešovicích byla většina domů postavena na začátku minulého století (viz obr. č. 5). Po fázi stavebního útlumu v druhé polovině dvacátého století začíná nová rezidenční zástavba intenzivněji vznikat, podobně jako v jiných postsocialistických městech, na začátku 21. století. Obecná rostoucí poptávka po bydlení ve vnitřních městech (Kabisch, Sagan 2011), ekonomický růst (Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí 2014) a uvolněné industriální a další volné plochy umožnily finanční zhodnocení atraktivní centrální lokace čtvrti v rámci města.

Obr. č. 5: Domovní fond v dolních Holešovicích podle období výstavby k roku 2017



Zdroj: ČSÚ 2015 (RSO), ČÚZK 2015 (Ortofoto České republiky), webové stránky developerských společností, vlastní zpracování

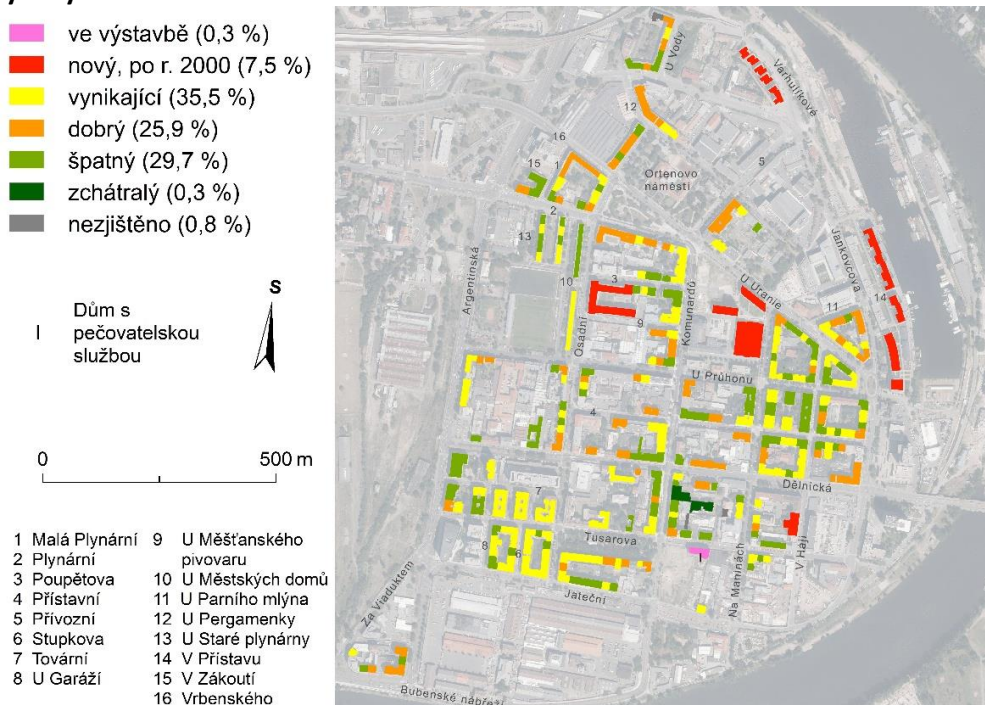
Hlavní stavební fázi bylo období mezi roky 2005 až 2009, kdy v oblasti holešovického přístavu, areálu bývalého pivovaru a v ulici Osadní přibylo přibližně 900 nových bytů. Poté nastává útlum; za šest let nebyly postaveny žádné novostavby s výjimkou domu s pečovatelskou službou otevřeného v roce 2012. Důvodem byla pravděpodobně ekonomická stagnace a s ní související klesající poptávka, ceny nemovitostí a nasycení trhu s novými byty v Praze (Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí 2014). Se zlepšeným ekonomickým vývojem a zvyšující se poptávkou po bytech nabývá po roce 2015 výstavba opět na intenzitě (Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí 2016). Nejvýrazněji v současnosti probíhá zastavování volných parcel při vltavském nábřeží, objevují se nicméně také projekty ve vnitrozemí čtvrti zastavěním vnitrobloků či nahrazením industriálních objektů. V rozestavěných objektech by mělo být v nejbližších letech dokončeno téměř šest set nových bytů.

Kromě nově vystavěných domů přispívají ke změnám celkového počtu bytů proměny funkčního využití budov, vznik přístaveb a nástaveb ve starší zástavbě, či demolice určitých domů. V některých lokalitách dochází k přírůstku bytů bez výstavby nových budov (Bubenské nábřeží, ulice Stupkova apod.) (viz obr. č. 5). Naopak zbořeny byly celkem čtyři domy: na křižovatce ulic Přístavní a Komunardů, dům v ulici Komunardů

u tramvajové zastávky Dělnická (v roce 2015 nahrazený projektem Jubileum House³) a dva domy ve východní části Tusarovy ulice (nahrazeny domem s pečovatelskou službou).

Proměna fyzického stavu rezidenčních budov (celkem 401 domů) vychází z komparace snímků z let 2011 (z aplikace *Google Street View*) a 2017 (realizované terénní šetření). Kvalitu domovního fondu před tímto obdobím lze pouze odhadovat, nicméně v souvislosti s vlivem povodní z roku 2002, celkově zanedbaným stavem budov po roce 1989 a realizovanými rozhovory se autor domnívá, že většina případných renovací nastala právě v novém tisíciletí. V roce 2011 byla více než třetina budov plně zrekonstruovaných (viz obr. č. 6).

Obr. č. 6: Fyzický stav rezidenčních budov dolních Holešovic v roce 2011



Zdroj: Google Street View, ČÚZK 2015 (Ortofoto České republiky), vlastní zpracování

Ve čtvrti se v roce 2011 výrazněji nekonztrují budovy určitého fyzického stavu; domy různé kvality se často nacházejí v těsné blízkosti. Přesto lze s jistou mírou generalizace identifikovat lokality s převažujícím podílem budov určitého stavu. Plně zrekonstruované se koncentrují zejména v jihozápadní části čtvrti kolem ulice Stupkova s vysokým zastoupením soukromého a družstevního bydlení. Vyšší soustředění budov ve vynikajícím stavu bylo patrné též ve východní části čtvrti, nicméně se jedná spíše o časté střídání. Naopak výraznější seskupení budov špatné kvality se nachází v centrální části

³ Jubileum House: rezidenční projekt (106 bytů) vzniklý zastavěním vnitrobloku (www.jubileum.cz)

v blízkosti ulice Komunardů, přestože zde bylo několik domů zrenovováno, dále v okolí Ortenova náměstí, především v severní části u ulice U Vody s výrazným podílem družstevního bydlení.

Tab. č. 8: Fyzický stav rezidenčních budov dolních Holešovic v letech 2011 a 2017

FYZICKÝ STAV BUDOV		2017							celkem
		ve výstavbě	nový	vynikající	dobrý	špatný	zchátralý	nezjištěný	
2011	ve výstavbě	-	1	-	-	-	-	-	1
	nový	-	30	-	-	-	-	-	30
	vynikající	-	-	140	1	-	-	-	141
	dobrý	-	-	13	89	1	-	-	103
	špatný	-	-	60	8	50	-	-	118
	zchátralý	-	1	-	-	-	-	-	1
	nezjištěný	3	1	1	-	-	-	2	7
	celkem	3	33	214	98	51	0	2	401

Zdroj: Google Street View, terénní šetření, vlastní zpracování

Fyzická renovace domovního fondu pokračovala také po roce 2011 (viz tab. č. 8). V současnosti více jak polovinu domovního fondu tvoří právě domy vynikající kvality. Naopak se téměř nemění zastoupení domů dobré kvality, patrně z důvodu zachovalého stavu, který v daném období nevyžadoval akutní renovace.

Obr. č. 7: Vybrané proměny fyzického stavu budov v dolních Holešovicích v letech 2011 a 2017

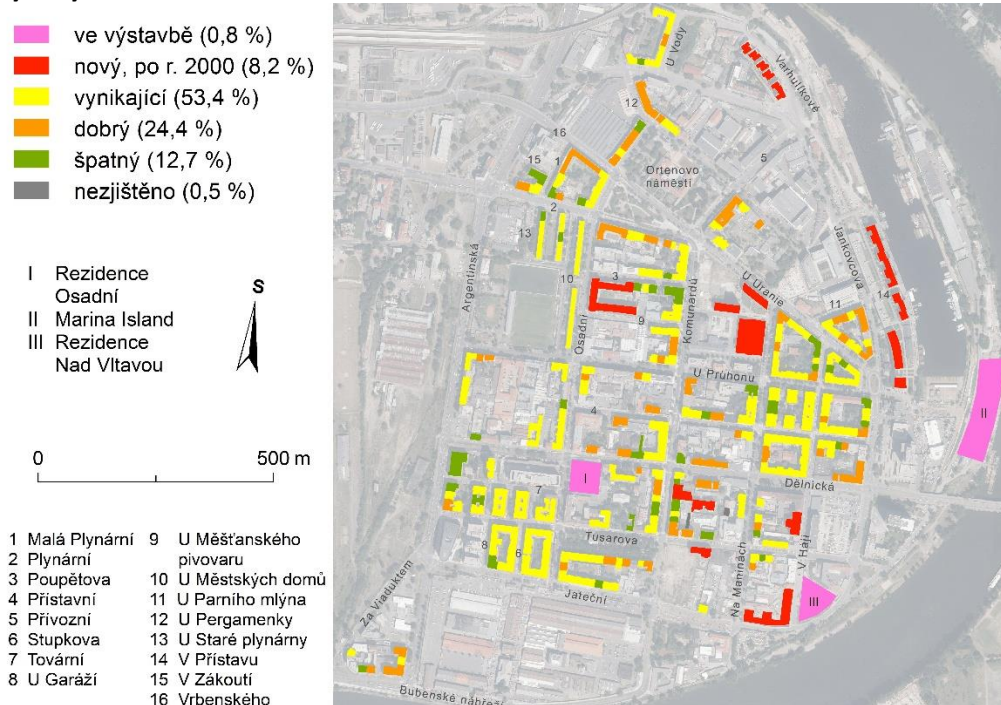


Zdroj: Google Street View, Jan Sýkora, vlastní zpracování

Zatímco v roce 2011 bylo možné do určité míry identifikovat jednotlivé lokality koncentrace plně rekonstruovaných budov, v současnosti to v podstatě není možné. Důvodem je rozmístění těchto domů téměř po celém území čtvrti (viz obr. č. 8). Výrazněji

se zlepšila situace v dříve kvalitativně různorodé východní oblasti v blízkosti ulic Na Maninách a V Háji, v jihozápadní části Ortenova náměstí a také v lokalitě U Vody.

Obr. č. 8: Fyzický stav residenčních budov dolních Holešovic v roce 2017



Zdroj: Google Street View, ČÚZK 2015 (Ortofoto České republiky), vlastní zpracování

Vyšší podíl budov špatné kvality se naopak stále nachází v okolí centrální křižovatky ulic Komunardů a Dělnická a v severozápadní části čtvrti. Zároveň se jedná o lokality zvýšených koncentrací nájemního bydlení v roce 2011, což může do jisté míry indikovat nižší zájem o stav domů mezi pronajímateli. Nicméně mnoho bytových jednotek bylo ve čtvrti pronajímáno v plně rekonstruovaných budovách, popsany vztah tedy není univerzální. Právní užívání bytů se k tomu mohlo od roku 2011 proměnit, s daty je z tohoto důvodu třeba zacházet obezřetně.

Proměny fyzického stavu budov souvisí se **změnami vlastnictví nemovitostí**. Většina domů a bytů byla na začátku 90. let vlastněna městskou částí a nacházela se v zanedbaném fyzickém stavu. Právě rostoucí náklady na péči a nedostatek finančních prostředků se staly hlavním motivem pro privatizaci domovního a bytového fondu (Hobulec 2013). Jak zmiňují respondenti, případné rekonstrukce pak závisí na finančních možnostech, domluvě a ochotě majitelů bytů a domů rekonstrukce realizovat. Renovace probíhají prostřednictvím fondu oprav, přístaveb, půdních vestaveb či pronájmem určitých bytových jednotek.

Na fyzický stav budov měly vliv také **povodně** v roce 2002. Po nich se krátkodobě snížily ceny nemovitostí, čehož využili někteří investoři ke koupi celých domů, k jejich rekonstrukcím a následnému prodeji či pronájmu (Mareš 2017). Někteří respondenti zmiňují též případy související s koncem **deregulace nájemného a snížením ochrany nájemníků**. Majitelé domů se rozhodnou vystěhovat původní rezidenty, nemovitosti opravit a prodávat či pronajímat za vyšší ceny (Hurre 2017), což představuje klasický případ uzavření *rent gap* (Smith 1979). Takovýto názor se však mezi respondenty vyskytuje pouze výjimečně.

Dalším faktorem přispívajícím ke zkvalitnění domů se stal **prodej jednotlivých bytů po privatizaci**:

„Ty byty na Praze 7 byly po privatizaci prodávány za tržní ceny, to znamená většina lidí, kteří ty byty nakupovali po privatizaci, tak byli lidé, kteří byli relativně bohatí. (...) To umožnilo výrazně větší množství oprav bytového fondu, investice do bytového fondu, kdy třeba vznikalo spoustu půdních vestaveb a v rámci nich si většinou dům domluvil opravu fasády a další investice do toho vnitřku.“
(Němec 2017)

Možnosti prodeje bytů po privatizaci se ale lišily podle jejich jednotlivých fází. Ve starších etapách neexistovaly lhůty, po které nesměl být byt prodán za tržní cenu. Při pozdějších privatizačních vlnách již existovala pojistka přednostního práva městské části na případné odkoupení bytů za původní privatizační ceny, což do určité míry zabránilo jejich rychlému prodeji (Mareš 2017).

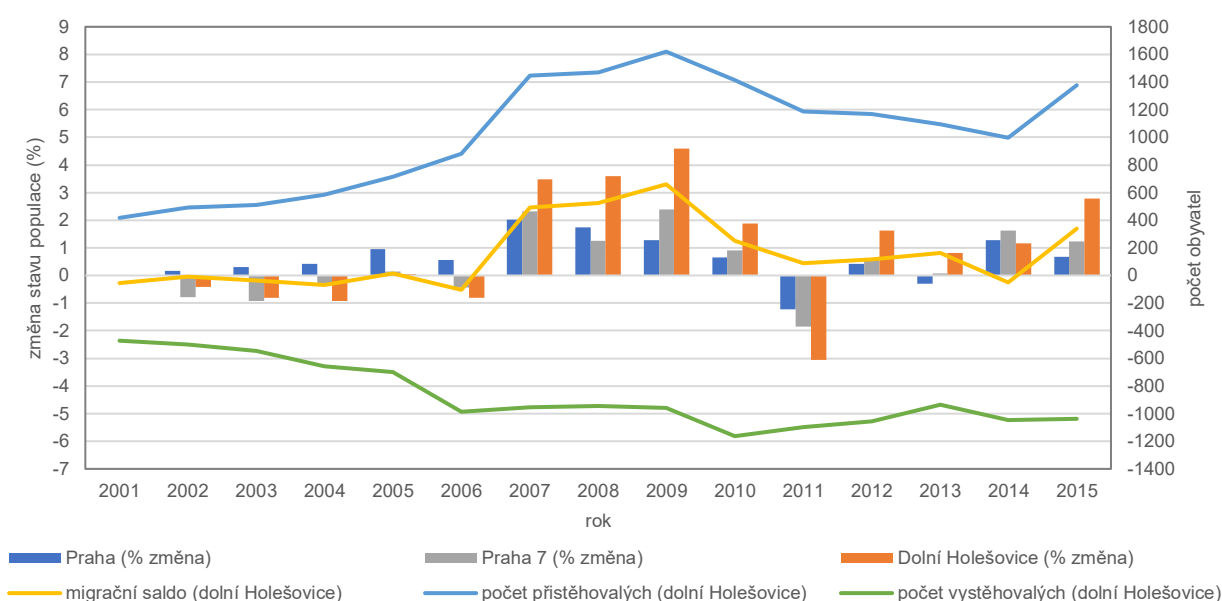
6.2 Populační vývoj

Kapitola se zabývá obměnou a vývojem počtu obyvatel čtvrti v letech 2001 až 2015. Přítomnost klasické gentrifikace lze identifikovat prostřednictvím intenzivní obměny rezidentů, kdy se do čtvrti stěhují noví obyvatelé a původní jsou dobrovolně či nedobrovolně vytlačováni (Warde 1991, Atkinson, Bridge 2005). Naopak v případě *new-build gentrification* dochází jen k doplnění stávající populace (Davidson, Lees 2010). Celkový přírůstek obyvatel může signalizovat také probíhající reurbanizaci s opětovným zalidněním čtvrti po fázi populačního úpadku (Buzar, Hall, Ogden 2007).

Počet obyvatel dolních Holešovic **dlouhodobě klesal** (viz graf č. 1). Podobně jako v jiných částech vnitřního města Prahy a dalších postsocialistických městech se projevila setrvačnost fyzického a sociálního úpadku ze socialistického období a navazující

depopulace a stagnace v průběhu devadesátých let 20. století podpořená demografickým stárnutím a nastupující suburbanizací (Sýkora 2001, Kabisch, Sagan 2011). Obyvatel začíná **přibývat s rokem 2007**. V navazujících čtyřech letech narostla populace téměř o 15 % oproti stavu v roce 2006, zejména díky kladnému migračnímu saldu, ekonomickému růstu a výraznému přírůstku bytové zástavby. Přestože meziroční nárůst počtu rezidentů byl v některých letech poměrně výrazný, celkové zvýšení stavu přibližně odpovídá změně na úrovni pražského vnitřního města. Ani ve srovnání s ostatními částmi metropole nebyl celkový přírůstek vysoký (Ouředníček a kol. 2015).

Graf č. 1: Populační vývoj dolních Holešovic, Prahy 7 a Prahy v letech 1980 až 2015



počet obyvatel	rok	1980	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
	Dolní Holešovice	18 219	15 524	14 241	14 181	14 066	13 936	13 942	13 829	
	Praha 7	55 953	46 224	40 357	40 038	39 666	39 536	39 596	39 425	
	Praha	1 189 817	1 214 174	1 160 118	1 161 938	1 165 581	1 170 571	1 181 610	1 188 126	
	rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	DH	14 310	14 825	15 506	15 797	15 313	15 561	15 689	15 872	16 314
	P7	40 336	40 843	41 818	42 200	41 416	41 672	41 699	42 381	42 902
	P	1 212 097	1 233 211	1 249 026	1 257 158	1 241 664	1 246 780	1 243 201	1 259 079	1 267 449

Zdroj: ČSÚ (SLDB 1980, 1991, 2001, 2011, Počet obyvatel ZSJ 2001-2015), vlastní zpracování

Stav populace do roku 2011 ovlivnila, podobně jako v celé Praze, nejvýrazněji migrace. Přirozený přírůstek zůstává vyrovnaný (Dvořáková, Nemeškal 2015). Mírné snížení počtu přistěhovalých ke konci tohoto období opět vyrovnává migrační bilanci. Intenzita migračního obratu (obrat stěhováním ku střednímu stavu populace) zůstává zejména po roce 2007 poměrně vysoká zaručující přibližně 17% roční obměnu rezidentů. Na druhou stranu hodnoty intenzity obratu pro celé sledované období jsou vyrovnané

s průměrem pražského vnitřního města značí relativní stabilitu populace čtvrti (Temelová a kol. 2016).

Propad stavu obyvatel **mezi rokem 2010 a 2011** souvisí jak s odlišnostmi v určení průběžného počtu obyvatel mimo roky Sčítání, tak s metodickými změnami sběru dat při cenzech. Každoroční stav populace vychází vždy z definitivních výsledků posledního cenzu upravený každým rokem o přirozený přírůstek a migrační bilanci na základě adresy trvalého bydliště. Průběžná evidence nicméně nemusí pokrýt všechny demografické události a stěhování, a zároveň započítává obyvatele registrované v dané lokalitě bez skutečného bydliště. Cenzus zpřesňuje a vyrovnává tyto desetileté odhady (ČSÚ 2012).

Zatímco výchozí velikost populace čtvrti při Sčítání 2001 byla odvozena na základě trvalého bydliště, při cenzu v roce 2011 byly za obyvatele určitého území považovány osoby s bydlištěm obvyklým (s i bez trvalého). Na rozdíl od předchozích sčítání nebyli mezi bydlící započítáni rezidenti s trvalým bydlištěm bez obvyklého v dané oblasti (ČSÚ 2011a). V dolních Holešovicích v roce 2011 se počet trvale bydlících (metodický postup Sčítání 2001) odchyluje od obvykle bydlících jen o přibližně 50 osob; 96 % obvykle bydlících tedy mělo v roce 2011 v dolních Holešovicích také trvalé bydliště. Proto lze údaje o populaci čtvrti z těchto dvou cenzů považovat za vzájemně porovnatelné.

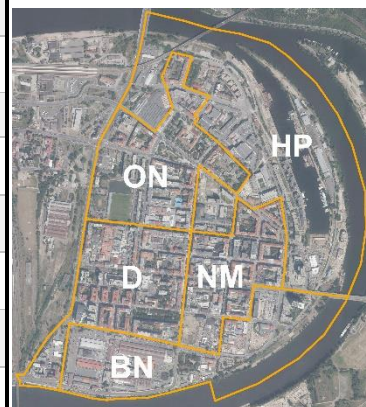
Po roce 2011 počet obyvatel opět **narůstal**, přestože s nižší intenzitou než v přechodím období. Důvodem byla vyrovnaná migrační bilance v důsledku absence nové výstavby a také poklesu počtu přistěhovalých cizinců (viz kapitola 6.3). S mírným navýšením stavu obyvatel souvisí přirozený přírůstek, zejména v letech 2014 a 2015, kdy se narodilo nejvíce dětí za posledních 15 let a zároveň byl nejnižší počet zemřelých. Pravděpodobně se projevilo omlazení čtvrti a generační obměna započatá v předchozí dekádě, kdy výrazně ubylo seniorů a přibylo mladých dospělých (viz kapitola 6.3).

Významná část přírůstku obyvatel se ve sledovaných 15 letech odehrává formou přistěhování obyvatel do nové zástavby. Specifickou úlohu zastává oblast Holešovického přístavu, kde vznikla většina novostaveb (viz tab. č. 9). Přestože se zde soustředí velmi nízký podíl celkové populace čtvrti, zastoupení na populačním přírůstku migrací dosahuje hodnot srovnatelných s nejlidnatějšími sídelními jednotkami (ZSJ). Na druhou stranu v populačně největších ZSJ s relativně nižším nárůstem počtu obyvatel migrací vzhledem k velikosti populace, nevzniklo ve srovnání s přístavní oblastí mnoho bytů v novostavbách. Většina migračních pohybů v těchto lokalitách pravděpodobně probíhá obměnou populace ve starší bytové zástavbě.

Tab. č. 9: Obydlené byty a obyvatelé v ZSJ dolních Holešovic v letech 2001 a 2015

ZSJ	2001-2015								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Bubenské nábřeží (BN)	36	-1	133	113	1	1	1	1	0
Dělnická (D)	2589	56	4931	4568	32	17	33	35	0
Holešovický přístav (HP)	455	431	1132	598	6	25	7	5	61
Na Maninách (NM)	2658	135	5123	4439	33	32	34	34	14
Ortenovo náměstí (ON)	2297	139	3798	3278	28	25	25	25	25
celkem dolní Holešovice	8035	760	15117	12996	100	100	100	100	100

A = obydlené byty, B = přírůstek obydlených bytů, C = počet přistěhovaných, D = počet vystěhovaných, E = podíl ZSJ na populaci dolních Holešovic (% , 2015), F = podíl na populačním přírůstku migrací (%), G = podíl na počtu přistěhovaných (%), H = podíl na počtu vystěhovaných (%), I = podíl na celkovém počtu bytů v novostavbách (% (mezi byty v novostavbách nezařazen komplex Jubileum House v ZSJ Na Maninách dokončený koncem roku 2015))



Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011, Databáze individuálních migračních dat 2001-2015, Počet obyvatel ZSJ 2001-2015), webové stránky developerských společností, vlastní zpracování

Obměna a celkové navýšení počtu obyvatel mimo nově vzniklý bytový fond může přitom probíhat několika způsoby. Zaprvé může docházet k nastěhování do volného bytu například po úmrtí seniorů, po odstěhování obyvatel, kterým se změní rezidenční preference s určitou fází životního cyklu (Haase, Grossmann, Steinführer 2012), či z důvodu zvyšujících se cen bydlení a služeb (Atkinson, Bridge 2005). Zadruhé může být příčinou přistěhování do neobydlených jednotek či do nových bytů ve starší zástavbě vzniklých formou přístaveb. Jak zmiňují někteří respondenti, tato příčina představuje jednu z forem rozšíření bytového fondu ve čtvrti. Na druhou stranu přírůstek obydlených bytů nedosahuje ve třech největších ZSJ vysokých hodnot ve srovnání s počtem migrujících. Tento způsob doplnění populace čtvrti bude proto ve srovnání s obměnou a přistěhováním do uvolněných starších bytů spíše zanedbatelný.

Kromě nové rezidenční výstavby souvisí populační vývoj čtvrti pravděpodobně s rostoucí rezidenční atraktivitou centrálních částí postsocialistických měst. Vnitřní města se po období stagnace stávají lákavými pro skupiny obyvatel různorodých demografických a socioekonomických charakteristik a se zintenzivněním mobility nastává proměna sociálně prostorových struktur čtvrtí a případné opětovné zalidnění (Kabisch, Sagan 2011).

Na **rostoucí rezidenční atraktivitě** dolních Holešovic se shodují oslovení respondenti. Na straně nabídky ji přisuzují zejména transformaci čtvrti ze zanedbané průmyslové lokality na území se zvýšenou kvalitou bydlení, širokou nabídkou služeb

a dobrou dostupností městského centra. Tyto faktory se potkávají s obecnými změnami poptávky:

„Já myslím, že určitě to souvisí s takovým všeobecným trendem, který vidíme i jako v jiných státech, to je jako vůbec nějaká zvýšená atraktivita městského života. (...) Mám pocit, že teďka ta sedmička⁴ je nějakým způsobem vnímána jako hodně atraktivní místo, přitom ta proměna je silnější v těch dolních Holešovicích než na Letné, které byly hodně industriální a měly takovou pověst špinavého místa, a to už myslím dneska neplatí.“ (Hurrle 2017)

Přestože zvýšený zájem o bydlení ve čtvrti obměňuje do určité míry strukturu obyvatel, podle respondentů není výměna výrazná a souvisí zejména **s přirozeným uvolněním** bytů:

„Nemyslím, že by docházelo k nějakému velkému odlivu obyvatel formou migrace. Myslím si, že tady je spíš přirozenější obměna, tedy úmrtím seniorů nebo odchodem do pečovatelského domu. To je koneckonců vidět na typu inzerce, (...) spousta bytů, které se prodávají, tak jsou evidentně po nějakém seniorovi, ať už nábytkem nebo typem výmalby.“ (Mareš 2017)

Mobilitu obyvatel může do určité míry podpořit také **privatizace bytového fondu** (Vobecká a kol. 2014), jejíž hlavní fáze proběhla v dolních Holešovicích právě v období vyšší migrační aktivity. Přestože nárůst podílu vlastních bytů umožňoval, především ve starších fázích privatizace, jejich následný prodej či pronájem za tržní ceny a obměnu rezidentů, podle respondentů nebyl tento trend významný:

„Jako zcela jistě jsou někteří, kteří to takhle dělají, ale v tuhle chvíli se nedomnívám, že by to probíhalo v nějakém masivnějším měřítku, protože obecně Praha 7 se stává územím, kde lidé bydlí velice rádi, takže si nemyslím, že by to byla nějaká masová tendence.“ (Burgerová 2017)

Zároveň u pozdějších fází privatizace byl prodej omezen pojistkou, která zaručovala zpětné právo koupě městskou částí za privatizační ceny, což zabránilo významnější obměně rezidentů. Právě privatizace z tohoto důvodu spíše přispívá k udržení současných obyvatel. Případné vystěhování ze soukromě vlastněných bytů podle respondentů probíhá na základě dobrovolnosti a zejména v důsledku určité fáze životního cyklu:

⁴ Městská část Praha 7

„Myslím si, že to byla příležitost (prodej zprivatizovaných bytů), která se nabízela a minimálně v těch prvních vlnách, kdy ty ceny byly skutečně velmi vstřícné vůči nájemcům, tak to byla ohromná obchodní příležitost a spousta třeba starších lidí využilo té příležitosti k tomu, že zprivatizovali ten svůj byt a pořídili si za to klidné stáří.“ (Němec 2017)

Na druhou stranu, přestože může být odstěhování původních obyvatel dobrovolné, v případě gentrifikace jej může podpořit negativní vnímání proměn čtvrti a její celkové atmosféry (Marcuse 1986). Konkrétní charakter vystěhování tedy mohou být diskutabilní.

Období intenzivnějšího stěhování koresponduje i s postupnou **deregulací nájemného** započatou v roce 2007. Přestože byla deregulace v Praze ukončena až v roce 2012 (Vobecká a kol. 2014), již několik let před tím docházelo k vyrovnávání nájemného s tržními cenami. Tato situace mohla do jisté míry podpořit dříve mobilitu obyvatel, kteří nebyli schopni splácet zvyšující se nájemy:

„Podle mého názoru mělo plné ukončení deregulace (v roce 2012) zanedbatelný vliv na obměnu obyvatel, protože se ukázalo, že pokud majitel postupoval podle pravidel postupné deregulace, tak dříve regulované nájemy zvyšované podle tohoto postupu překročily tržní nájemné v té lokalitě, to znamená, že ještě před koncem deregulace to regulované nájemné zvyšované podle těch standardů, tak dorovnálo nájemné tržní.“ (Němec 2017)

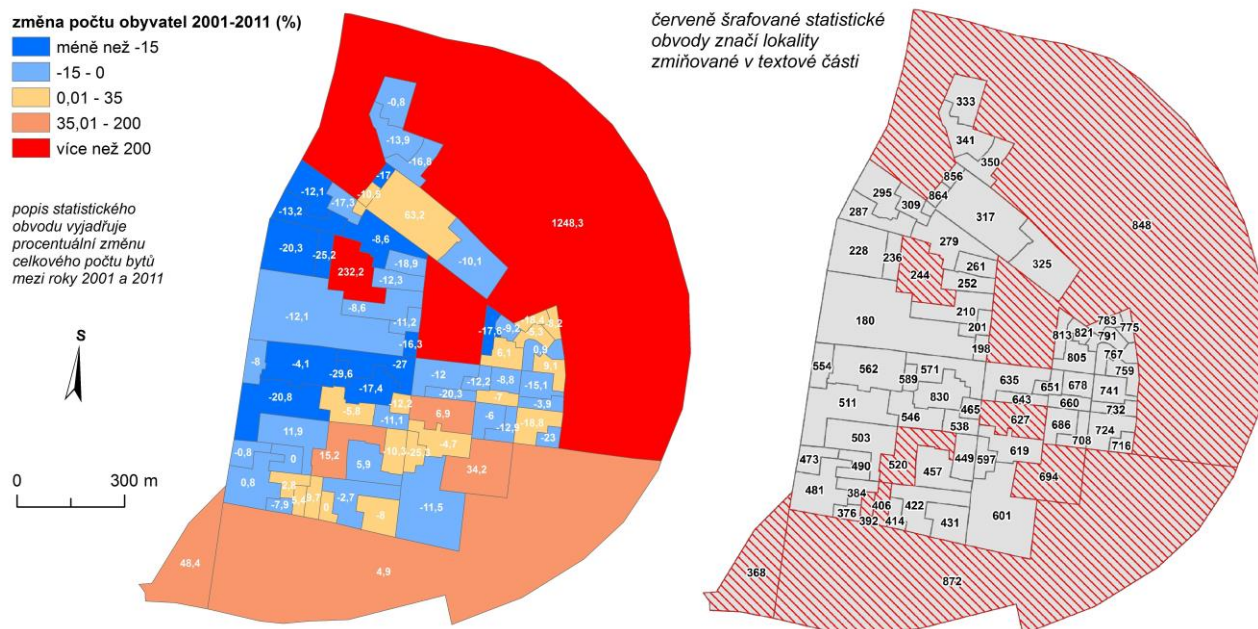
Kromě deregulace zvyšuje ceny nájemného také snižující se nabídka nájemních bytů, a právě rostoucí rezidenční atraktivita, čímž se **bydlení stává cenově nedostupné** pro určité skupiny tradičních zákazníků nájemního sektoru (seniory, chudší rodiny s dětmi, Romové apod.), které mohou být proměnou čtvrti vytlačováni:

„(...) poměrně často jsem se setkal s tím, že třeba starší občani říkali, že je to tady vlastně strašný, protože, a to byly vlastně všechno situace nějakého člověka v domě soukromého majitele, je prostě ten byt pro ně už moc drahý.“ (Hurrle 2017)

Konkrétní lokality nejvýraznějšího populačního přírůstku mezi roky 2001 a 2011 se nacházejí v oblastech nové zástavby; v Holešovickém přístavu (SO 848), v ulici Osadní u Ortenova náměstí (SO 244) a v jihovýchodní části čtvrti v místě projektu Avenium AirResidence (SO 694) (viz obr. č. 9, uliční síť viz příloha č. 2). Dále se jedná o území se zvyšujícím se počtem bytů ve staré zástavbě, s proměnou funkčního využití na rezidenční či s poklesem počtu neobydlených jednotek (SO 368 Za Viaduktem, SO 406 Osadní a Jateční, SO392 Stupkova apod.). V některých lokalitách vzrostl počet obyvatel díky vysokému podílu osob jen s obvyklým pobytem, až na výjimky však tvoří vždy nejvýše třetinu

celkového přírůstku. Dostupná data bohužel neumožňují zachytit vývoj počtu obyvatel ve statistických obvodech po roce 2011.

Obr. č. 9: Změna počtu obyvatel ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011



Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), ArcČR, vlastní zpracování

Ve čtvrti se nacházejí tři lokality, kde výrazně vzrostl počet rezidentů (o více než 35 %) bez výrazného rozšíření bytového fondu. První představuje oblast Bubenského nábřeží (SO 872) zahrnující soubor čtyř obytných domů na křižovatce ulic Tusarova a Na Maninách. Právě zde se přírůstek rezidentů téměř shoduje s počtem obvykle bydlících, což může souviset s umístěním ubytovacího střediska Armády Spásy pečující o lidi bez domova. Ti mohli uvést obvyklé bydliště právě v této instituci. Zároveň se jedná o území s koncentrací obyvatel nízkého sociálního statusu:

„Další věc, co mě napadá, to už je nějaká tendence na mírně sociálně vyloučené lokality, třeba jeden dům v Tusarově ulici, kde bydlí hodně chudších Romů, kteří se tam často nastěhují i z jiných měst třeba ze severních Čech, myslím Tusarova 52.“ (Hurrle 2017)

Vysoký podíl obvykle bydlících bez trvalého bydliště na přírůstku populace vykazuje také území poblíž Osadní a Dělnické (SO 520). Zároveň zde výrazně poklesla koncentrace seniorů a zvýšila se koncentrace osob věku 15 až 44 let, což spolu s intenzivním navýšením průměrného počtu členů domácností může, kromě započítání obvykle bydlících, vypovídat o uvolnění bytů a nastěhování nových vícečlenných domácností. Poslední oblast tvoří blok

domů u ulice Komunardů a Dělnická (SO 627), kde na rozdíl od předchozích lokalit nepřibyli žádní jen obvykle bydlící. Důvodem změny počtu obyvatel tak může být navýšení koncentrací osob mladšího produktivního věku v souvislosti s umístěním cenově nízké ubytovny v Přístavní ulici.

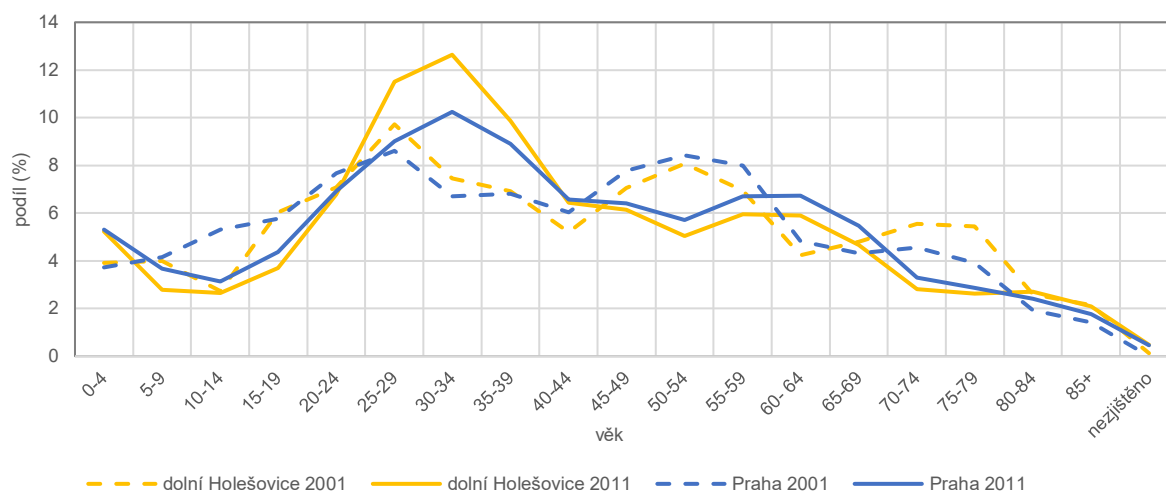
6.3 Věková struktura a cizinci

Kapitola navazuje na rozbor populačního vývoje a řeší proměny věkové struktury rezidentů a věkový profil migrujících. V návaznosti na analýzu migrace a kvůli vysokému podílu stěhujících cizinců jsou diskutována také specifika státního občanství migrujících.

Postsocialistická gentrifikace považuje za gentrifiery, ve shodě s tradiční gentrifikací, zejména věkovou skupinu mladších profesionálů věku okolo 30 let, kteří ukončili studia, začínají pracovní kariéru a jsou prozatím bezdětní (Clay 1979, Sýkora 2005). Přestože Sýkora (2005) zmiňuje častou absenci tzv. pionýrské fáze gentrifikace (Ley 2003), mohou za ně být považováni tzv. *transitory urbanites*, vyhledávající dočasné, často nájemní, bydlení v architektonicky a kulturně zajímavých oblastech v blízkosti center měst. Přestože nejsou klasickými gentrifiery, mohou lokality objevit pro jiné skupiny obyvatel a předznamenat nástup gentrifikace (Haase, Grossmann, Steinführer 2012).

V dolních Holešovicích se mezi roky 2001 a 2011 zvýšil především právě podíl osob od 25 do 34 let a snížil podíl seniorů nad 65 let (viz graf č. 2). Zastoupení obyvatel mladšího produktivního věku bylo v roce 2001 téměř totožné s územím Prahy, v rámci metropole nicméně nebylo desetileté navýšení tak intenzivní. Naopak senioři tvořili v roce 2001 nejpočetnější holešovickou skupinu obyvatel, za deset let ale jejich zastoupení kleslo na hodnoty srovnatelné s pražským průměrem. Stále se nicméně jedná o početnou skupinu obyvatel.

Graf č. 2: Věková struktura obyvatel dolních Holešovic a Prahy v letech 2001 a 2011



		celkem osob	věk (% z celkového počtu osob)							
			0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 a více	nezjištěno
Dolní Holešovice	2001	14 369	12,1	11,7	17,2	12,1	15,1	11,2	20,5	0,1
	2011	15 262	10,7	10,5	24,2	16,3	11,2	11,7	14,9	0,5
Praha	2001	1 160 118	13,2	13,5	15,3	12,9	16,2	12,8	16,1	0
	2011	1 272 690	12,7	10,8	17,5	15,7	12,6	14	16,4	0,3

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), vlastní zpracování

Věkový profil odráží **omlazení** čtvrtí vnitřních postsocialistických měst (Kährlik a kol. 2015). V dolních Holešovicích přispívá k nárůstu podílu mladých dospělých také generační obměna:

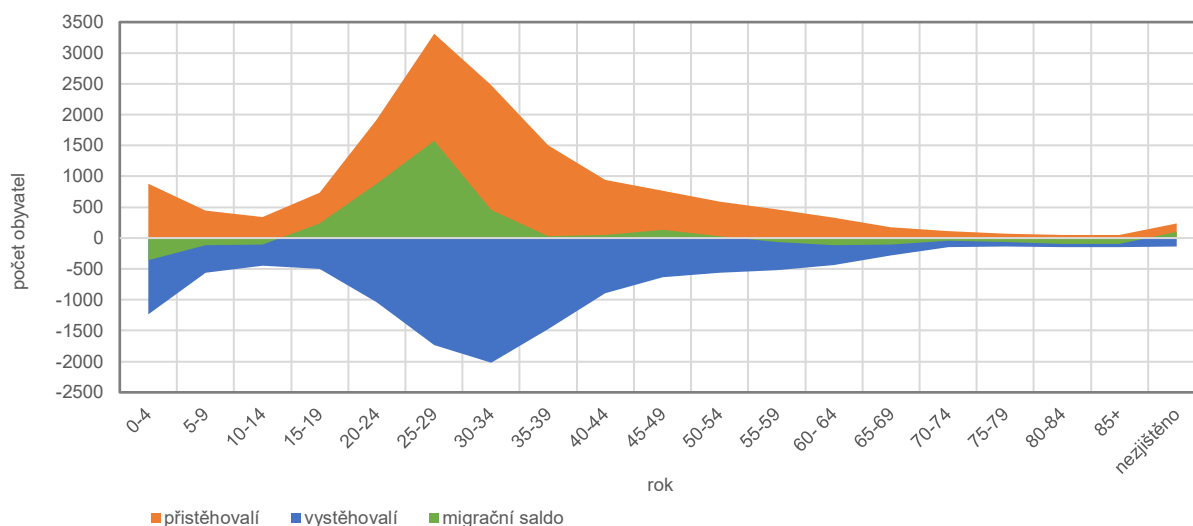
„Je tu také nějaká generační obměna, kdy ve 30. a 40. letech 20. století přišlo spousty mladých do těch tehdejších developerských projektů, kteří umírají v 80. letech, kdy se sem někdo přistěhoval místo nich s dětmi a těm se teď začínají rodit děti.“ (Mareš 2017)

Klesající zastoupení seniorů pramení jak z vymírání populace, tak ze zmíněného opouštění bytů z důvodu klidného stáří mimo město, či z rostoucích cen a klesající ochrany nájemníků. Na druhé straně nárůst soukromých vlastníků bytů privatizací a demografické stárnutí zapříčiňují stále poměrně vysoký podíl starších osob ve čtvrti (Temelová, Dvořáková 2012). Nízké zastoupení nejmladších věkových skupin ukazuje situaci, kdy rodiny s dětmi mohou upřednostňovat rezidenční lokality mimo vnitřní město (Špačková a kol. 2016). Výjimku představuje zvýšení podílu dětí do čtyř let. To nejspíše souvisí s výše zmíněnou generační obměnou stálých rezidentů, ale i s nárůstem plodnosti žen a počtu narozených v daném desetiletí (Kocourková 2008) doplněné přistěhováním některých rodin s malými dětmi (více viz migrace podle věkových skupin).

Komparaci věkové struktury mezi roky 2001 a 2011 může ovlivňovat také odlišná metodika použitá při sčítáních podle trvalého a obvyklého bydliště. Osoby mladšího produktivního věku se obecně nejvýrazněji odlišovaly v roce 2011 v počtu trvale a obvykle bydlících. Zároveň se mladí obvykle bydlící více koncentrují do velkých měst. Naopak seniorů ve větších městech většinou obvykle žije méně než trvale. Nárůst podílu mladších osob a pokles zastoupení seniorů ve čtvrti tedy může být částečně ovlivněn těmito metodickými změnami (ČSÚ 2011b). Jak již ale bylo zmíněno, velikost obvykle a trvale bydlící populace nebyla v dolních Holešovicích na základě dostupných dat příliš odlišná.

Charakteristiky věkové struktury bydlících doplňuje **analýza věku migrujících**. Mezi nejčastěji se stěhující patří obecně osoby mladšího produktivního věku, migrační aktivita s rostoucím věkem klesá. Více bývají zastoupeny také nejmladší děti, stěhující se s mladými rodiči, a starší senioři mění bydliště z důvodu vyhledávání zdravotní péče či odpočinku (Speare 1970). Podobné charakteristiky migrujících jsou zřetelné v dolních Holešovicích (viz graf č. 3); vyšší zastoupení nalezneme u nejmladších dětí, dominují osoby věku 20 až 39 let a s rostoucím věkem intenzita stěhování klesá.

Graf č. 3: Migrační bilance podle věku v dolních Holešovicích v letech 2001 až 2015



věk	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65+
migrační obrat 2001-2015	3922	4190	9546	4798	2560	1760	1306
intenzita migračního obratu	1,64	1,74	2,2	1,47	0,92	0,71	0,34

Pozn.: intenzita migračního obratu vyjadřuje podíl migračního obratu ku střednímu stavu populace v letech 2001 až 2015

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011, Databáze individuálních migračních dat 2001-2015, Počet obyvatel ZSJ 2001-2015), vlastní zpracování

Dané skupiny vystihuje také nejvýraznější obměna. Nejstabilnější jsou především starší věkové skupiny, nejvíce se obměňují nejmobilnější skupiny obyvatel mladšího

produktivního a dětského věku. Reálné počty migrujících přitom mohou být, zejména u mladých dospělých, vyšší z důvodu evidence stěhujících jen podle změny trvalého bydliště. Díky tomu nemusí být zachyceny například skupiny dočasně bydlících *transitory urbanites*.

Meziroční komparace věkové struktury stěhujících odpovídá celkovému vývoji migrační intenzity; úměrně se zvyšujícím obratem roste počet osob v jednotlivých věkových skupinách stěhujících. Přesto intenzivněji vzrůstá význam stěhujících věku 25 až 39 let, čímž se zároveň snižuje zastoupení ostatních věkových kategorií na celkové sumě migrujících.

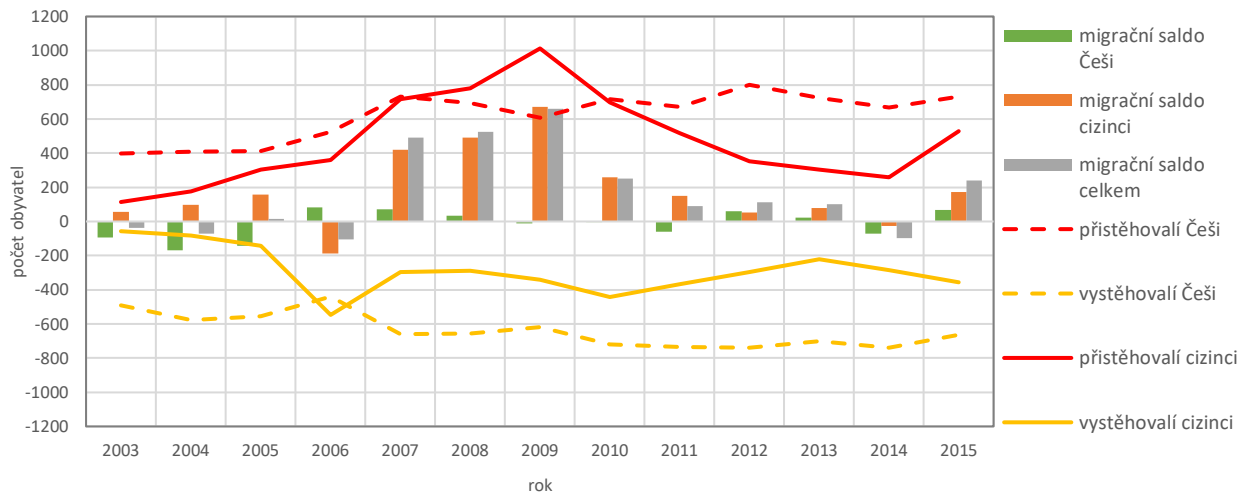
Do čtvrti se stěhují zejména osoby věku 20 až 34 let. Právě přistěhovalí ve dvacátých letech života značně převyšují počet vystěhovalých, čímž se výrazně zvyšuje celková kladná migrační bilance. Dolní Holešovice jsou atraktivní pro, z naprosté většiny svobodné, mladé zaměstnance na začátku pracovní kariéry, studenty vysokých škol, zahraniční pracovníky a další skupiny. Jak zmiňují někteří respondenti, značné zastoupení mezi nimi mají zástupci kreativní třídy, ale také nízkopříjmové skupiny manuálních pracovníků.

Od věku přibližně 30 let se s rostoucím počtem vystěhovalých migrační bilance vyrovnává. Spolu s vyšším počtem vystěhovalých nejmladších dětí oproti přistěhovalým a vysokým podílem osob v manželství na odstěhovaných věku 30 až 39 let, dochází k situaci, kdy některé rodiny s malými dětmi dávají přednost rezidenčním lokalitám mimo dolní Holešovice. Naproti tomu, srovnatelný podíl osob v manželství mezi přistěhovalými v dané věkové skupině a zvýšené zastoupení malých dětí svědčí o rostoucí atraktivitě bydlení pro některé mladé rodiny. Tuto okolnost zmiňují i respondenti při realizovaných rozhovorech. Přestože senioři nepatřili k hlavním skupinám stěhujících, počet vystěhovalých, zejména v nejstarších kategoriích, převyšuje přistěhovalé. Potvrzuje se tak popsany trend stěhování za péčí, rodinou či do čtvrtí levnějšího bydlení.

Významnou součástí populační bilance čtvrti jsou podobně jako v celé Praze a vnitřním městě **osoby s cizím státním občanstvím** s vysokým podílem především na počtu přistěhovalých (viz graf č. 4) (Přidalová, Ouředníček 2017). Nejintenzivněji probíhalo stěhování cizinců v souvislosti s příznivým ekonomickým vývojem, poptávkou po pracovní síle a novou bytovou výstavbou v letech 2007 až 2009. Poté významně klesá zejména počet přistěhovalých cizinců jak z důvodu nízkého přírůstku bytů v novostavbách, kam často směřují zahraniční osoby vyššího socioekonomického postavení, tak z důvodu méně

příznivého ekonomického vývoje a přísnější migrační politiky (Přidalová, Ouředníček 2017).

Graf č. 4: Migrační bilance Čechů a cizinců v dolních Holešovicích v letech 2003 až 2015

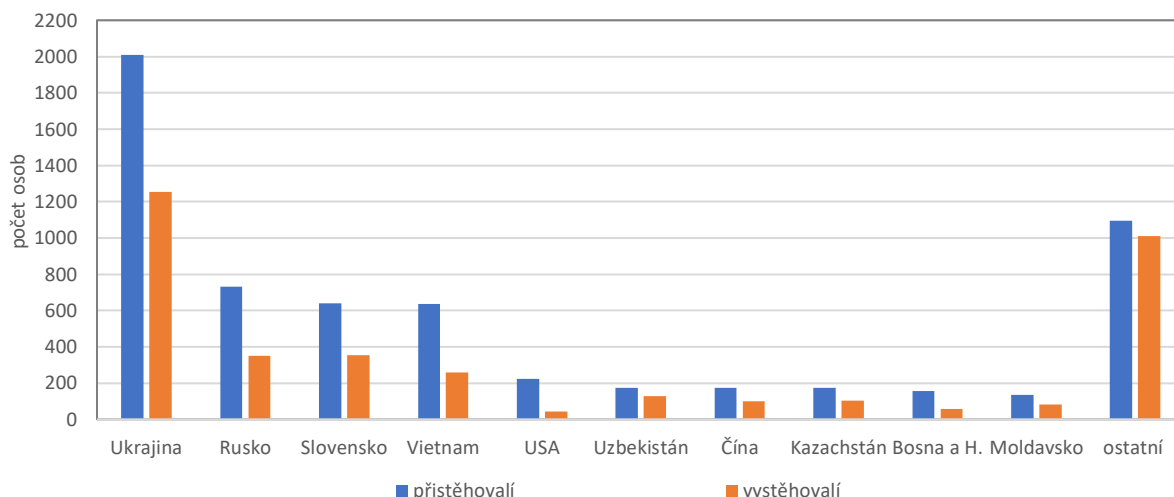


Pozn.: Data o migraci cizinců jsou v databázi migračních dat dostupná od roku 2003. Vysoký podíl vystěhovalých cizinců v roce 2006 způsobuje chyba evidence, jelikož téměř čtyři pětiny vystěhovalých tvoří osoby s nezjištěným státním občanstvím.
Zdroj: ČSÚ (Databáze individuálních migračních dat 2001-2015), vlastní zpracování

Díky trvale nízkému počtu vystěhovalých cizinců zároveň zahraniční obyvatelé významně přispívají k nárůstu populace čtvrti. Většinu vystěhovalých osob tvoří Češi, čímž bilance tuzemského obyvatelstva dosahuje vyrovnané migrační bilance. Nízký počet odcházejících cizinců nicméně může vycházet i ze statistické nepřesnosti vzniklé neúplností registrace vystěhovalých cizinců (Burcin a kol. 2008).

Jak mezi přistěhovalými, tak mezi vystěhovalými cizinci mají nejvyšší zastoupení mladí dospělí migrující pravděpodobně z pracovních důvodů (Janská a kol. 2014), zejména pak osoby velmi mladého produktivního věku. Na rozdíl od občanů Česka se téměř nestěhují zahraniční rodiny s dětmi a senioři. Češi se naopak více odlišují z hlediska charakteristik imigrujících a emigrujících. Více se vystěhovávají rezidenti věku krátce po 30 letech a nejmladší věkové skupiny, což indikuje zmiňovaný odchod některých rodin s dětmi ze čtvrti.

Graf č. 5: Migrační bilance cizinců v dolních Holešovicích v letech 2003 až 2015



Pozn.: zobrazení 10 skupin cizinců s nejvyšším migračním obrátem v letech 2003 až 2015, kategorie ostatní zahrnuje také osoby s nezjištěným státním občanstvím, USA = Spojené státy americké, Bosna a H. = Bosna a Hercegovina

Zdroj: ČSÚ (Databáze individuálních migračních dat 2001-2015), vlastní zpracování

Struktura migrujících cizinců podle státního občanství se v dolních Holešovicích shoduje s územím Prahy a Česka (Janská a kol. 2014) (viz graf č. 5). Kromě socioekonomicky silnějších skupin Rusů, Američanů a sociálně různorodé skupiny Slováků, jsou dolní Holešovice atraktivní spíše pro cizince s pravděpodobně nižším sociálním postavením. Většinou jsou méně vzdělaní a uplatňují se na pracovním trhu hůře placených manuálních profesí (Ukrajinci, Uzbekové, Bosňáci, Moldavané) či nachází uplatnění v maloobchodu (Vietnamci) (Přidalová, Ouředníček 2017). Tento trend do určité míry nekoresponduje s potenciální gentrifikací, pro níž je typické spíše přistěhování profesionálů s vysokými příjmy z vyspělých zemí (Sýkora 2005). Na druhou stranu probíhající proces gentrifikace a paralelní přítomnost levných ubytovacích kapacit pro osoby nízkopříjmových profesí naznačuje jeden z respondentů:

„My jsme během volební kampaně často dělali to, že jsme šli do hospody a jen tak jsme se bavili s lidmi. A byly tam právě taky dost stížnosti na kravál ze strany cizinců pracovníků, kteří tam taky bydlí. Myslím tedy taky, že tam je ještě další taková věc, že kromě nějaký gentrifikace, tak tam stále bydlí taková možná nová třída nějakých pracovníků třeba v přízemních bytech nebo v nějakých méně upravených objektech. Na jednu stranu to tedy začíná být zase atraktivní lokalita, ale je to taky stále nějaká levná adresa v určitém segmentu.“ (Hurrle 2017)

Zajímavým případem je přibližně čtyřprocentní zastoupení občanů Spojených států amerických mezi přistěhovalými cizinci. Toto zastoupení výrazně zvyšuje dvoutřetinový podíl osob věku 19 až 21 let mezi imigrujícími Američany, z nichž se téměř všichni

přistěhovali do ZSJ Dělnická v roce 2009, čímž také výrazně oproti ostatním rokům stoupl celkový počet přistěhovalých cizinců. Pravděpodobnou příčinou je přítomnost studentské kolejie New York University⁵ v Osadní ulici.

Absence vyššího podílu stěhujících osob ze zemí Evropské unie (dále EU) může do jisté míry souviset s odlišným způsobem registrace. Občané EU nepotřebují povolení k pobytu, ale jsou vázáni jen přihlašovací povinnostmi, k níž ale často nedojde a migrující se nemusí objevit v evidenci (Janská a kol. 2014). Na druhou stranu v případě časově delšího pobytu by se do celkového počtu migrujících měla promítnout změna evidence cizinců se vstupem Česka do EU v roce 2004. Do té doby byli evidováni jen cizinci s trvalým pobytem, s vízou nad 90 dnů, kteří v Česku pobývají déle než rok, a osoby s přiznaným azylem. Od roku 2004 se evidují též osoby s přechodným pobytem z EU, což může přispívat ke zvýšení počtu stěhujících se cizinců (Šustrová 2008). Zájem cizinců ze zemí Unie potvrzuje jeden z respondentů:

„Jednoznačně mohu říct, že počet poptávek od cizinců po bydlení jak na Letné, tak v Holešovicích stoupá, (...) Obecně se jedná o západní Evropu a Spojené státy, to znamená Britové, Francouzi, Švýcaři, Němci.“ (Němec 2017)

Z hlediska prostorové diferenciacie migrují Ukrajinci a Slováci téměř rovnoměrně do všech ZSJ podle podílu jednotek na celkové populaci čtvrti. Rusové se intenzivněji stěhují do dražší nové zástavby Holešovického přístavu, což potvrzuje jejich vyšší socioekonomické postavení. Vietnamci se koncentrují výrazně především do ZSJ Dělnická, která je cílovou i výchozí destinací více jak poloviny migrujících. Pravděpodobnou příčinou je blízkost Holešovické tržnice a možnost pracovního uplatnění v oblasti služeb a maloobchodu. Detailnímu rozmístění cizinců bude více prostoru věnováno v typologii proměn statistických obvodů, která však umožňuje zachycení stěhování pouze v letech 2012 až 2015.

6.4 Socioekonomická struktura

Následující kapitola se soustředí na změny socioekonomického postavení obyvatel. Zvyšování sociálního statusu čtvrti a rezidentů bývá považováno za jeden ze základních znaků probíhající gentrifikace. K proměně dochází s příchodem nových obyvatel, jejichž sociální profil v případě gentrifikace přesahuje postavení původních rezidentů (Glass 1964,

⁵ NYU Prague: Osadní Apartments (www.nyu.edu/prague)

Warde 1991, Atkinson, Bridge 2005, Lees, Slater, Wyly 2008). Zvyšující se status rezidentů nemusí automaticky znamenat přítomnost gentrifikace v případě, kdy dochází ke zlepšení statusu bydlících bez jejich výrazné obměny (například z důvodu celospolečenského zlepšení vzdělanosti) (Beauregard, Holcomb 1981, van Gent, Teernstra 2012). Dostupná data bohužel neumožňují přesně určit sociální status migrujících. Souvislost proměn sociálního postavení a migrace tak byla diskutována s respondenty v průběhu realizovaných rozhovorů (viz níže).

Proměny socioekonomické úrovně obyvatel jsou hodnoceny na základě údajů o nejvyšším dosaženém vzdělání a vykonávané profesi rezidentů v letech 2001 a 2011. **Vzdělanost** patří k hlavním indikátorům sociálního postavení obyvatel (Machonin a kol. 2000). Potenciálními gentrifery bývají jedinci s vysokým vzděláním, kterými mohou být jak zaměstnanci rozvinutého terciéru s nadprůměrnými příjmy (Sýkora 2005), tak profesionálové ze skupiny *transitory urbanites* (Haase, Grossmann, Steinführer 2012).

V Praze se od změny politického režimu v roce 1989 vzdělání obyvatel stále zlepšuje především díky snadnější dostupnosti středního a vysokého vzdělání a vymírání osob staršího věku s obecně horším vzdělanostním profilem (Špačková a kol. 2016, Maier, Franke 2015). Úroveň vzdělání rezidentů dolních Holešovic byla těsně po konci socialistického období nižší ve srovnání s územím metropole, postupně se nicméně také zvyšovala (Sýkora 2014). Po roce 2001 pokleslo nejvýraznější zastoupení středoškolsky vzdělaných bez maturity a téměř se zdvojnásobil vysokoškoláků (viz tab. č. 10). Za sledovaných deset let se vzdělanost vyrovnala s územím Prahy, přesto bylo ve čtvrti stále patrné vyšší zastoupení nižších vzdělanostních stupňů.

Tab. č. 10: Nejvyšší dosažené vzdělání obyvatel dolních Holešovic a Prahy v letech 2001 a 2011

		počet obyv. nad 15 let	nezjištěné (%)	vzdělání (% z celkového počtu osob věku 15 a více let se zjištěným vzděláním)				
				ZŠ vč. neuk.	SŠ bez maturity	SŠ s maturitou	VOŠ a nástavba	VŠ
Dolní Holešovice	2001	12 620	2,1	16,3	33,9	29,8	5,1	14,9
	2011	13 561	12,6	12,7	23,3	32,1	6,2	25,7
Praha	2001	1 012 404	2	14,9	29,4	31,2	5,3	19,2
	2011	1 110 428	10	11,6	22,7	33,4	6,0	26,3

Pozn.: ZŠ = základní škola, SŠ = střední škola, VOŠ = vyšší odborná škola, VŠ = vysoká škola

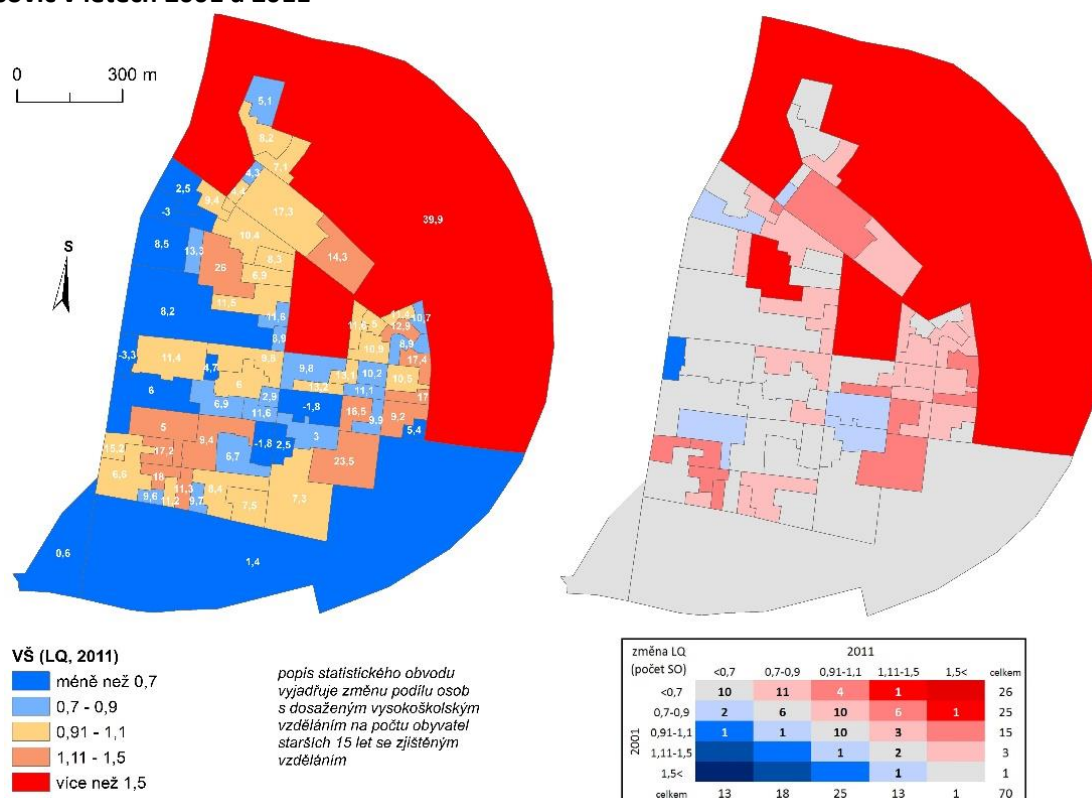
Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), vlastní zpracování

Podíl vysokoškolsky vzdělaných v Praze se nejvýrazněji zvyšuje v lokalitách nové rezidenční zástavby z důvodu finanční dostupnosti především pro vyšší příjmové skupiny. Kromě suburbánních lokalit jsou jimi oblasti vnitřního města s přestavbami a zástavbou dříve nerezidenčních prostor (Maier, Franke 2015). Přistěhování vzdělaných obyvatel do

nových bytů tak spolu s celospolečenským nárůstem vzdělanosti přispívá k růstu socioekonomického postavení čtvrtí v rámci města. Z důvodu lokalizace projektů v konkrétních lokalitách bývá ale zvýšení statusu na nižších hierarchických úrovních značně selektivní (Špačková a kol. 2016).

Na úrovni statistických obvodů se ve většině holešovických lokalit výrazně nezměnila úroveň vzdělanosti, vyjádřená proměnou koncentrací vysokoškoláků, vůči změnám na úrovni metropole (viz obr. č. 10, uliční síť viz příloha č. 2). Relativně intenzivně se zvyšovala právě v oblastech novostaveb. S nižší intenzitou vzrostla či se na stabilně vysoké úrovni udržuje v jihozápadní části čtvrti, tedy v oblasti vymezené budovami vynikající kvality a vysokým počtem družstevních a soukromě užívaných bytů. Podobně se koncentrace osob s terciárním vzděláním zvýšila v některých východních obvodech.

Obr. č. 10: Proměna koncentrace vysokoškolsky vzdělaných ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011



Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), ArcČR, vlastní zpracování

Na druhé straně si téměř polovina obvodů zachovává relativně podprůměrné koncentrace vysokoškoláků; zejména v centrální části kolem křižovatky ulic Komunardů a Dělnická, v jižním území podél Bubenského nábřeží a v severozápadních lokalitách u Argentinské ulice. Zároveň se zde více soustředí nájemní byty a budovy horšího fyzického

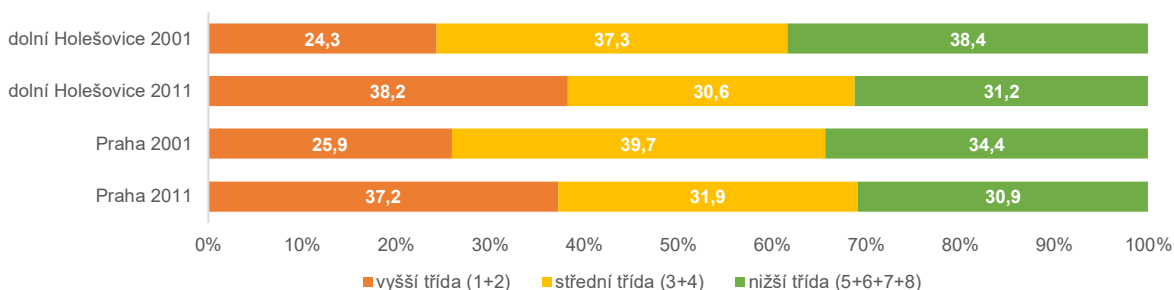
stavu. Více jsou proměny vzdělanosti na úrovni statistických obvodů diskutovány v typologii proměn jednotlivých lokalit (kapitola 7).

Na proměny vzdělanostní struktury navazuje analýza ekonomicky aktivních rezidentů podle druhu **vykonávané profese**. Postavení na trhu práce představuje jeden z hlavních ukazatelů sociálního statusu (Katrňák, Mareš 2007, Marcińczak a kol. 2015). Osoby s vysokým ekonomickým kapitálem jsou přitom častými aktéry gentrifikace (Sýkora 2005, Górczyńska 2017). Autor v práci využívá klasifikaci zaměstnání CZ-ISCO a sdružení profesí do tří kategorií podle socioekonomických rozdílů a příjmových nerovností (Marcińczak a kol. 2015).

Jak v dolních Holešovicích, tak na úrovni celé Prahy došlo za sledovaných deset let k podobným změnám analyzovaných tříd; narostlo zastoupení vyšší, především zvýšením počtu specialistů, a se srovnatelnou intenzitou poklesl podíl nižší a střední třídy, přestože se zvýšil podíl pracovníků ve službách (viz tab. č. 11). Změny odráží celkovou profesionalizaci společnosti spjatou s terciarizací ekonomiky a proměnami sociální struktury v souvislosti s nárůstem vzdělanosti populace (Ouředníček a kol. 2015).

Tab. č. 11: Zaměstnanecká struktura obyvatel dolních Holešovic a Prahy v letech 2001 a 2011:

	podíl na počtu osob se zjištěným zaměstnáním (%)			
	dolní Holešovice 2001	dolní Holešovice 2011	Praha 2001	Praha 2011
1. Zákodárci a řídicí pracovníci	8,1	8,9	7,9	9,0
2. Specialisté	16,2	29,3	18,0	28,2
3. Techničtí a odborní pracovníci	29,7	22,5	31,0	24,2
4. Úředníci	7,7	8,1	8,7	7,7
5. Pracovníci ve službách a prodeji	14,2	16,0	13,1	15,1
6. Řemeslníci a opraváři	11,2	7,1	10,9	7,9
7. Obsluha strojů a zařízení, montéři	6,4	5,2	5,5	5,3
8. Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci	6,5	2,9	4,9	2,6

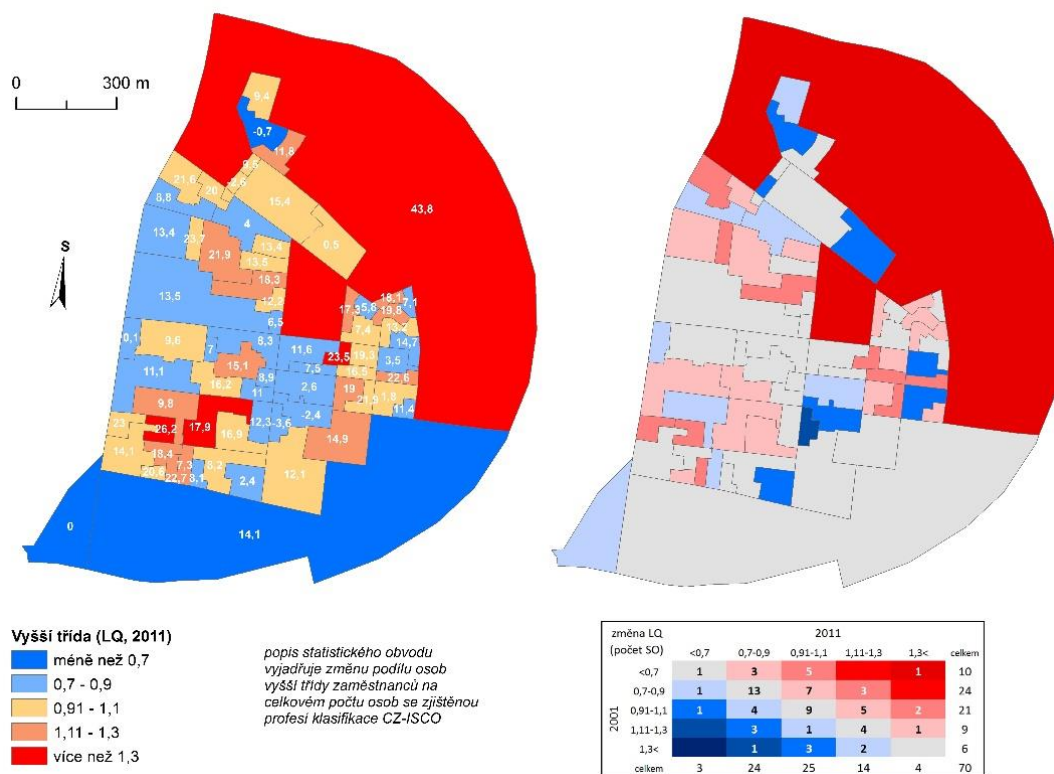


Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), Marcińczak a kol. 2015, vlastní zpracování

Dolní Holešovice byly ve srovnání s Prahou v roce 2001 čtvrtí s vyšším podílem dělnických a manuálních profesí (řemeslníci, montéři, nekvalifikovaní pracovníci), do roku

2011 se podíl vyrovnal. V prostředí bývalých industriálních čtvrtí postsocialistického vnitřního města k tomu kromě obecných celospolečenských změn (deindustrializace, terciarizace) přispívá přistěhování příjmově silnějších obyvatel do nových rezidenčních projektů a procesy selektivní revitalizace, gentrifikace a *incumbent upgrading* (Temelová 2007, Ouředníček a kol. 2015). Navzdory vyrovnání struktury pracujících na úrovni jednotlivých čtvrtí bývá častým jevem, podobně jako v případě vzdělanosti obyvatel, značná prostorová diferenciací na úrovni jednotlivých ulic a domů vycházející z dříve často podprůměrného sociálního statusu těchto lokalit a selektivní povaze výše zmíněných revitalizačních procesů (Ouředníček a kol. 2015).

Obr. č. 11: Proměna koncentrace zaměstnanců vyšší třídy ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011



Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), ArcČR, vlastní zpracování

Na úrovni statistických obvodů se ve většině lokalit mění koncentrace zástupců vyšší socioekonomické třídy ve srovnání s územím Prahy jen mírně (viz obr. č. 11, uliční síť viz příloha č. 2). Přibližně ve čtvrtině přitom zůstávají podprůměrné v obou sledovaných letech, většinou se jedná o lokality stabilně nízkých koncentrací vysokoškolsky vzdělaných. Naopak nadprůměrné se udržují zhruba v desetíně obvodů, zejména v jihozápadní části čtvrti s vysokou úrovní vzdělanosti obyvatel. Významně koncentrace vzrostly v lokalitě

nové zástavby Holešovického přístavu, s relativně nižší intenzitou také ve východní oblasti čtvrti, v okolí Ortenova náměstí a ve zmiňovaných jihozápadních lokalitách.

Přestože koncentrace zaměstnanců vyšší třídy v jednotlivých obvodech v roce 2011 často koreluje se zastoupením vysokoškolsky vzdělaných, není tento jev pravidlem. Jedním z důvodů může být odlišná velikost srovnávaných populací. Vzdělanost byla zjišťována u osob nad 15 let, profesní struktura u nižšího počtu ekonomicky aktivních se zjištěnou profesí. V některých lokalitách proto může docházet ke zvyšování sociálního statusu zvýšením podílu vyšší třídy. Z pohledu vzdělanostní struktury ale může být sociální postavení oblasti stále relativně nižší, například z důvodu vyššího podílu ekonomicky neaktivních seniorů s nižším vzděláním (Špačková, Nemeškal 2015).

Nárůst sociálního statusu obyvatel čtvrti zmiňuje většina respondentů. Někteří dávají tento trend do souvislosti s **přistěhováním nových rezidentů**. Rostoucími cenami bydlení způsobenými vzrůstající rezidenční atraktivitou a celopražským nárůstem cen nemovitostí se bydlení stává dostupné zejména pro osoby a rodiny s dostatečnými finančními zdroji. Podle názoru Němce (2017) v současnosti ceny bydlení dosahují rezidenčně nejatraktivnějších částí Prahy včetně Vinohrad.

Tím se čtvrť postupně proměňuje z lokality určené spíše pro nižší třídy na oblast s cenovou úrovní bydlení a služeb dostupnou spíše pro střední a vyšší vrstvy společnosti (Mareš 2017). Specifický segment představují **novostavby** určené pro obyvatele s nadprůměrnými příjmy, ať jsou jimi rodiny s dětmi, či bohatí zahraniční manažeři (Hurrle 2017). Jak již bylo zmíněno, dostupnost bydlení pro určité skupiny obyvatel se snižuje i v sektoru nájemných bytů.

Na druhou stranu, dolní Holešovice stále charakterizuje především **pestrá sociální struktura**, jelikož obměna obyvatel nebyla a není příliš rychlá, zejména v souvislosti se zvýšením počtu soukromě vlastněných bytů:

„Myslím, že to skutečné složení populace je mnohem větší sociální mix, než by člověk očekával z toho, co vidí na těch hipsterských barech a tak, protože určité vrstvy jsou více vidět v tom veřejném prostoru, jiní lidé třeba tam jsou, ale nemají jako svoje třeba zvláštní podniky nebo něco.“ (Hurrle 2017)

Přesto respondenti vnímají, že proměna čtvrti, konkrétně rostoucí ceny bydlení a služeb, nevyhovuje některých původním rezidentům:

„Ta cenová úroveň bydlení a služeb ve čtvrti stoupá a k tomu myslím, že ta proměna atmosféry čtvrti není věc, kterou by každý vítal. (...) Myslím si, že někdy trochu chybí ten pohled na to, že spoustu lidí tady bydlí celý život a že úplně nemusí být nadšeni tím, co se tady teď děje.“ (Němec 2017)

Někteří dokonce přímo zmiňují přítomnost gentrifikace, a to v souvislosti se změnami nabídky služeb:

„K té gentrifikaci tady prostě dochází (...), a těžko prostě můžeme chtít, aby tady byl nějaký přirozený sociální mix, když tady nebude kadeřnictví za 150, ale nejlevnější stříhání bude za osm stovek a výš.“ (Mareš 2017)

7. Diferenciace rezidenčních proměn dolních Holešovic

7.1 Metodický postup vymezení proměn statistických obvodů

Kapitola analyzuje rezidenční proměny jednotlivých lokalit dolních Holešovic. Na rozdíl od předchozí kapitoly, věnované fyzické a populační transformaci na úrovni celé čtvrti, se zaměřuje na prostorovou diferenciaci na úrovni statistických obvodů. Analýza na nižší hierarchické úrovni umožňuje zachytit selektivní charakter procesů transformujících čtvrti postsocialistických měst (Temelová 2007, Ouředníček a kol. 2015, Špačková a kol. 2016).

Primárním cílem je identifikovat gentrifikující se lokality. Pro zachycení charakteru proměn negentrifikujících se oblastí byly vymezeny další typy procesů. Z důvodu různé dostupnosti datových zdrojů v jednotlivých letech byly nejprve identifikovány proměny lokalit zvláště pro dvě časová období (rok 2001 až 2011, rok 2012 až 2015). U každé lokality byly poté dvě identifikované proměny propojeny pro určení finální typologie proměn statistických obvodů. Následující kapitola popisuje postup rozřazení statistických obvodů do skupin probíhajících proměn, poté navazuje představení konkrétních typů lokalit uvnitř zájmového území.

Období 2001 až 2011

Lokality gentrifikace byly definovány zvýšeným zastoupením mladých dospělých věku 25 až 34 let (Clay 1979, Sýkora 2005), nárůstem sociálního statusu obyvatel (Lees, Slater, Wyly 2008, Górczyńska 2017) a zlepšujícím se fyzickým stavem budov (Warde 1991). Podle těchto charakteristik by se lokality měly proměňovat zejména s příchodem nových obyvatel (Atkinson, Bridge 2005, van Gent, Teernstra 2012). Dostupná data však neumožňují zachytit uvedené znaky současně s migrací obyvatel v detailu statistických obvodů. Obměna rezidentů v tomto období je proto jen omezeně diskutována na základě změn věkové struktury a stavu populace, není však použita jako výběrová charakteristika pro gentrifikaci z důvodu omezené vypovídací hodnoty dat.

Změny v zastoupení **osob věku 25 až 34 let** byly hodnoceny změnami a komparací hodnot lokalizačního kvocientu za statistického obvodu mezi roky 2001 a 2011 vztažených k území Prahy. Pro účely typologie a vymezení intenzity proměn byly hodnoty kvocientu na základě jejich četnosti rozděleny do pěti intervalů velikostně shodných pro oba sledované roky (viz tab. č. 12). Následně byl sledován a pojmenován posun každého obvodu mezi

těmito intervaly ve srovnávaných dvou letech (např. změna z nízké koncentrace (interval 1) v roce 2001 na vysokou koncentraci (interval 5) v roce 2011 byla pojmenována jako „nárůst, vysoký“). Tento postup byl využit také pro vymezení sociálního statusu (viz níže).

Tab. č. 12: Metodologie určení proměn hodnot lokalizačního kvocientu ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011

změna a stav koncentrace		interval LQ v roce 2011				
		1	2	3	4	5
interval LQ v roce 2001	1	žádná, nízký	žádná, nízký	nárůst, průměr	nárůst, vysoký	nárůst, vysoký
	2	žádná, nízký	žádná, nízký	-	nárůst, vysoký	nárůst, vysoký
	3	pokles, nízký	-	-	-	nárůst, vysoký
	4	pokles, nízký	pokles, nízký	-	žádná, vysoký	žádná, vysoký
	5	pokles, nízký	pokles, nízký	pokles, průměr	žádná, vysoký	žádná, vysoký

Pozn. interval 1 = nejnižší koncentrace, interval 5 = nejvyšší koncentrace, LQ = lokalizační kvocient

Zdroj: vlastní zpracování

Proměny **sociálního statusu** rezidentů byly hodnoceny kombinací dat o vzdělanosti a profesní struktuře ve statistických obvodech (viz tab. č. 13). V prvním kroku byla pro každý obvod určena zvlášť proměna úrovně vzdělání a zvlášť proměna stavu profesní struktury. **Proměna vzdělanosti** vychází ze změn koncentrace osob se základním (ZŠ) a vysokoškolským (VŠ) vzděláním. Proměny koncentrace osob s určitým vzděláním byly popsány změnami hodnot lokalizačního kvocientu mezi roky 2001 a 2011 (postup viz tab. č. 12). **Proměna profesní struktury** vychází ze změn koncentrace zaměstnanců vyšší (zákonodárci, řídicí pracovníci, specialisté) a nižší (pracovníci ve službách a prodeji, řemeslníci, opraváři, montéři, pomocní pracovníci) třídy. Také u těchto skupin byla proměna hodnocena prostřednictvím změn hodnot lokalizačních kvocientů (postup viz tab. č. 12).

Tab. č. 13: Metodologie určení proměn vzdělanosti a profesní struktury obyvatel statistických obvodů dolních Holešovic v letech 2001 a 2011

VZDĚLANOST			PROFESNÍ STRUKTURA		
ZŠ	VŠ	změna a stav v roce 2011	nižší třída	vyšší třída	změna a stav v roce 2011
žádná, nízký	žádná, vysoký	výborný	žádná, nízký	žádná, vysoký	výborný
-	žádná, vysoký		-	žádná, vysoký	
žádná, nízký	nárůst, vysoký	zlepšující se	žádná, nízký	nárůst, vysoký	zlepšující se
pokles, nízký	nárůst, vysoký		pokles, nízký	nárůst, vysoký	
-	nárůst, vysoký		-	nárůst, vysoký	
pokles, nízký	nárůst, průměr	zhoršující se	pokles, nízký	nárůst, průměr	zhoršující se
nárůst, vysoký	žádná, nízký		nárůst, vysoký	žádná, nízký	
nárůst, vysoký	pokles, nízký		nárůst, vysoký	pokles, nízký	
nárůst, vysoký	-		nárůst, vysoký	-	
nárůst průměr	pokles, nízký	špatný	nárůst, průměr	pokles, nízký	špatný
žádná, vysoký	žádná, nízký		žádná, vysoký	žádná, nízký	
žádná, vysoký	-	průměrný	žádná, vysoký	-	průměrný
ostatní kombinace			ostatní kombinace		

Pozn.: Dvouslovný popis pod charakteristikami vzdělání (ZŠ, VŠ) a profesní struktury (nižší třída, vyšší třída) vyjadřuje definovanou změnu hodnot lokalizačního kvocientu (viz tab. č. 12).

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), vlastní zpracování

V druhém kroku bylo určeno devět skupin **sociálního statusu** (viz tab. č. 14), které vycházejí z možných kombinací výše popsané proměny vzdělání a stavu profesní struktury. Určená úroveň vzdělání jako „výborný“ a profesní struktura jako „zlepšující se“ tak například společně vytváří „intenzivně rostoucí“ sociální status.

Tab. č. 14: Metodologie určení sociálního statusu obyvatel statistických obvodů dolních Holešovic v letech 2001 a 2011

SOCIÁLNÍ STATUS			
vzdělání + profesní struktura (libovolné pořadí)	sociální status do roku 2011	vzdělání + profesní struktura (libovolné pořadí)	sociální status do roku 2011
výborný + výborný	1) vysoký	výborný + zhoršující se	6) mírně klesající
výborný + průměrný		zhoršující se + neurčené	
výborný + neurčené		zhoršující se + průměrný	7) klesající
zlepšující se + výborný	2) intenzivně rostoucí	zhoršující se + špatný	
zlepšující se + zlepšující se		zhoršující se + zhoršující se	8) intenzivně klesající
zlepšující se + neurčené	3) rostoucí	špatný + špatný	
zlepšující se + průměrný		špatný + průměrný	9) nízký
špatný + zlepšující se	4) mírně rostoucí	špatný+ neurčené	
průměrný + průměrný		5) střední	
průměrný + neurčené			

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), vlastní zpracování

Fyzický stav budov byl hodnocen na základě kvality vnějších znaků domů. Jelikož neexistují souhrnná data o fyzickém stavu v roce 2001, bylo na základě informací zjištěných z realizovaných rozhovorů a ze znalosti vývoje čtvrti předpokládáno, že většina budov byla v tomto roce ve špatném nebo udržovaném fyzickém stavu. Případný vynikající stav budov v roce 2011 značí zlepšení stavu v daném desetiletí (viz tab. č. 15).

Tab. č. 15: Metodologie určení fyzického stavu domovního fondu ve statistických obvodech dolních Holešovic

výsledný fyzický stav	podíl budov na domovním fondu
velmi dobrý	ve vynikajícím stavu vyšší než 75 %
dobrý	ve vynikajícím stavu 50 až 75 %
špatný	ve špatném stavu 50 až 75 %
velmi špatný	ve špatném stavu vyšší než 75 %
smíšený	zbývající

Zdroj: vlastní zpracování

Podle vývoje definovaných znaků gentrifikace byly pro toto období rozlišeny **čtyři hlavní procesy proměn** (gentrifikace, *new-build gentrification*, *incumbent upgrading*, *fyzický upgrading*) (viz tab. č. 16). Skupinu „jiných“ proměn tvoří lokality bez výraznějších fyzických a sociálních změn či s částečnou proměnou. Podtypy slouží k rozlišení rozdílů v intenzitě pozorovaných proměn, jelikož některé statistické obvody nesplňují stanovená kritéria všech sledovaných indikátorů.

Tab. č. 16: Typologie rezidenčních proměn dolních Holešovic v letech 2001 až 2011

proměna	podtyp proměny	fyzický stav budov	obyvatelé věku 25 až 34 let (změna LQ)	sociální status
1) new-build gentrification	-	rezidenční zástavba se vznikem po roce 2000		
2) gentrifikace	2A) čistá forma	- dobrý - velmi dobrý	- žádná, vysoký - nárůst, vysoký	- vysoký - intenzivně rostoucí - rostoucí
	2B) bez výrazné změny osob věku 25–34 let	- dobrý - velmi dobrý	vše s výjimkou: - žádná, vysoký - nárůst, vysoký	- intenzivně rostoucí - rostoucí
	2C) bez výrazné změny fyzického stavu	- smíšený - špatný - velmi špatný	- žádná, vysoký - nárůst, vysoký	- vysoký - intenzivně rostoucí - rostoucí
3) incumbent upgrading	-	- dobrý - velmi dobrý	vše s výjimkou: - žádná, vysoký - nárůst, vysoký	- vysoký - střední
4) fyzický upgrading	-	- dobrý - velmi dobrý	- libovolné	- nízký - intenzivně klesající - klesající
5) jiné proměny	5A) stagnace	- špatný - velmi špatný	- libovolné	- nízký - intenzivně klesající - klesající
	5B) částečná stagnace	- špatný - velmi špatný	- libovolné	- střední
	5C) pokles sociálního statusu	- smíšený	- libovolné	- nízký - intenzivně klesající - klesající
	5D) vysoký sociální status	- smíšený - špatný - velmi špatný	vše s výjimkou: - žádná, vysoký - nárůst, vysoký	- vysoký - intenzivně rostoucí - rostoucí

Pozn.: LQ = lokalizační kvocient

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), vlastní zpracování

Období 2012 až 2015

Na proměny v prvním desetiletí 21. století navazuje analýza změn po roce 2011. Jelikož pro toto období nejsou dostupná data o struktuře rezidentů statistických obvodů, bylo nutné se spolehnout na alternativní datové zdroje. Pro zachycení změn byla využita migrační data vyjadřující populační obměnu, která je jedním z indikátorů gentrifikace (Atkinson, Bridge 2005). K tomu byly použity údaje o věku a státním občanství migrujících a údaje o fyzickém stavu budov. Slabinou tohoto přístupu je především nemožnost určit sociálního status proměňujících se lokalit a stěhujících se osob.

Migrační data zahrnují údaje o věku, státním občanství a rodinném stavu stěhujících. Od roku 2012 je uváděna také přesná adresa nového a původního bydliště, což umožňuje agregovat počet přistěhovalých a vystěhovalých na úroveň jednotlivých statistických obvodů. Zároveň umožňuje vyřadit z analýzy stěhující s prokazatelným pouze trvalým bydlištěm bez obvyklého ve čtvrti (osoby evidované v nerezidenčních objektech apod.).

Pro zjištění **intenzity stěhování** byla určena hodnota intenzity migračního obratu, tedy poměr migračního obratu v letech 2012 až 2015 a středního stavu obyvatel⁶. Průměrná roční intenzita stěhování na úrovni celé čtvrti dosahuje hodnot srovnatelných s předcházejícím desetiletím, tedy úrovně téměř shodné s pražským vnitřním městem značící relativní stabilitu populace (Temelová a kol. 2016). Z tohoto důvodu jsou za lokality s intenzivní migrací považovány obvody s hodnotami intenzity migračního obratu ve čtvrtém kvartilu ($I_{MO} > 0,63$). Z charakteristik migrujících byla sledována **věková struktura** (zejména věk 25 až 34 let) a podíl **cizinců**. V některých obvodech totiž stále představují cizinci významnou část stěhujících, přestože jejich celkové zastoupení na migrujících do čtvrti po roce 2011 klesá.

Fyzický stav budov byl určen na základě terénního setření ze začátku roku 2017. Kategorie fyzického stav domů ve statistických obvodech byly vymezeny stejně jako pro předchozí období. Autor si je vědom možných odlišností stavu budov oproti roku 2015 (konec sledovaného období). Pro rok 2015 však nejsou data dostupná, zároveň v období necelých dvou let pravděpodobně nedošlo k výrazným změnám.

Lokality procházející gentrifikací byly definovány intenzivním stěhováním populace, vysokým podílem přistěhovalých osob věku 25 až 34 let, dobrým a velmi dobrým fyzickým stavem budov a nízkým podílem migrujících cizinců s pravděpodobným nižším

⁶ Střední stav obyvatel pro období 2011 až 2015 je odvozen od stavu v roce 2011 a 2015, stav v roce 2015 byl vypočítán jako součet počtu obyvatel v roce 2011 a salda migrace v letech 2012 až 2015.

sociálním postavením (viz tab. č. 17). K tomu byly rozlišeny proměny *incumbent upgrading* a oblasti stěhování cizinců se spíše nízkým sociálním statutem. Ty doplňují stabilní lokality bez výraznějších změn fyzického stavu budov a s nízkou intenzitou stěhování.

Tab. č. 17: Typologie rezidenčních proměn dolních Holešovic v letech 2012 až 2015

proměna	intenzita migračního obratu > 0,63 (4. kvartil)	podíl osob věku 25 až 34 na přistěhovaných > 36,45 % (medián)	fyzický stav budov	podíl Ukrajinců a Vietnamců nejvyšší ze stěhujících cizinců (v případě podílu cizinců na migračním obratu > 25 % (medián))
gentrifikace	ANO	ANO	- dobrý - velmi dobrý	NE
<i>incumbent upgrading</i>	NE	libovolné	2011: - smíšený - špatný - velmi špatný 2017: - dobrý - velmi dobrý	libovolné
stěhování Ukrajinců a Vietnamců	ANO	libovolné	libovolné	ANO
stabilní	NE	libovolné	libovolné s výjimkou znaků <i>incumbent upgrading</i>	libovolné

Pozn.: Medián určen pro soubor všech statistických obvodů dolních Holešovic.

Zdroj: ČSÚ (Databáze individuálních migračních dat 2012-2015), Google Street View, vlastní zpracování

Typologie statistických obvodů 2001 až 2015

Syntéza typů proměn identifikovaných pro dvě časově odlišná období byla využita pro určení finální typologie proměn (viz obr. č. 12). Z důvodu časové posloupnosti byla za výchozí druh proměny určena změna v období let 2001 až 2011 (vybrané charakteristiky typů proměn do roku 2011 vyjadřuje tabulka č. 18). Syntéza za dvě sledovaná období probíhala následovně:

- Lokality s proměnou *new-build gentrification*, *incumbent upgrading*, gentrifikace v letech 2012 až 2015 byly zařazeny do skupiny obvodů s tímto typem proměny bez ohledu na proměnu probíhající před rokem 2011, jelikož představují aktuální stav. Odlišnosti změn před rokem 2011 jsou diskutovány při představení konkrétních území.
- Lokality určené jako stabilní v letech 2012 až 2015 byly zařazeny mezi obvody s proměnou identifikovanou pro období před rokem 2011, jelikož neprochází po roce 2011 výraznější změnou.

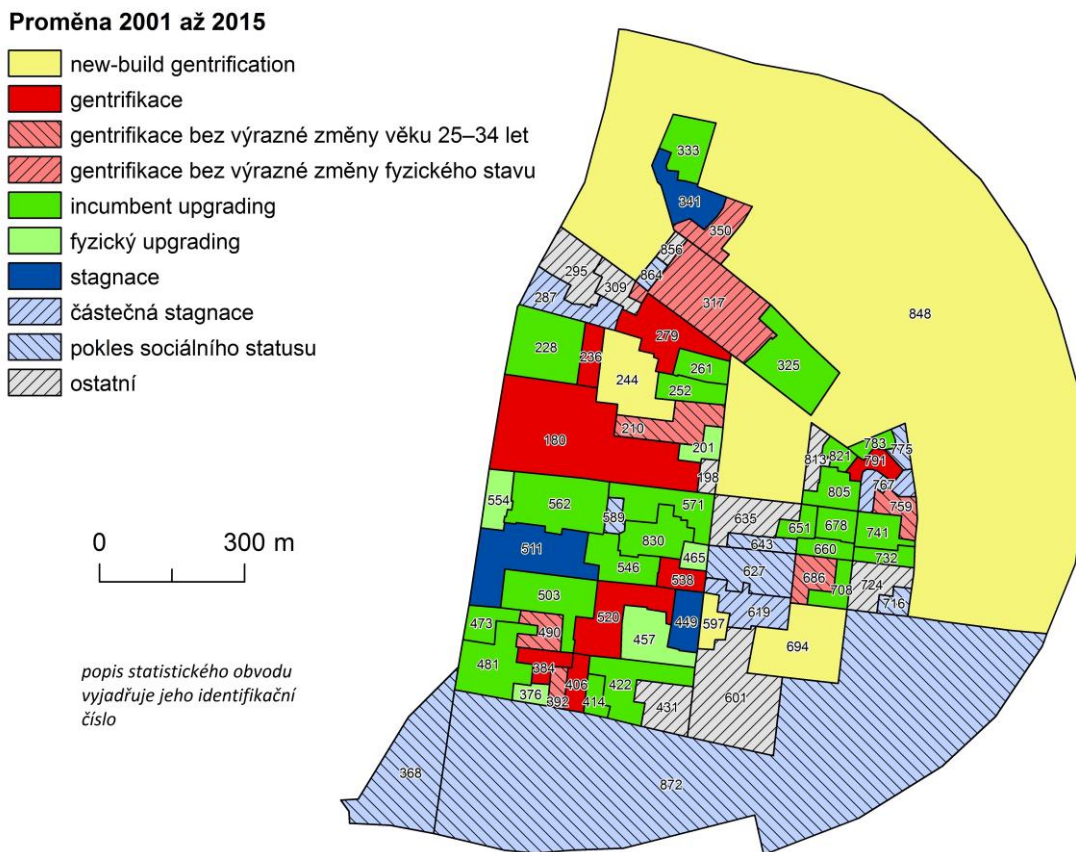
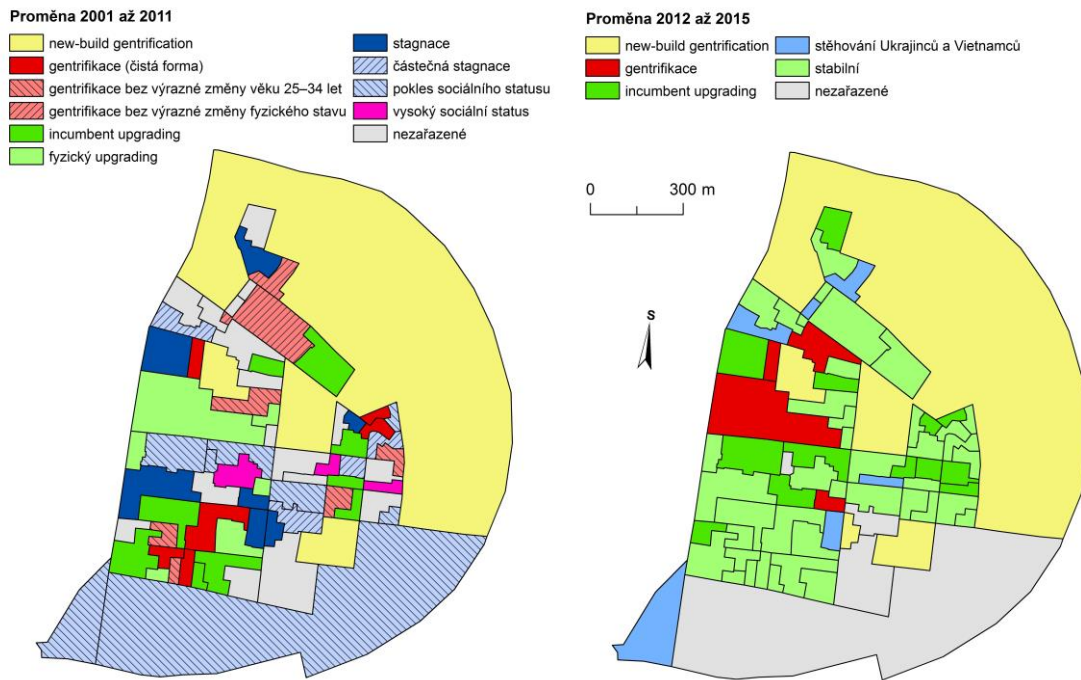
- Lokality s proměnou nazvanou „stěhování Ukrajinců a Vietnamců“ v období 2012 až 2015 byly zařazeny mezi obvody s proměnou identifikovanou před rokem 2011, jelikož proměna po roce 2011 představuje spíše doplňující informaci. Oblasti jsou diskutovány při představení konkrétních území.
- Lokality s nezařazeným typem proměny v letech 2001 až 2011 a nezařazenou nebo stabilní proměnou v letech 2012 až 2015 byly pojmenovány jako „ostatní“.

Proces vytváření typologie proměn je limitován řadou metodickým a analytických omezení, které částečně vyplývají ze zmiňovaných nedostatků dat. Pro některá období nelze určit socioekonomické postavení rezidentů, pro jiná zase populační obměnu ve statistických obvodech. Problematické je také hodnocení kvality domovního fondu jen na základě vnějších znaků, které nemusí nutně vyjadřovat kvalitu bytového fondu.

Zároveň může z důvodu použití agregovaných údajů za statistické obvody dojít ke skrytí změn a procesů odehrávajících se na úrovni jednotlivých budov. Problematická je též samotná definice typů proměn. Přes rozdělení na základě uvedených znaků jsou obvody procházející určitou proměnou často vzájemně odlišné podle jiných znaků (právní užívání bytů, podíl dalších věkových skupin, rodinný stav apod.), jejich detailní poznání však není v rozsahu této práce možné.

Navzdory uvedeným omezením se podařilo na základě zvolených údajů vytvořit typologii hlavních proměn statistických obvodů, jak ilustrují referenční hodnoty procesů proměny statistických obvodů do roku 2011 vyjádřené v tabulce č. 18. Následující podkapitoly detailněji rozebírají jednotlivé typy proměn a identifikují konkrétní lokality. Zároveň zmiňují některé odlišnosti mezi obvody se stejným typem identifikované proměny

Obr. č. 12: Typologie rezidenčních proměn dolních Holešovic v letech 2001 až 2015



proměna v letech 2001 až 2015	NBG	G	G bez věk	G bez stav	IU	FU	S	ČS	pokles SS	ostatní
podíl na počtu statistických obvodů	5,7	11,4	7,1	2,9	32,9	7,1	4,3	4,3	11,4	12,9
podíl na počtu obyvatel (2011)	12,1	10,9	8,1	2,3	30,6	6,3	4,1	4,0	10,4	11,2

Pozn. NBG = new-build gentrification, G = gentrifikace, G bez věk = gentrifikace bez výrazné změny věku 25-34 let, G bez stav = gentrifikace bez výrazné změny fyzického stavu, IU = incumbent upgrading, FU = fyzický upgrading, S = stagnace, ČS = částečná stagnace, pokles SS = pokles sociálního statusu

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011, Databáze individuálních migračních dat 2001-2015), ArcČR, Google Street View, vlastní zpracování

Tab. č. 18: Vybrané charakteristiky proměn statistických obvodů dolních Holešovic v letech 2001 až 2011

Proměna statistických obvodů v letech 2001 až 2011	počet statistických obvodů	změna počtu obyvatel (%; 100 % = rok 2001)	změna obydlených bytů (%; 100 % = rok 2001)	25-34 let (%; 2001)	25-34 let (%; 2011)	vysokoškolsky vzdělaní (%; 2001)	vysokoškolsky vzdělaní (%; 2011)	vyšší profesní třída (%; 2001)	vyšší profesní třída (%; 2011)	podíl domů ve vynikajícím fyzickém stavu (2011)
1) <i>new-build gentrification</i>	3	246,5	230,4	20,3	36,2	13,1	43,2	25,9	51,8	77,4
2A) gentrifikace	6	8,1	1,7	16,7	27,1	17,4	30,9	27,6	44,9	61,8
2B) gentrifikace (bez 25-34 let)	5	3,5	2,3	17,2	22,8	14,6	29,6	22,5	42,3	71,0
2C) gentrifikace (bez výrazné změny fyzického stavu)	2	-2,2	-5,9	14,5	26,3	14,1	25,3	29,3	42,4	30,0
3) <i>incumbent upgrading</i>	9	-5,5	-1,6	14,7	21,0	17,6	26,5	26,0	36,5	62,2
4) fyzický <i>upgrading</i>	6	-3,5	-2,6	19,4	22,4	12,5	19,0	22,2	34,8	75,9
5A) stagnace	7	-9,5	-14,7	19,7	21,2	11,8	17,8	20,5	28,6	17,9
5B) částečná stagnace	4	-5,9	-4,1	18,4	21,1	13,0	18,4	24,0	34,2	4,5
5C) pokles sociálního statusu	8	11,9	0,0	16,0	22,6	13,1	17,6	21,3	27,2	20,0
5D) vysoký sociální status	3	-11,8	-5,5	19,1	22,0	15,6	28,6	24,2	45,1	26,7
nezařazené	17	-6,1	-8,1	16,8	22,6	15,7	24,3	25,4	36,0	26,3
dolní Holešovice	70	6,2	4,0	17,2	24,2	14,9	25,7	24,3	38,2	45,1
Praha	-	8,9	9,1	14,8	17,5	19,2	26,4	25,9	37,2	-

Pozn.: počet vysokoškolsky vzdělaných vztážen k počtu obyvatel nad 15 let se zjištěným vzděláním, počet zaměstnanců vyšší profesní třídy vztážen k počtu obyvatel se zjištěnou skupinou CZ-ISCO.

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), Google Street View, vlastní zpracování

7.2 New-build gentrification

První skupinu proměňujících se lokalit tvoří obvody s identifikovaným procesem *new-build gentrification*. Při něm dochází prostřednictvím výstavby nových rezidenčních objektů k doplnění stávající populace o nové rezidenty, kteří svým socioekonomickým postavením navyšují status čtvrti (Lees, Davidson 2010).

V dolních Holešovicích byly identifikovány čtyři lokality intenzivní bytové výstavby. Tři byly vymezeny v analýze do roku 2011: Holešovický přístav (SO 848), oblast ulice Osadní u Ortenova náměstí (SO 244, uliční síť viz příloha č. 2) a jižní část ulice V Háji (SO 694). Noví rezidenti jsou většinou vysokoškolsky vzdělaní a věku do 45 let včetně dětí. Přístav více láká také vdané/ženaté osoby. Zvýšení sociálního postavení se projevuje v profesní struktuře; většina pracujících byla zaměstnána jako řídicí pracovníci, specialisté a techničtí odborníci. V lokalitě V Háji byly změny méně intenzivní z důvodu vyššího podílu starší obytné zástavby a původních rezidentů. Do všech oblastí se více než do jiných částí čtvrti stěhují osoby cizích národností. Jedná se zejména o socioekonomicky nejspíše výše postavené Rusy a Slováky.

Obr. č. 13: Lokality *new-build gentrification* v dolních Holešovicích (Holešovický přístav, Osadní, V Háji, Komunardů)



Pozn.: Fotografie jsou pojmenované sestupně po řadách vždy zleva doprava.
Zdroj: Jan Sýkora

Čtvrtá lokalita prochází procesem *new-build gentrification* od roku 2015 díky dokončení bytového projektu Jubileum House⁷ v ulici Komunardů (SO 597). Přestože není možné zjistit současný socioekonomický profil bydlících, bude vzhledem k luxusnímu charakteru novostaveb status rezidentů pravděpodobně vysoký. Území tvoří i starší domovní zástavba (71 bytů v roce 2011) s velmi nízkým a klesajícím socioekonomickým postavením rezidentů do roku 2011. Ze stále trvajících špatného fyzického stavu těchto domů a nízké obměny rezidentů po roce 2011 lze usuzovat na jejich trvalou stagnaci. Spolu s přítomností nové zástavby se v oblasti vytváří fyzicky i sociálně různorodé rezidenční prostředí.

Kromě absolutního zvýšení počtu obyvatel dochází ve všech novostavbách po roce 2011 ke značné obměně rezidentů stěhováním ve srovnání s ostatními částmi dolních Holešovic⁸. Intenzita migrace patrně souvisí s vysokým podílem soukromě vlastněných bytů k pronájmu pro bohatší klientelu, tedy jevem často zmiňovaným v průběhu realizovaných rozhovorů.

⁷ Jubileum House: rezidenční projekt (106 bytů) vzniklý zastavěním vnitrobloku (www.jubileum.cz)

⁸ Na základě migračních dat dostupných pro období let 2012 až 2015.

Nová rezidenční zástavba bude pravděpodobně ovlivňovat rozvoj čtvrti také v blízké budoucnosti. Po několikaletém stavebním útlumu v důsledku ekonomické krize probíhá v současnosti realizace několika nových projektů. Ty mohou výrazně proměnit prostředí v některých lokalitách a potenciálně vyústit v konflikty mezi jejich novými a původními uživateli:

„Máme třeba teď dost zajímavou situaci, kdy na konci v Tusarově ulici, kde je ta Armáda spásy, která je vlastně takové největší centrum pro bezdomovce v celé střední Evropě, tak kolem toho se teď staví víc a víc třeba v ulici V Háji. A některé ty projekty jsou právě takové docela luxusní nebo prostě pro bohatší klienty a vznikají tam konflikty. (...) Dlouhodobě to asi bude nějaký problém, protože než vznikla ta Armáda spásy, tak tam vlastně nic nebylo, (...), byla to taková opuštěná zóna, a tam se určitě bude stavět dál a dál a bude z toho více rezidenční zóna.“ (Hurrle 2017)

Všichni respondenti rovněž zmiňovali dopad a vliv budoucí transformace velkého rozvojového území Bubny-Zátory. Tyto volné stavební pozemky v západní části čtvrti představují značný potenciál pro novou nejen rezidenční zástavbu. Na druhou stranu k rozvoji této lokality pravděpodobně nedojde v blízké budoucnosti z důvodu stále trvající stavební uzávěry.

7.3 Gentrifikace

Druhý typ lokalit tvoří obvody, ve kterých byly podle uvedeného postupu identifikovány znaky probíhající gentrifkace buď pro období 2001 až 2011, nebo pro období od roku 2012. K čisté formě procesu byly pro období let 2001 až 2011 přidány také dva podtypy, které se odlišují pouze nesplněním těchto podmínek; gentrifkace bez výrazné změny věku (bez vysokých a relativně se zvyšujících koncentrací osob věku 25 až 34 let) a gentrifkace bez výrazné změny fyzického stavu (zachovalý a neměnný stav budov).

Gentrifikace

Proces gentrifkace byl identifikován celkem v devíti lokalitách. Tři se nachází v jihozápadní části čtvrti v území se značnými koncentracemi domů vysoké kvality a rezidentů s vyšším socioekonomickým statusem. Dvě jsou lokalizovány v sociálně a fyzicky různorodé východní části čtvrti, tři u Ortenova náměstí v blízkosti nové rezidenční zástavby, a jeden v centrální části u křižovatky ulic Komunardů a Dělnická.

V šesti lokalitách byla gentrifikace identifikována již v období před rokem 2011. Přestože autor nedisponuje podrobnými migračními daty, z desetiletého vývoje věkové struktury je patrné, že do oblastí se v tomto období stěhuje značné množství mladých dospělých věku 25 až 34 let. Vývoj ostatních věkových skupin do určité míry naznačuje populační stabilitu oblastí, kterou pravděpodobně podporuje také významná role privatizace při změnách vlastnictví nemovitostí. Do roku 2011 vzrostl či se na trvale vysokých hodnotách udržuje podíl družstevního a soukromého užívání vlastních bytů. Zároveň se nejedná o lokality s výrazně nízkým sociálním postavením obyvatel v roce 2001. Spíše dochází k relativnímu navýšení středního či se stále udržuje vysoký status rezidentů. Lze proto říci, že potenciální gentrifiery lákají spíše socioekonomicky vyrovnané oblasti. Vývoj po roce 2011 v těchto lokalitách odráží již proběhnuvší gentrifikaci a rezidenční stabilitu s nízkou obměnou stěhování. Většinou byly též dokončeny započaté renovace domovního fondu.

Obr. č. 14: Lokality gentrifikace v dolních Holešovicích (Tusarova, Osadní, U Parního Mlýna, Stupkova)



*Pozn.: Fotografie jsou pojmenované sestupně po řadách vždy zleva doprava.
Zdroj: Jan Sýkora, Google Street View*

Určitou výjimku představuje lokalita u Ortenova náměstí (SO 236), a to i přesto, že splňuje vybrané znaky gentrifikace jak pro období let 2001 až 2011, tak mezi roky 2012 až

2015. Navzdory masivní privatizaci se v oblasti v roce 2011 koncentrují soukromě pronajímané byty, které pravděpodobně podmiňují intenzivní fluktuaci rezidentů identifikovanou v období po roce 2011. Značnou část stěhujících (čtyři desetiny) tvoří skupina osob věku 25 až 34 let. Zároveň se navzdory zvýšení koncentrací profesí zajišťujících vyšší sociální postavení udržuje vysoké zastoupení osob s nižším vzděláním. Proměna lokality tedy může probíhat obměnou mladých obyvatel v nájemních bytech, kteří mohou připomínat tzv. *transitory urbanites*. Osoby mladého produktivního věku (studenti, mladí pracovníci či zástupci kreativní třídy) totiž spolu s rodinami s dětmi, které nemají finance na koupi vlastního bytu, představují nejčastější zákazníky nájemního sektoru v dolních Holešovicích (Němec 2017).

V oblasti Ortenova náměstí v blízkosti nové rezidenční zástavby v ulici Osadní se nachází dvě lokality, u kterých byla identifikována **gentrifikace po roce 2011**. První (SO 279) se do určité míry podobá poslední diskutované lokalitě; vysoký podíl bytů byl pronajímaný, většinu přistěhovalých tvoří mladí dospělí. Zároveň zde v roce 2011 bydlelo značné množství seniorů, jejichž odchod či úmrtí mohly podpořit přistěhování nových obyvatel. Druhá oblast (SO 180) prošla do roku 2011 významnou fyzickou renovací budov a stabilně vysoké se udržuje zastoupení mladých ve věku 25 až 34 let. Socioekonomický status rezidentů byl však v roce 2011 velmi nízký, přestože vývoj po roce 2011 naznačuje proces gentrifikace.

Fyzická a sociální stagnace do roku 2011 vystihuje také třetí obvod gentrifikovaný po roce 2011 nacházející se v centru čtvrti na křižovatce ulic Komunardů a Dělnická. Přestože byla v oblasti identifikována gentrifikace na základě změn fyzického stavu budov a intenzitou migračního obratu, migrační data neposkytují informaci o případných změnách socioekonomického postavení rezidentů, které bylo v roce 2011 nízké. Většina bytů zde zároveň byla pronajímaných. Tato okolnost naznačuje, že pravděpodobně dochází spíše k fluktuaci často sociálně pestré skupiny zákazníků nájemního sektoru.

Podtyp: Gentrifikace bez výrazné změny osob věku 25–34 let

Ve čtvrti se nachází celkem pět lokalit, kde se mezi roky 2001 a 2011 zlepšila kvalita domovního fondu a zároveň relativně významně vzrostl socioekonomický status rezidentů. Nepochází zde však k extrémnímu zvýšení koncentrace osob mladšího produktivního věku podobně jako v čistě gentrifikujících se oblastech. Dva obvody sousedí v jihozápadní části dolních Holešovic s lokalitami gentrifikace, dva se rozprostírají ve fyzicky a sociálně

smíšené východní oblasti, poslední se nachází v severozápadní části u lokality *new-build gentrification*. Vývoj po roce 2011 naznačuje stabilitu těchto území.

Obr. č. 15: Lokality gentrifikace bez výrazné změny osob věku 25 až 34 let v dolních Holešovicích (Přístavní, Tusarova)



*Pozn.: Fotografie jsou pojmenované sestupně po řadách vždy zleva doprava.
Zdroj: Google Street View*

Oblasti se do značné míry podobají identifikovanému procesu gentrifikace; přes nižší vliv mladých věku 25 až 34 let na proměny struktury populace jsou stále skupinou s nejvýraznějším přírůstkem. Podezření na gentrifikaci podporuje i výraznější úbytek obyvatel věku kolem 50 let naznačující vystěhování a nahrazení rezidentů. Na druhou stranu značná část především starší populace pravděpodobně také v oblastech zůstává. Tento stav je patrný ze stabilně vysokých koncentrací seniorů v některých obvodech spolu s vysokým podílem užívání vlastních bytových jednotek a družstevního bydlení v důsledku privatizačních procesů.

Podtyp: Gentrifikace bez výrazné změny fyzického stavu budov

Dva obvody u Ortenova náměstí korespondují relativně rostoucím socioekonomickým postavením rezidentů a zvyšující se koncentrací osob věku 25 až 34 let do roku 2011 s procesem gentrifikace. Fyzický stav budov se nicméně výrazněji neměnil a naznačuje spíše začínající gentrifikaci, kterou mohl podpořit pokles podílu seniorů a pravděpodobné vystěhování osob věku 45 až 64 let patrné ze změn podílů jednotlivých věkových kategorií.

Obr. č. 16: Lokality gentrifikace bez výrazné změny fyzického stavu budov v dolních Holešovicích (východní Ortenovo náměstí, severozápadní Ortenovo náměstí)



Pozn.: Fotografie jsou pojmenované sestupně po řadách vždy zleva doprava.
Zdroj: Google Street View

Lokality se vzájemně odlišují vývojem po roce 2011. Zatímco v domech ve východní části Ortenova náměstí (SO 317) neprobíhá významnější obměna obyvatel migrací, v severozápadní části (SO 350) patří intenzita migračního obratu k nejvyšším v celé čtvrti. Navzdory gentrifikaci identifikované do roku 2011 (vysoký sociální status, výrazný nárůst koncentrace osob věku 25 až 34 let), zde nebyl pro období po roce 2011 proces zaznamenán. Na počtu stěhujících se významně podílejí pravděpodobně socioekonomicky níže postavení Ukrajinci. Ti nejspíše obývají nájemní byty, které v roce 2011 tvoří více než polovinu bytového fondu. Pravděpodobně se tak jedná o značně socioekonomicky polarizovanou oblast, kde se proměny odlišují na úrovni jednotlivých domů až bytů.

7.4 Incumbent upgrading

Proces *incumbent upgrading* se od gentrifikace odlišuje zejména neměnným sociálním statutem rezidentů a nízkou obměnou obyvatel stěhování. Naopak se shoduje rekonstrukcemi domovního fondu, které realizují původní obyvatelé (van Criekingen, Decroly 2003). V dolních Holešovicích byl proces v období let 2001 až 2011 identifikován na základě zlepšujícího se stavu budov, relativně stálých koncentrací osob se středním či vysokým statutem a absencí intenzivního nárůstu koncentrace mladých dospělých (25 až 34 let), který by naznačoval spíše proces gentrifikace. Pro období po roce 2011 jsou za lokality procházející procesem *incumbent upgrading* označeny statistické obvody, kde se zlepšil fyzický stav budov bez výraznější obměny obyvatel migrací.

Incumbent upgrading probíhal do roku 2011 v celkem devíti holešovických obvodech. Čtyři se nachází v jihozápadní části čtvrti v sousedství gentrifikujících se lokalit,

tři ve východní oblasti (V Háji, Přístavní), a dva u Ortenova náměstí. Většina lokalit se vyznačuje stabilním středním sociálním statusem bez pravděpodobné výraznější obměny populace migrací (určené na základě změn podílů věkových kategorií). Oproti jiným částem dolních Holešovic jsou nadprůměrně zastoupeni senioři, jejichž podíl se dokonce v některých lokalitách zvyšoval. Relativní stabilitu oblastí potvrzuje převažující soukromé a družstevní užívání bytů a nízký migrační obrát po roce 2011.

Obr. č. 17: Lokality *incumbent upgrading* v dolních Holešovicích (U Průhonu, V Háji/Přístavní, Jateční, Na Manínách/Přístavní)



Pozn.: Fotografie jsou pojmenované sestupně po řadách vždy zleva doprava.
Zdroj: Jan Sýkora, Google Street View

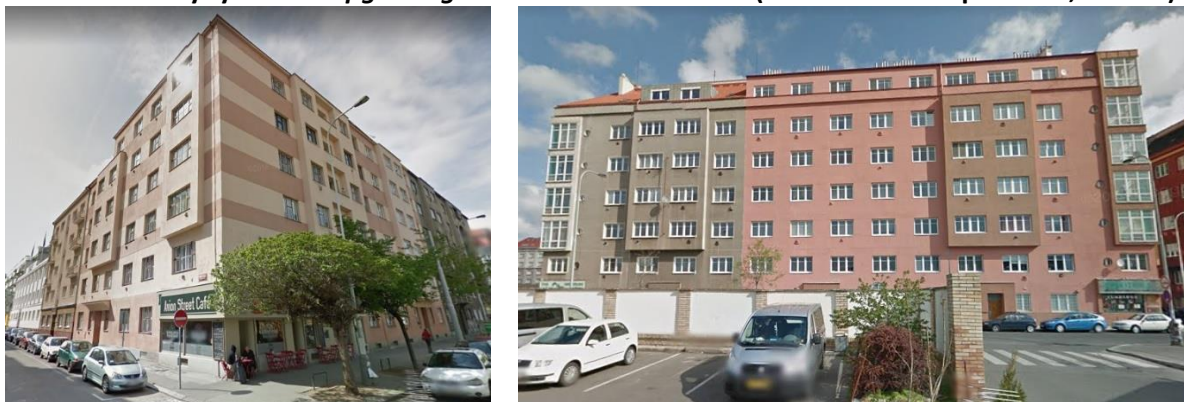
Pro období po roce 2011 bylo za lokality s *incumbent upgrading* identifikováno třináct statistických obvodů, z nichž se pět nachází ve východní části, čtyři v západní oblasti a zbývající jsou rozmístěny bez výraznějších prostorových seskupení. Přestože v nich byly identifikovány odlišné proměny v prvním sledovaném desetiletí, devět lokalit se shoduje v roce 2011 středním či relativně rostoucím sociálním statusem rezidentů. Díky nízké migrační obměně po roce 2011 proto lze s jistou mírou generalizace prohlásit tyto lokality za relativně socioekonomicky neměnné a stabilizované. Zbylé čtyři lokality byly před

rokem 2011 sociálně stagnující, kromě zřetelného fyzického zlepšení po roce 2011 ale není z dat zřejmé, jak se proměňuje socioekonomické postavení rezidentů.

7.5 Fyzický upgrading

Fyzickým *upgradingem* prochází lokality, ve kterých se zvyšuje kvalita domovního fondu. V období před rokem 2011 se v nich zároveň relativně snižuje či se udržuje nízký socioekonomický status rezidentů. Tím se oblasti odlišují od lokalit *incumbent upgrading*, které bývají spjaty spíše s neměnným středním a vyšším sociálním postavením obyvatel (van Criekingen, Decroly 2003). Po roce 2011 nedochází ve většině obvodů, ve kterých proces proběhl do roku 2011, k významným proměnám v souvislosti se stěhováním obyvatel, přestože podíl nájemního bydlení dosahoval v některých obvodech v roce 2011 téměř poloviny bytového fondu. Proces fyzického *upgradingu* nebyl vymezen po roce 2011 v souvislosti s omezenými datovými zdroji. Lokality s rostoucí kvalitou domovního fondu byly v tomto období hodnoceny jen prostřednictvím procesů gentrifikace a *incumbent upgrading*, jelikož nebylo možné identifikovat případné změny sociálního statusu.

Obr. č. 18: Lokality fyzického *upgradingu* v dolních Holešovicích (U Měšťanského pivovaru, Jateční)



Pozn.: Fotografie jsou pojmenované sestupně po řadách vždy zleva doprava.
Zdroj: Google Street View

Ve čtvrti se nachází celkem pět statistických obvodů s proměnou fyzickým *upgradingem*. Zajímavý příklad představuje lokalita v jihozápadní části čtvrti (SO 376), kde mnoho sousedních území prochází gentrifikací či procesem *incumbent upgrading*. Přestože se sociální status rezidentů relativně snižoval, vyrovnala se profesní struktura pracujících; za deset let vzrostlo zastoupení vyšší třídy a poklesl podíl nižší třídy, dominantní v roce 2001. Socioekonomické postavení bydlících klesá zejména zvýšením koncentrací osob se základním vzděláním. Tento jev poukazuje jak na možné mísení typů proměn v rámci

jednotlivých statistických obvodů, tak na odlišnou vypovídací hodnotu indikátorů sociálního postavení. Zatímco profesní struktura byla zjišťována u ekonomicky aktivních obyvatel, vzdělanost zahrnuje větší počet osob věku nad 15 let. Je tak evidentní, že ke stagnaci sociálního statusu lokalit může docházet i navzdory zlepšující se profesní struktuře, například stabilním podílem seniorů s obecně nižším vzděláním (Špačková, Nemeškal 2015).

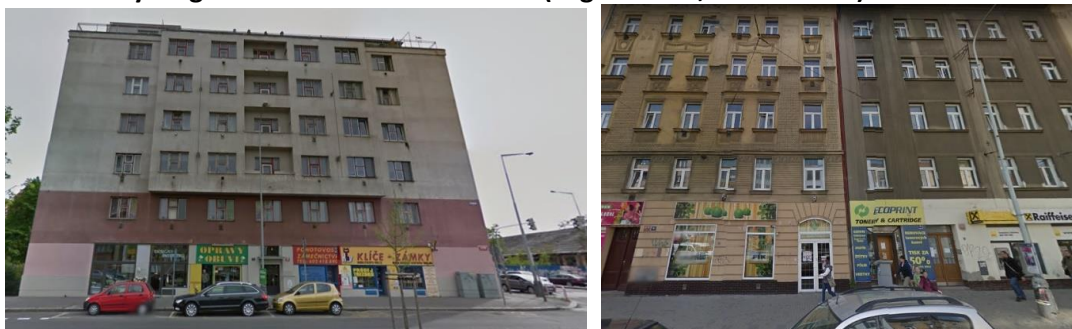
7.6 Jiné proměny

Kromě oblastí zřejmé revitalizace ať formou gentrifikace, *incumbent upgrading* či fyzickým *upgradingem* se ve čtvrti nacházejí lokality, které byly autorem vymezené buď jako fyzicky, nebo sociálně stagnující, či s oběma těmito charakteristikami zároveň. Mezi identifikované lokality patří území stagnace, částečné stagnace, poklesu sociálního statusu obyvatel, a oblasti s relativně vysokým a rostoucím statusem rezidentů a špatným fyzickým stavem budov do roku 2011. Ve všech oblastech zmiňovaného vysokého a rostoucího socioekonomického postavení probíhá po roce proměna formou *incumbent upgrading*, proto byly tyto obvody již diskutovány v relevantní kapitole.

Stagnace

Stagnující lokality charakterizuje trávající špatný fyzický stav budov a relativně nízký či klesající sociální status rezidentů. Pro období do roku 2011 bylo identifikováno sedm lokalit. Přes často různorodé právní užívání bytů sjednocuje vymezené oblasti vysoké zastoupení nájemního bydlení (přibližně čtyři desetiny bytového fondu v roce 2011). Stagnace po roce 2011 pokračovala jen ve třech lokalitách (ve zbývajících byly identifikovány procesy *new-build gentrification*, *incumbent upgrading* a gentrifikace).

Obr. č. 19: Lokality stagnace v dolních Holešovicích (Argentinská, Komunardů)



Pozn.: Fotografie jsou pojmenované sestupně po řadách vždy zleva doprava.
Zdroj: Google Street View

První oblast trvající stagnace tvoří budovy u ústí Dělnické k Argentinské ulici (SO 511). Oproti ostatním lokalitám zde bylo velmi málo pronajímaných bytů. Naprostá většina bytového fondu byla privatizována na původní nájemníky, čímž mohlo dojít k určitému zakonzervování nízkého sociálního statusu oblasti. Druhý obvod se nachází v severní části v ulici U Pergamenky (SO 341). Třetí představuje některé domy na rozhraní hlučných ulic Komunardů a Dělnická (SO 449), kde dochází ke křížení tramvajových linek, a zároveň se jedná o jakési obslužné centrum s množstvím obchodů v parteru obytných budov. Více jak polovina bytového fondu zde byla pronajímána a většinu stěhujících zároveň představují Ukrajinci s pravděpodobným nižším sociálním postavením (viz níže) (Přidalová, Ouředníček 2017)

Částečná stagnace

Od stagnujících lokalit se oblasti částečné stagnace odlišují středním a relativně neměnným sociálním statutem rezidentů v prvním sledovaném desetiletí. Pro toto období byly vymezeny čtyři lokality, jedna (SO 678) nicméně po roce 2011 prochází procesem *incumbent upgrading*. Zbývající tři statistické obvody zůstávají po roce 2011 mezi lokalitami částečné stagnace, jelikož zde nedochází k významnějším rekonstrukcím domovního fondu. Ve dvou z nich byla znatelná vysoká obměna populace stěhováním (SO 287, SO 619). Opět se nicméně jedná spíše o fluktuaci rezidentů, jelikož téměř všechny byty zde byly v roce 2011 pronajímány v soukromém tržním sektoru.

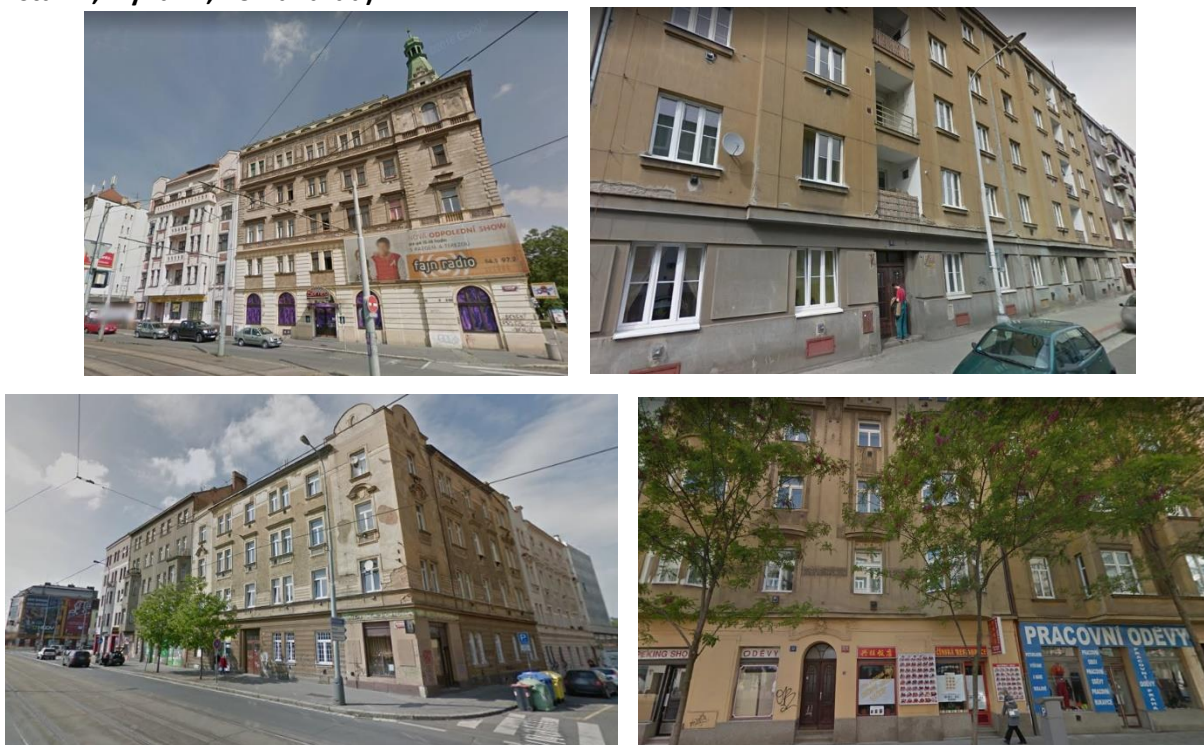
Pokles sociálního statusu rezidentů

Poslední skupinou spíše stagnujících oblastí jsou lokality relativně klesajícího či nízkého sociálního statusu rezidentů do roku 2011, u nichž zároveň byla kvalita domovního fondu zchovalá. Relativně nízkých koncentrací zde dosahují vysokoškolsky vzdělaní, naopak vysoký podíl zastávají zaměstnanci nižších profesních tříd. Specifikem byl vysoký podíl nájemního bydlení v roce 2011 poukazující na pravděpodobnou vyšší fluktuaci rezidentů.

Ve čtvrti bylo do roku 2011 identifikováno osm těchto oblastí. Dvě vývojem po roce 2011 odpovídají procesu *incumbent upgrading* (SO 562, SO 571), byly proto zařazeny mezi oblasti s tímto typem proměny. Zbývajících šest lokalit bylo rozmístěno v rezidenčně spíše neatraktivních okrajových částech čtvrti. Dva se nacházejí v centrální části mezi ulicemi Dělnická a Přístavní.

Po roce 2011 nedochází ve většině lokalit k výraznějším změnám fyzického stavu budov. Potenciální vysokou fluktuaci rezidentů identifikovanou v předcházejícím období potvrzuje vysoká intenzita migračního obratu v téměř polovině obvodů. Zajímavou imigrační lokalitu představuje izolované území v ulici Za Viaduktem u Bubenského nábřeží (SO 368). V období do roku 2011 se zde intenzivně zvýšil celkový počet rezidentů a bytů o téměř polovinu bez toho, aniž by přibylo nových domů. Vysoká migrační aktivita byla patrná také po roce 2011 především v souvislosti se stěhujícími Ukrajinci a Vietnamci (viz níže). Vypovídací hodnota dat může být nicméně zkreslena pouhou registrací cizinců bez reálného obývání dané budovy, což se může promítat právě do zvyšujícího se počtu obyvatel.

Obr. č. 20: Lokality stěhování Ukrajinců a Vietnamců v dolních Holešovicích (Bubenské nábřeží, Přístavní, Plynární, Komunardů)



*Pozn.: Fotografie jsou pojmenované sestupně po řadách vždy zleva doprava.
Zdroj: Google Street View*

Ke specifickým lokalitám (nejen ze skupiny klesajícího sociálního statusu) patří šest oblastí, kde po roce 2011 dochází k intenzivnímu obratu obyvatel stěhování a zároveň vysoký podíl migrujících zastávají socioekonomicky pravděpodobně níže postavení cizinci (Ukrajinci, Vietnamci, Bosňáci apod.). Většinu území charakterizoval v roce 2011 celkový nízký až střední sociální status rezidentů a nadpoloviční podíl nájemního bydlení. Na

základě těchto charakteristik a informací z uskutečněných rozhovorů lze usuzovat na pravděpodobnou existenci segmentu bytů v těchto lokalitách pronajímaných nízkopříjmovým skupinám zahraničních pracovníků. Tři obvody se nachází v severozápadní části čtvrti u Ortenova náměstí, kde se prolínají lokality stagnace a klesajícího sociálního statusu s gentrifikací a *incumbent upgrading*. Další dva tvoří domy v centrální oblasti v ulici Dělnická a Přístavní, a jeden představuje již zmiňované území na Bubenském nábřeží (SO 368).

8. Diskuze a shrnutí výsledků

Kapitola diskutuje některé problematické aspekty analytické části práce v souvislosti s konceptem gentrifikace a shrnuje základní výsledky. Za diskutabilní vnímá autor identifikaci gentrifikujících se lokalit jen na základě zvolených charakteristik (změna sociální statusu, proměny věkové struktury, změny fyzického stavu budov, omezené údaje o stěhování). Práce přímo neřeší jeden z nejzávažnějších důsledků gentrifikace, tedy vytlačení původních obyvatel, přestože bylo zmíněno při některých rozhovorech (Marcuse 1986, Hammel, Wyly 2004). Vysídlení obyvatel v podstatě nelze souhrnně podchytit na základě kvantitativních dat. Zapotřebí by bylo uskutečnit spíše rozsáhlý kvalitativní výzkum, který by odhalil rezidenční preference a motivace původních a nových rezidentů. Jeho realizace ale může být značně obtížná, jelikož často není možné identifikovat původní obyvatele čtvrti (Slater 2006).

Vytlačení může nabývat též formy nepřímých tlaků z důvodu růstu cen služeb, bydlení a celkových proměn sociálního prostředí (Marcuse 1986). Někteří respondenti zmiňovali rostoucí finanční nedostupnost bydlení pro určité skupiny obyvatel dolních Holešovic, zároveň hovořili o existenci nových služeb zaměřených na rezidenty vyššího sociálního statusu, které nicméně (zatím) nenahrazují, ale spíše jen doplňují služby původní. Právě zachycení funkční transformace by mohlo přispět k širšímu poznání proměn čtvrti.

Určitá omezení se projevila při analýze získaných kvantitativních dat. Cílem empirické části bylo především získat soubor dat o populaci a domovním a bytovém fondu a jejich syntézou podat ucelený obraz proměn lokalit na nízké řádovostní úrovni. Výsledná typologie se ale potýká s některými nedostatky. Zaprvé, pro různá časová období byla dostupná odlišná data. Zatímco do roku 2011 data objasnila změny struktury bydlících včetně změn socioekonomického statusu, nebylo možné detailně popsat proces gentrifikace stěžejní obměnu obyvatel (Warde 1991). Opačný problém nastal v případě období po roce 2011. Migrační data poskytla informace o stěhujících, ale neobsahovala údaje potřebné k určení sociálního statusu migrujících pro vymezení gentrifikace (Atkinson, Bridge 2005). Autor k tomu nedisponoval pro toto období ani daty o proměnám bydlících rezidentů.

Zadruhé se jako problematická ukázala zvolená úroveň statistických obvodů. Přestože se jedná o nízký hierarchický stupeň analýzy vhodný k vysvětlení selektivní povahy procesů měnících vnitřní města (Ouředníček a kol. 2015), dochází v nich k seskupení

značně odlišných budov, bytů a rezidentů. Agregací a zprůměrováním hodnot vybraných ukazatelů na úroveň statistických obvodů pak mohou být skryty některé další proměny. Na druhou stranu nízká populační a územní velikost jednotek často vede k tomu, že i malá změna určité charakteristiky znamená relativně výraznou proměnu celkového charakteru lokality. Výsledkem kvůli tomu byla identifikace mnoha na první pohled nesouvisejících procesů i na úrovni jednotlivých obvodů. Přestože se podařilo identifikovat nejvýraznější proměny jednotlivých lokalit, k detailnějšímu poznání navzájem protikladných procesů by bylo zapotřebí realizovat studii kombinující kvantitativní a kvalitativní data na úrovni budov či bytů.

Přes určitá datová a metodická omezení vývoj dolních Holešovic odpovídá některými znaky probíhající gentrifikaci. Zlepšuje se stav budov, snižuje se počet nájemních bytů, zvyšuje se sociální status rezidentů a do čtvrti se stěhují osoby mladého produktivního věku (Warde 1991, Atkinson, Bridge 2005). Uvedené změny však nejsou výhradně spjaté s přistěhováním nových rezidentů a vytlačení původních, jak tomu bývá v případě gentrifikace (van Gent, Teernstra 2012).

Proměny právního užívání bytů byly podmíněny zejména privatizací, která spustila renovace domovního fondu. Industriální minulost a územní dispozice čtvrti zároveň umožňují stavbu nových budov, díky kterým narůstá počet obyvatel. Přistěhování bohatších obyvatel do těchto domů zároveň přispívá ke zvyšování sociálního statusu čtvrti. Většina migračních pohybů se přesto odehrává ve staré zástavbě. Nebyla ale prokázána výrazná obměna obyvatel, kterou, podobně jako v jiných postsocialistických městech, oslabila právě privatizace domovního a bytového fondu. Ta umožnila původním obyvatelům zůstat v transformujících se lokalitách (Sýkora 2005, Kährlik a kol. 2015). Stěhování obyvatel ve staré zástavbě tak souvisí zejména s fluktuací v nájemních bytech, přirozeným zaplněním uvolněných bytů či občasným prodejem privatizovaných bytů.

Do čtvrti se stěhují zejména mladí dospělí přispívající spolu s přirozenou generační obměnou k omlazení čtvrti. Vystěhovávají se především osoby ve 30. letech života a rodiny s dětmi, na stěhujících se významně podílejí také cizinci pravděpodobně nižšího socioekonomického postavení. Přestože se k tomu zvyšuje celkový sociální status čtvrti, změna byla stejně intenzivní jako na úrovni Prahy. Výraznější diference změn se projevuje na nižší hierarchické úrovni.

Ve statistických obvodech se v dolních Holešovicích projevuje značná variabilita procesů měnících postsocialistická vnitřní města a jejich pestrá sociálně prostorová

struktura (Sýkora 2005, Grabkowska 2015). Při studiu konkrétních lokalit se potvrdila nutnost využití kontextuálního přístupu a uvažování různých procesů pro objasnění odlišných vývojových trajektorií lokalit (Bernt, Gentile, Marcińczak 2015, Haase, Grossmann 2016). Ve čtvrti lze nejasněji vymezit proces *new-build gentrification*, často identifikovaný v blízkosti stagnujících oblastí. Na základě vybraných znaků (zvyšování sociálního statusu, intenzivní zvýšení koncentrací mladých dospělých, zlepšení fyzického stavu budov, obměna obyvatel) byly identifikovány lokality gentrifikace.

Nejčastějším typem proměny je proces *incumbent upgrading*, tedy revitalizace obytného prostředí stálými rezidenty bez výrazné populační obměny a intenzivnější změny sociálního statusu (van Criekingen, Decroly 2003). Značné množství těchto lokalit bylo identifikováno zejména v období po roce 2011 právě z důvodu nízké intenzity migračního obratu a zvyšující se kvality domovního fondu. Výsledný počet vymezených území ovlivňuje zčásti nedostatek jiných dat pro toto období (zejména charakteristik bydlících vyjadřující změnu sociálního statusu), což neumožňuje případné podrobnější rozdělení typů proměn. Přesto lze na základě vysokého podílu soukromě a družstevně užívaných bytů a informací z uskutečněných rozhovorů usuzovat na značnou roli procesu *incumbent upgrading* při proměně čtvrti.

Intenzivnější migrační obrat po roce 2011 probíhá většinou ve statistických obvodech s vysokým podílem nájemních bytů značící zmiňovanou fluktuaci obyvatel. Některé z těchto obvodů byly vymezeny za lokality gentrifikace. Do dolních Holešovic takto většinou migrují osoby mladého produktivního věku, kterými jsou například tzv. *transitory urbanites* předznamenávající proces gentrifikace některých čtvrtí (Haase, Grossmann, Steinführer 2012), ale i bohatší nájemníci mířící do pronajímaných bytů v novostavbách. Těmi jsou zčásti také cizinci pravděpodobně vyššího sociálního statusu potvrzující roli této skupiny osob v gentrifikaci postsocialistické Prahy (Sýkora 2005). Z hlediska státního občanství byli mezi stěhujícími evidováni nejčastěji cizinci s nejspíše nižším socioekonomickým postavením mířících do lokalit starší zástavby a nájemních bytů podporující spolu se stagnujícími lokalitami značnou sociální rozmanitost čtvrti.

Podobně jako jiné čtvrti postsocialistických vnitřních měst vystihuje dolní Holešovice pestrá struktura obyvatel, různé segmenty bytového trhu a odlišná kvalita obytného prostředí (Kährlik a kol. 2015). Přestože zde dochází k gentrifikaci, děje se tak v omezeném prostorovém rozsahu spolu s dalšími procesy proměn vnitřních měst.

9. Závěr

Hlavním cílem práce bylo zjistit, zda v dolních Holešovicích dochází k gentrifikaci, a identifikovat případné lokality tohoto procesu. Doplňujícím cílem bylo pojmenovat a lokalizovat další procesy rezidenční proměny území této části pražského vnitřního města. Přínosem práce byl důraz na mikroúroveň sledování a kombinace výsledků statistických analýz s rozhovory s relevantními lokálními aktéry.

Ke splnění cílů práce byly nejprve v kontextu definovaných znaků gentrifikace analyzovány změny fyzické a sociálně prostorové struktury na úrovni celé čtvrti od roku 2001 do současnosti, nastíněna základní prostorová diferenciacce proměn a identifikovány jejich hlavní příčiny. Navazující část se soustředila na vymezení lokalit gentrifikace a dalších procesů proměn lokalit na úrovni statistických obvodů⁹. Z důvodu selektivní povahy procesů revitalizujících postsocialistická vnitřní města bylo předpokládáno, že gentrifikace není jediným mechanismem měnícím dolní Holešovice.

Při analýze změn fyzické a sociálně prostorové struktury byl sledován fyzický stav budov, právní užívání bytů, obměna obyvatel a charakteristiky rezidentů a migrujících osob. Proměna dolních Holešovic připomíná gentrifikaci; rekonstruují se domy, ubývá pronajímaných bytů. Do čtvrti se zároveň stěhují noví obyvatelé, populace se omlazuje a roste její sociální status. Na úrovni celé čtvrti však nelze na základě analyzovaných dat a informací z realizovaných rozhovorů změny přisuzovat jen probíhající gentrifikaci.

Lokality gentrifikace a dalších proměn byly identifikovány na základě navazující analýzy proměňujících se charakteristik obyvatel a domovního a bytového fondu na úrovni statistických obvodů. Práce na základě zvolených indikátorů potvrdila přítomnost gentrifikace v některých lokalitách. Není ale dominantním procesem a působí spíše v součinnosti s jinými typy rezidenčních změn, zejména dalšími revitalizačními procesy. Území čtvrti charakterizuje široká variabilita změn; fyzická a sociální stagnace se prolíná s fyzickým *upgradingem*, *new-build gentrification* či nejčastěji identifikovaným procesem *incumbent upgrading*. Přestože lze identifikovat lokality koncentrace statistických obvodů s určitým typem proměny, odlišné změny byly často znatelné i mezi navzájem sousedícími lokalitami. Pestrost identifikovaných proměn se projevuje také v rámci jednotlivých statistických obvodů, naznačující jeden z možných směrů navazující výzkumné činnosti.

⁹ Průměrná populační velikost statistického obvodu v roce 2011 byla 218 obyvatel.

Potenciál budoucího výzkumu rezidenčních proměn dolních Holešovic tkví zejména v doplnění nedostatků této práce vyplývajících z omezené vypovídací schopnosti získaných kvantitativních dat. Zpřesnění a rozšíření poznání by zajistily podrobnější studie fyzické, funkční a sociálně prostorové struktury na úrovni jednotlivých ulic, domů a bytů. Kvalitativní výzkum by zároveň pomohl více porozumět příčinám a dopadům proměn na odlišné skupiny rezidentů, včetně případných negativních důsledků identifikované gentrifikace.

Dolní Holešovice se v budoucnu budou dále proměňovat. Přispěje k tomu pokračující rezidenční výstavba u vltavských břehů, zastavění zbývajících volných parcel či proměna rozvojového území Bubny-Zátory. S rostoucí rezidenční atraktivitou bude nejspíše pokračovat současný růst cen bydlení a služeb včetně obměny jejich nabídky. Určité skupiny rezidentů však nemusí změny charakteru čtvrti vnímat pozitivně. Právě rozšíření v práci identifikovaných proměn o nerezidenční aspekty transformace (proměna služeb, veřejných prostranství apod.) a detailnější porozumění jejich důsledků může, spolu s rozšířením výzkumu do dalších vnitroměstských čtvrtí, přispět ke komplexnímu porozumění procesům transformujících centrální lokality Prahy 21. století.

10. Použité zdroje

10.1 Literatura

ATKINSON, R., BRIDGE, G. (2005): Infroduction. In: Atkinson, R., Bridge, G. (eds.): Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism. Routledge, New York, s. 1-17.

BADYINA, A., GOLUBCHIKOV, O. (2005): Gentrification in central Moscow: A market process or a deliberate policy? Money, power and people in housing regeneration in Ostozhenka. *Geografiska Annaler B*, 87, č. 2, s. 113-129.

BEAUREGARD, R.A. (1986): The Chaos and Complexity of Gentrification. In: In: Smith, N., Williams, P. (eds.): Gentrification of the City. Allen and Unwin, Londýn, s. 35-55.

BEAUREGARD, R.A., HOLCOMB, H.B. (1981): Revitalizing cities. Association of American Geographers, Washington, 84 s.

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

BERNT, M., HOLM, A. (2015): Exploring the substance and style of gentrification: Berlin's 'Prenzlberg'. In: Atkinson, R., Bridge, G. (eds.): Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism. Routledge, New York, s. 107-122.

BĚLINA, P. a kol. (1998): Dějiny Prahy II.: Od sloučení pražských měst v roce 1784 do současnosti. Paseka, Praha a Litomyšl, 566 s.

BURCIN B., ČERMÁK Z., DRBOHLAV D., HAMPL M., KUČERA T. (2008): Faktické obyvatelstvo hlavního města Prahy. Výzkumná zpráva, Přírodovědecká fakulta UK, Praha, 25 s.

BUTLER, T. (2007): For Gentrification? *Environment and Planning*, 39, č. 1, s. 162-181.

BUZAR, S., HALL, R., OGDEN, P.E. (2007): Beyond gentrification: the demographic reurbanization of Bologna. *Environment and Planning A*, 39, č. 1, s. 64-85.

CLARK, E. (1991): Rent Gaps and Value Gaps: Complementary or Contradictory? In: In: Musterd, S., Van Weesep, J. (eds.): Urban Housing for the Better-off: Gentrification in Europe. Stedelijke Netwerken, Utrecht, s. 17-29.

CLARK, E. (2005): The order and simplicity of gentrification—a political challenge. In: Atkinson, R., Bridge, G. (eds.): Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism. Routledge, New York, s. 261-269.

CLAY, P. (1979): Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods. Lexington Books, Lexington, 128 s.

COOK, A. (2010): The Expatriate Real Estate Complex: Creative Destruction and the Production of Luxury in Post-Socialist Prague. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34, č. 3, s. 611-628.

DAVIDSON, M. (2007): Gentrification as Global Habitat: A Process of Class Formation or Corporate Creation? *Transactions of the Institute of British Geographers: New Series*, 32, č. 4, s. 490-506.

DAVIDSON, M., LEES, L. (2005): New-build gentrification and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37, č. 7, s. 1165-1190.

DAVIDSON, M., LEES, L. (2010): New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16, č. 5, s. 394-411.

FREEMAN, L. (2005): Displacement or Succession?: Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40, č. 4, s. 463-491.

GALE, D.E. (1979): Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods: The Evidence and the Implications. *Journal of the American Planning Association*, 45, č. 3, s. 293-304.

- GENTILE, M., SALUKVADZE, J., GOGISHVILI, D. (2015): Newbuild gentrification, tele-urbanization and urban growth: placing the cities of the post-Communist South in the gentrification debate. *Geografie*, 120, č. 2, s. 134-163.
- GLASS, R. (1964): Introduction: Aspects of change. In: Glass, R. a kol. (eds.): London: Aspects of Change. Center for Urban Studies, MacGibbon and Kee, 342 s.
- GÓRCZYŃSKA, M. (2014): Unique or universal? Mechanisms and processes of social change in post-socialist Warsaw. *Hungarian Geographical Bulletin*, 63, č. 3, s. 255-270.
- GÓRCZYŃSKA, M. (2017): Gentrifiers in the post-socialist city? A critical reflection on the dynamics of middle and upper-class professional groups in Warsaw. *Environment and Planning A*, 49, č. 5, s. 1099-1121.
- GRABKOWSKA, M. (2015): Between gentrification and reurbanisation: The participatory dimension of bottom-up regeneration in Gdańsk, Poland. *Geografie*, 120, č. 2, s. 210-225.
- HAASE, A., GROSSMANN, K. (2016): Neighborhood change beyond clear storylines: what can assemblage and complexity theories contribute to understandings of seemingly paradoxical neighborhood development? *Urban Geography*, 37, č. 5, s. 727-747.
- HAASE, A., GROSSMANN, K., STEINFÜHRER, A. (2012): Transitory urbanites: New actors of residential change in Polish and Czech inner cities. *Cities*, 29, č. 5, s. 318-326.
- HAASE, A., HAASE, D., KABISCH, N. (2010): Evolving Reurbanisation? Spatiotemporal Dynamics as Exemplified by the East German City of Leipzig. *Urban Studies*, 47, č. 5, s. 967-990.
- HAASE, A., RINK, D. (2015): Inner-city transformation between reurbanization and gentrification: Leipzig, eastern Germany. *Geografie*, 120, č. 2, s. 226-250.
- HAASE, A., STEINFÜHRER, A. (2007): Demographic Change as a Future Challenge for Cities in East Central Europe. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 89, č. 2, s. 183-195.
- HAASE, A., STEINFÜHRER, A., KABISCH, S., GROSSMANN, K., HALL, R. (eds.) (2011): Residential Change and Demographic Challenge: The Inner City of East and Central Europe in the 21st century. Ashgate, Surrey, 355 s.
- HACKWORTH, J., SMITH, N. (2001): The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92, č. 4, s. 464-477.
- HAMMEL, D., WYLY, E. (2004): Gentrification, segregation, and discrimination in the American urban system. *Environment and Planning A*, 36, č. 7, s. 1215-1241.
- HAMNETT, C. (1984): Gentrification and Residential Location Theory: A review and assessment. In: Herbert, D.T., Johnston, R.J. (eds.): *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications*. Wiley & Sons, Londýn, s. 283-319.
- HAMNETT, C. (1991): The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16, č. 2, s. 173-189.
- HAMNETT, C., RANDOLPH, B. (1984): The Role of Landlord Disinvestment in Housing Market Transformation: An Analysis of the Flat Break-up Market in Central London. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 9, č. 3, s. 259-279.
- HAMNETT, C., RANDOLPH, B. (1986): Tenurial Transformation and the Flat Break-up Market in London: The British Condo Experience. In: Smith, N., Williams, P. (eds.): *Gentrification of the City*. Allen and Unwin, Londýn, s. 121-152.
- HOLM, M., MARCIŃCZAK, S., OGRODOWCZYK, A. (2015): New-build gentrification in the post-socialist city: Łódź and Leipzig two decades after socialism. *Geografie*, 120, č. 2, s. 164-187.
- ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie: Sborník České geografické společnosti*, 112, č. 3, s. 56-78.
- JAHODA, R., ŠPALKOVÁ, D. (2009): Analýza distribučních aspektů regulace/deregulace nájemného v ČR. *Urbanismus a územní rozvoj*, 12, č. 4, s. 28-37.

- JANSKÁ, E., ČERMÁK, Z., WRIGHT, R. (2014): New Immigrant Destinations in a New Country of Immigration: Settlement Patterns of Non-natives in the Czech Republic. *Population, Space and Place*, 20, č. 8, s. 680-693.
- JUNGMANN, J. (2014): Holešovice-Bubny – v objetí Vltavy. Muzeum hl. města Prahy, 215 s.
- KABISCH, S., SAGAN, I. (2011): The Inner City in Focus. In: Haase, A., Steinführer, A., Kabisch, S., Grossmann, K., Hall, R. (eds.): Residential Change and Demographic Challenge: The Inner City of East and Central Europe in the 21st century. Ashgate, Surrey, s. 85-100.
- KÄHRIK, A., NOVÁK, J., TEMELOVÁ, J., KADARIK, K., TAMMARU, T. (2015): Patterns and drivers of inner city social differentiation in Prague and Tallinn. *Geografie*, 120, č. 2, s. 275-295.
- KATRŇÁK, T., MAREŠ, P. (2007): Segmenty zaměstnaných a nezaměstnaných v České republice v letech 1998 až 2004. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 43, č. 2, s. 281-303.
- KOCOURKOVÁ, (2008): Současný „baby-boom“ v České republice a rodinná politika. *Demografie*, 50, č. 4, s. 240-249.
- KOVÁCS, Z. (2009): Social and economic transformation of historical neighbourhoods in Budapest. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 100, č. 4, s. 399-416.
- KOVÁCS, Z., WIESSNER, R., ZISCHNER, R. (2015): Beyond gentrification: Diversified neighbourhood upgrading in the inner city of Budapest. *Geografie*, 120, č. 2, s. 251-274.
- LEES, L. (2012): The Geography of Gentrification: Thinking through comparative urbanism, *Progress in Human Geography*, 36, č. 2, s. 155-171.
- LEES, L., SLATER, T., WYLY, E. (2008): Gentrification. Routledge, New York, 310 s.
- LEY, D. (1980): Liberal ideology and the Postindustrial City. *Annals of the Association of American Geographers*, 70, č. 2, s. 238-258.
- LEY, D. (1996): The New Middle Class and the Remaking of the Central City. Oxford University Press, Oxford, 400 s.
- LEY, D. (2003): Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 40, č. 12, s. 2527-2544.
- LUX, M., KOSTELECKÝ, T., MIKESZOVÁ, M., SUNEKA, P. (2009): Vybrané faktory stojící za vysokými cenami bytů v Praze. *Sociologický časopis/ Czech Sociological Review*, 45, č. 5, s. 967-991.
- LUX, M., PUZANOV, A. (2013): Rent regulation and housing allowances. In: Hegedüs, J., Lux, M., Teller, N. (eds.). *Social Housing in Transition Countries*. Routledge, New York, London, s. 65-80.
- LUX, M., SUNEKA, P. (2010): Private rental housing in the Czech Republic: Growth and...? *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 46, s. 3, 349-373.
- LUX, M., SUNEKA, P. (2014): Public Housing in the Post-Socialist States of Central and Eastern Europe: Decline and an Open Future. *Housing Studies*, 29, č. 4, s. 501-519.
- LUX, M., SUNEKA, P., KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D. (2003): Standardy bydlení 2002/03. Finanční dostupnost a postoje občanů. Praha, SOÚ AV ČR, 280 s.
- MACHONIN, P., GATNAR, L., TUČEK, M. (2000): Vývoj sociální struktury v české společnosti 1988-1999. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 63 s.
- MAIER, K., FRANKE, D. (2015): Trendy prostorové sociálně-ekonomické polarizace v Česku 2001-2011. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 51, č. 1, s. 89-123.
- MARCIŇCZAK, S., TAMMARU, T., GENTILE, M., TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J., KÄHRIK, A., VALATKA, V., KOVÁCS, Z., SZABÓ, B. (2015): Patterns of Socioeconomic Segregation in the Capital Cities of Fast-track Reforming Postsocialist Countries. *Annals of the Association of American Geographers*, 105, č. 1, s. 183-202.
- MARCUSE, P. (1986): Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City. In: Smith, N., Williams, P. (eds.): *Gentrification of the City*. Allen and Unwin, Londýn, s. 153-177.

- MARKUSEN, A. (1981): City Spatial Structure, Women's Household Work, and National Urban Policy. In: Stimpson, C., Dixler, E., Nelson, M.J., Yatrakis, K.B. (eds.): *Women and the American City*. University of Chicago Press, Chicago, s. 20-41.
- MOSCHELES, J. (1937): The demographic, social, and economic regions of greater Prague: a contribution to urban geography. *Geographical Review*, 27, č. 3, s. 414-429.
- MUSTERD, S., VAN WEESEP, J. (1991): Urban Housing for the Better-off: Gentrification in Europe. *Stedelijke Netwerken*, Utrecht, 149 s.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2012): Sociálně prostorová struktura industriální Prahy. In: Chodějovská, E., Šimůnek, R. (eds.): *Krajina jako historické jeviště. K počtě Evy Semotanové*. Historický ústav, Praha, s. 263-283.
- OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J. (2007): Kvantitativní analýza stavu a vývoje segregace/separace obyvatelstva. In: Sýkora, L. a kol.: *Segregace v České republice: Stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava*. Závěrečná editovaná zpráva projektu: WA-014-05-Z01. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, s. 9-28.
- OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J., POSPÍŠILOVÁ, L., ŠPAČKOVÁ, P., TEMELOVÁ, J. (2012): Prostorová typologie a zonace Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): *Sociální proměny pražských čtvrtí*. Academia, Praha, s. 268-286.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSPÍŠILOVÁ, L., ŠPAČKOVÁ, P., KOPECKÁ, Z., NOVÁK, J. (2015): The velvet and mild: Socio-spatial differentiation in Prague after transition. In: Tammaru, T., Marcińczak, S., van Ham, M., Musterd, S. (eds.): *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Routledge, Abingdon/New York, s. 261-286.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. (2009): Twenty years after socialism: the transformation of Prague's inner structure. *Studia Universitatis Babeş-Bolyai, Sociologia*, 54, č. 1, s. 9-30.
- PACIONE, M. (2009): *Urban Geography: A Global Perspective: Third Edition*. Routledge, New York, 744 s.
- PŘIDALOVÁ, I., OUŘEDNÍČEK, M. (2017): Role zahraniční migrace v měnící se sociálně-prostorové diferenciaci Prahy. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, v tisku.
- ROSE, D. (1989): A feminist perspective of employment restructuring and gentrification: The case of Montreal. In: Wolch, J., Dear, M. (eds.): *The Power of Geography: How Territory Shapes Social Life*. Unwin Hyman, Boston, s. 118-138.
- SAILER-FLIEGE, U. (1999): Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 7-16.
- SLATER, T. (2006): The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30, č. 4, s. 737-757.
- SMITH, D.M. (1996): The Socialist City. In: Andrusz, G., Harloe, M., Szelenyi (eds.): *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. Blackwell Publisher, Oxford, s. 70-99.
- SMITH, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45, č. 4, s. 538-548.
- SMITH, N. (1986): Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. In: Smith, N., Williams, P. (eds.): *Gentrification of the City*. Allen and Unwin, Londýn, s. 15-34.
- SMITH, N. (1991): On Gaps in Our Knowledge of Gentrification. In: Musterd, S., Van Weesep, J. (eds.): *Urban Housing for the Better-off: Gentrification in Europe*. Stedelijke Netwerken, Utrecht, s. 52-62.
- SMITH, N. (1996): *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge, Londýn, 267 s.
- SMITH, N. (2002): New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy, *Antipode*, 34, č. 3, s. 427-450.
- SPEARE, A. (1970): Home Ownership, Life Cycle Stage, and Residential Mobility. *Demography*, 7, č. 4, s. 449-458.

- SÝKORA, J. (2014): Kontrasty různých sociálních světů v pražských Holešovicích. Bakalářská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK, Praha, 51 s.
- SÝKORA, L. (1993a): Gentrifikace: mění se tvář vnitřních měst. In: Sýkora, L. (ed.), Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK Praha, s. 100-119.
- SÝKORA, L. (1993b): City in transition: the role of rent gaps in Prague's revitalization. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 84, č. 4, s. 281-93.
- SÝKORA, L. (1996): Economic and social restructuring and gentrification in Prague. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Geographica*, 37, s. 71-81.
- SÝKORA, L. (1999): Changes in the internal spatial structure of post-Communist Prague. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 79-89.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, s. 127-166.
- SÝKORA, L. (2003): Between the State and the Market: Local Government and Housing in the Czech Republic. In: Lux, M. (ed.): *Housing Policy: An End or a New Beginning? Local Government and Public Reform Initiative*, Open Society Institute, Budapešť, s. 51-116.
- SÝKORA, L. (2005): Gentrification in Post-communist Cities. In: Atkinson, R., Bridge, G. (eds.): *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Routledge, New York, s. 91-107.
- SÝKORA, L., BOUZAROVSKI, S. (2012): Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. *Urban Studies*, 49 č. 1, s. 43-60.
- ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M., POSPÍŠILOVÁ, L. (2016): The Long-term Development of Socio-spatial Differentiation in Socialist and Post-socialist Prague. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 52, č. 6, s. 821-860.
- ŠUSTROVÁ, K. (2008): Vnitroměstská migrace v Praze v letech 1992-2006. Magisterská práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK, Praha, 137 s.
- TEMELOVÁ, J. (2007): Flagship developments and the physical upgrading of post-socialist inner city: The Golden Angel project in Prague. *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 89, č. 2, s. 169-181.
- TEMELOVÁ, J. (2009): Urban revitalization in central and inner parts of (post-socialist) cities: conditions and consequences. In: Ilmavirta, T. (ed.): *Regenerating Urban Core*. Helsinki University of Technology, Centre for Urban and Regional Studies, Helsinki, s. 12-25.
- TEMELOVÁ, J., DVOŘÁKOVÁ, N. (2012): Residential satisfaction of elderly in the city centre: The case of revitalizing neighbourhoods in Prague. *Cities*, 29, č. 5, s. 310-317.
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J., KÁHRIK, A., TAMMARU, T. (2016): Neighbourhood Trajectories in the Inner Cities of Prague and Tallinn: What Affects the Speed of Social and Demographic Change? *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 98, č. 4, s. 349-366.
- TOSIC, J. (2005): City development in Central and Eastern Europe since 1990: The impacts of internal forces. In: Dimitrovska Andrews, K., Hamilton, I., Pichler-Milanović, N. (eds.): *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization*. United Nations University Press, s. 44-78.
- TSHARAKYAN, A., ZEMČÍK, P. (2016): Did rent deregulation alter tenure choice decisions in the Czech Republic? *Economics of Transition*, 24, č. 2, s. 335-360.
- VAN CRIEKINGEN, M., DECROLY, J.M. (2003): Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40, č. 12, s. 2451-2468.
- VAN GENT, W., HOCHSTENBACH, C. (2015): An anatomy of gentrification processes: variegating causes of neighbourhood change. *Environment and Planning A*, 47, č. 7, s. 1480-1501.

VAN GENT, W., TEERNSTRA, A.B., VAN GENT, W. (2012): Puzzling Patterns in Neighborhood Change: Upgrading and Downgrading in Highly Regulated Urban Housing Markets. *Urban Geography*, 33, č. 1, s. 91-119.

VOBECKÁ, J., KOSTELECKÝ, T., LUX, M. (2014): Rental Housing for Young Households in the Czech Republic: Perceptions, Priorities and Possible Solutions. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 50, č. 3, s. 365-390.

WARDE, A. (1991): Gentrification as Consumption: Issues of Class and Gender. *Environment and Planning D: Society and Space*, 9, č. 2, s. 223-232.

10.2 Zdroje dat

ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2013): ArcČR 500: Digitální geografická databáze, verze 3.1. [online]. (cit. 2017-03-16). Dostupné z: <http://www.arcdata.cz/produkty-a-sluzby/geograficka-data/arc-cr-500/>

BURGEROVÁ, L. (2017): Řízený rozhovor s paní PhDr. Ing. arch. Lenkou Burgerovou, Ph.D. (radní MČ Prahy 7 pro rozvoj) ze dne 20. 3. 2017

ČSÚ: Individuální anonymizovaná data o migraci v letech 2001-2015.

ČSÚ: Počet obyvatel 2001-2015, data za základní sídelní jednotky.

ČSÚ: Sčítání lidu, domů a bytů 1980, data za základní sídelní jednotky.

ČSÚ: Sčítání lidu, domů a bytů 1991, data za základní sídelní jednotky.

ČSÚ: Sčítání lidu, domů a bytů 2001, data za základní sídelní jednotky.

ČSÚ: Sčítání lidu, domů a bytů 2001, data za statistické obvody.

ČSÚ: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, data za základní sídelní jednotky.

ČSÚ: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, data za statistické obvody.

ČSÚ (2016): Registr sčítacích obvodů a budov [online]. (cit. 2017-06-04). Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/registr_scitacich_obvodu

ČÚZK: Ortofoto [online]. (cit. 2017-06-16). Dostupné z: <http://geoportal.cuzk.cz/>

Google (2014): Google Street View. webová aplikace Google Maps [online]. (cit. 2017-06-04). Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>

HURRLE, J. (2017): Řízený rozhovor s panem Ing. Jakobem Hurrlem (radní MČ Prahy 7 pro oblast sociálních věcí) ze dne 23. 3. 2017

MAREŠ, K. V. (2017): Řízený rozhovor s panem Ing. Kamilem Vavřincem Marešem (radní MČ Prahy 7 pro byty, majetek a nebytové prostory) ze dne 29. 3. 2017

NĚMEC, R. (2017): Řízený rozhovor s panem Robinem Němcem (jednatel společnosti Letenská RK s.r.o.) ze dne 6.4. 2017

Privatizace bytových jednotek MČ Praha 7, Úřad městské části Praha 7: Odbor majetku

Restituční spisy, Úřad městské části Praha 7: Odbor majetku

Seznam prodaných domů ke dni 15.03.2012, Úřad městské části Praha 7: Odbor majetku

10.3 Ostatní zdroje

A7 Holešovický pivovar [online]. (cit. 2017-06-04). Dostupné z: <https://stavbaweb.dumabyt.cz/a7-holesovicky-pivovar-2509/clanek.html>

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (2014): Trend report: Přehled českého nemovitostního trhu 2014 [online]. (cit. 2017-06-04). Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2014/>

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (2016): Trend report: Přehled českého nemovitostního trhu 2016 [online]. (cit. 2017-06-04). Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>

ČSÚ (2003): Hlášení o stěhování [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536646/402905j.pdf/4b19a47e-86e5-4ead-bde2-cf1a1d981301?version=1.0>

ČSÚ (2010): Koncepce výběru a zpracování statistických údajů spojených s migrací a integrací cizinců na území České republiky [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/11292/27325699/Koncepce_stat_udaju_2010.pdf/

ČSÚ (2011a): Metodika SLDB 2011 [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/metodika-sldb-2011>

ČSÚ (2011b): Obyvatelstvo obvykle bydlící [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/25385875/19524039+2400013a04.pdf/a5c7fb45-3ad3-49ac-bab7-2a10d624043f?version=1.0>

ČSÚ (2012): Věkové složení obyvatelstva hl. m. Prahy v roce 2011 [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/20567029/104003_12.pdf/b4d8a4ce-e779-4a2f-afb7-50d24ae4ce0b

ČSÚ (2016): Klasifikace zaměstnání CZ-ISCO [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace_zamestnani_-cz_isco

DVOŘÁKOVÁ, N., NEMEŠKAL, J. (2015): Migrační a přirozený přírůstek v Praze. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/historie>

Fotografie Jiří Straka (1983-1984): Krabice 131, 162, 163, 191. Spisovna Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Fotografie Kamil Wartha (1986). Spisovna Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

HAVLÍČKOVÁ, Š., VOHRYZKOVÁ, T. (2016): Art Distric 7 - čtvrť umění a kultury: Studie proveditelnosti. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 84 s.

Jubileum House [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <http://www.jubileum.cz/>

Kancelář veřejného prostoru (2014): Koncepce pražských břehů. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 340 s.

Městská část Praha 7 (2013): Privatizace bytů v Praze 7. Hobulet, 4, s. 4-5.

Městská část Praha 7 (2016): Strategický plán: Analytická část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022. 194 s.

Novinky.cz (2011): Ani 500letá voda nemá mít v Praze šanci způsobit větší škody [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <https://www.novinky.cz/domaci/241897-ani-500leta-voda-nema-mit-v-praze-sanci-zpusobit-vetsi-skody.html>

Prague Marina [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <http://praguemarina.cz/cs/home.php>

Rezidence Osadní [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <http://vivus.cz/>

Rezidence Nad Vltavou [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <http://www.central-group.cz/byty-praha-7-holesovice-projekt-rezidence-nad-vltavou>

River Lofts [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <http://www.stargroup.cz/river-lofts>

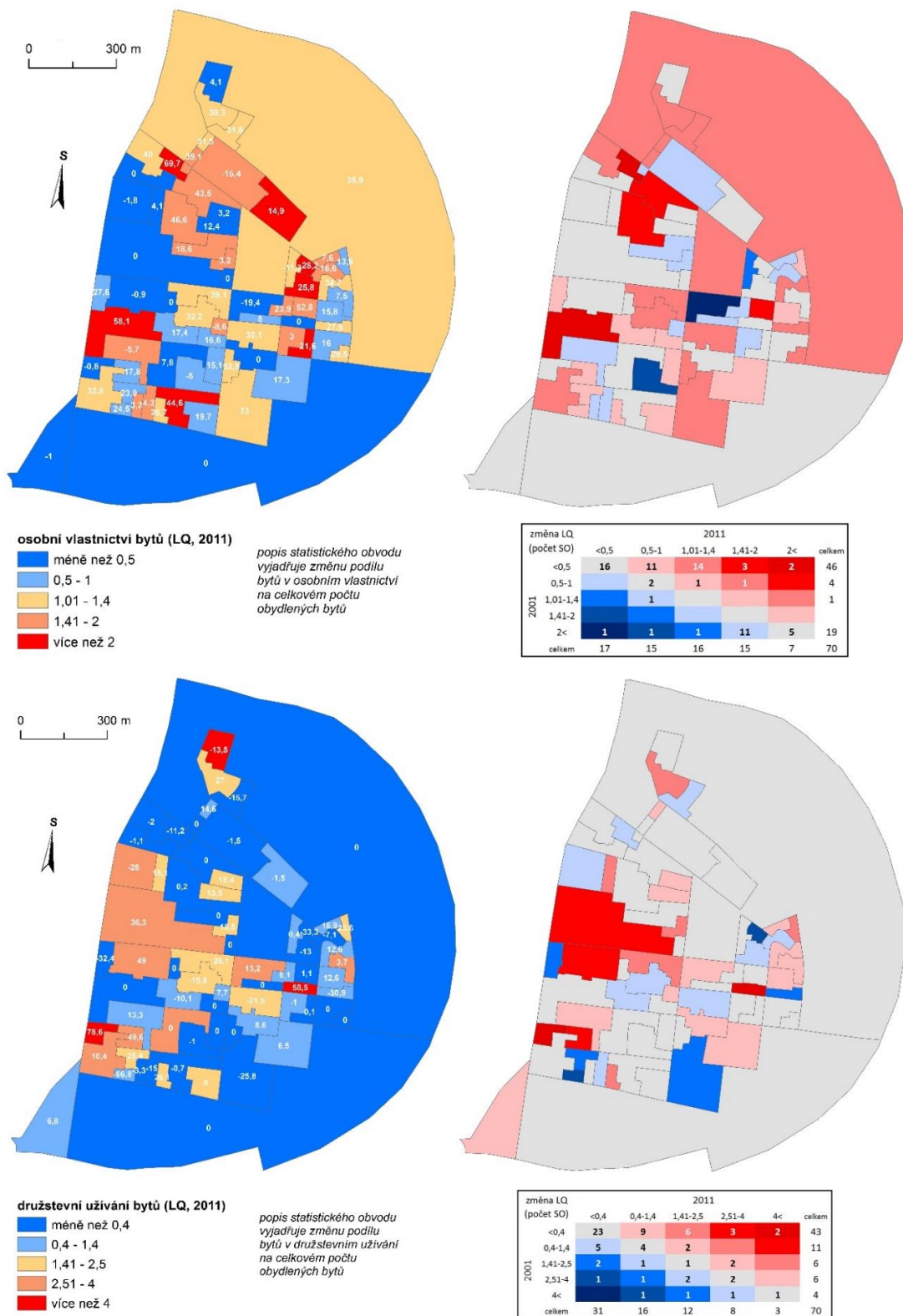
ŠPAČKOVÁ, P., NEMEŠKAL, J. (2015): Vzdělanost v Praze. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/historie>

Útvar hlavního architekta města Prahy (1971): Podrobný územní plán: Holešovice: Průvodní zpráva a směrnice pro realizaci území. 130 s.

Vltavská vyhlídka [online]. (cit. 2017-05-29). Dostupné z: <http://www.ziprealty.cz/property/vltavska-vyhliodka/>

Přílohy

Příloha č. 1: Proměna koncentrace soukromého a družstevního užívání bytů ve statistických obvodech dolních Holešovic v letech 2001 a 2011



Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001, 2011), ArcČR, vlastní zpracování

