

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra humanitních věd



Bakalářská práce

Proces gentrifikace města: případová studie městské části Praha 7

Tadeáš Laufer

© 2019 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tadeáš Laufer

Hospodářská a kulturní studia

Název práce

Proces gentrifikace města: případová studie městské části Praha 7

Název anglicky

The process of city gentrification: case study of the Prague 7 City District

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit socioekonomický vývoj městské části Praha 7 a na tomto příkladu analyzovat proces gentrifikace městského prostoru.

Metodika

Práce využívá standardních metod sociálního výzkumu. Data jsou sbírána kombinací výzkumných technik. Bude provedena socioekonomická analýza s cílem zhodnotit proces gentrifikace v městské části Praha 7.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

Gentrifikace, rezidenční proměny, socioekonomická analýza, městská část Praha 7

Doporučené zdroje informací

ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. Geografie. 2007, vol. 112, no. 3, 292–314.

ŠPAČKOVÁ, P., POSPÍŠILOVÁ, L., OUŘEDNÍČEK, M. The long-term development of socio-spatial differentiation in socialist and post-socialist Prague. Sociologický časopis. 2016, vol. 52, no. 6, 821–860.

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Geografie. 2007, vol. 112, no. 3, 315–333.

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

RNDr. Jiří Hrabák, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra humanitních věd

Elektronicky schváleno dne 27. 2. 2019

prof. PhDr. Michal Lošťák, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 1. 3. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 04. 03. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Proces gentrifikace města: případová studie městské části Praha 7" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 4. 3. 2019

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval RNDr. Jiřímu Hrabákovi, Ph.D. za odborné vedení práce a cenné rady. Dále také informátorům za ochotné poskytnutí rozhovorů.

Proces gentrifikace města: případová studie městské části Praha 7

Abstrakt

Práce analyzuje a hodnotí nejvýznamnější náležitosti probíhajícího procesu gentrifikace v městské části Praha 7. Teoretická část je zaměřena na popis průběhu tohoto procesu ve světových městech, respektive dalších částech Prahy a dále uvádí historický vývoj Prahy 7 pro větší kontextualitu.

V praktické části je zkoumán vývoj městské části Praha 7 prostřednictvím demografických údajů od roku 1991, cen bydlení od roku 2010 a kriminality od roku 2013. Statistické údaje jsou doplněny vlastním pozorováním městské části a rozhovory s obyvateli. Výsledkem kvantitativního a kvalitativního výzkumu je vyhodnocení gentrifikace na Praze 7 jako developery řízeného procesu (zejména v dolních Holešovicích) bez výraznějších sociálních dopadů a s potenciálem budoucího rozvoje.

Klíčová slova: Gentrifikace, rezidenční proměny, socioekonomická analýza, městská část Praha 7

The process of city gentrification: case study of the Prague 7 City District

Abstract

The thesis analyses and evaluates the most important aspects of the ongoing process of gentrification in the Prague 7 district. The theoretical part focuses on a description of such process in global cities and other parts of Prague. For greater contextuality, a historical development of Prague 7 is also presented.

The practical part examines the evolution of the Prague 7 district through demographic data since 1991, housing prices since 2010 and criminality since 2013. Statistical data are supplemented with observation of the city district and interviews with residents. In the result of quantitative and qualitative research, the gentrification in Prague 7 is evaluated as a developer-driven process (especially in Lower Holešovice) without significant social impacts and with a potential for further development.

Keywords: Gentrification, residential changes, socio-economic analysis, Prague 7 district

Obsah

1 Úvod	11
2 Cíl práce a metodika	12
3 Teoretická východiska	13
3.1 Gentrifikace	13
3.1.1 Příčiny gentrifkace	16
3.2 Příklady gentrifkovaných měst	19
3.2.1 Londýn	19
3.2.2 Spojené státy Americké	21
3.2.3 Praha	24
3.3 Městská část Praha 7	28
3.3.1 Historie	28
3.3.2 Současnost	30
4 Vlastní práce	34
4.1 Vymezení území	34
4.2 Statistické údaje	34
4.2.1 Demografie	34
4.2.2 Bydlení	39
4.2.3 Kriminalita	42
4.3 Terénní výzkum	47
4.3.1 Pozorování	47
4.3.2 Rozhovory	48
5 Výsledky a diskuse	51
6 Závěr	53
7 Seznam použitých zdrojů	55
8 Přílohy	59

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Přistěhovalí a vystěhovalí, údaje pro MČ Praha 7 a Hl. m. Prahu v období 2011-2017 respektive 2011-2015	34
Tabulka č. 2: Zastoupení věkových skupin v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011, 2017	35
Tabulka č. 3: Průměrný věk obyvatel v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011, 2017	35
Tabulka č. 4: Podíl rodin s dětmi v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011	35
Tabulka č. 5: Podíl nezaměstnaných obyvatel v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011, 2018.....	36
Tabulka č. 6: Podíl zaměstnaných v jednotlivých sektorech na počtu ekonomicky aktivních v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011	36
Tabulka č. 7: Vyjíždějící do zaměstnání z MČ Praha 7 v letech 2001, 2011	36
Tabulka č. 8: Podíl vysokoškolsky vzdělaných v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001 a 2011	37
Tabulka č. 9: Podíl cizinců bez občanů Slovenska na počtu obyvatel v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011, 2016	37
Tabulka č. 10: Podíl jednotlivých národností na počtu obyvatel celkem v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011	38
Tabulka č. 11: Počet postavených bytů v MČ Praha 7 do roku 2011	38
Tabulka č. 12: Podíl neobyvatelných bytů v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011.....	39
Tabulka č. 13: Podíl bytů neobývaných z důvodu přestavby	39
Tabulka č. 14: Forma užívání bytů v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 2001, 2011	40

Seznam grafů

Graf č. 1: Počet obyvatel	34
Graf č. 2: Průměrná cena 1 m ² bytu	40
Graf č. 3: Průměrná cena pronájmu 1 m ² /měsíc	41
Graf č. 4: Trestné činy celkem	42
Graf č. 5: Vykradení automobilů	43
Graf č. 6: Fyzické útoky	44
Graf č. 7: Loupeže	44
Graf č. 8: Drogová aktivita	45
Graf č. 9: Vloupání	45

Seznam příloh

Příloha č. 1: Krádeže automobilů	57
Příloha č. 2: Krádeže jízdních kol	57

1 Úvod

Průmyslová revoluce spustila výrazné ekonomické i společenské změny, které zásadním způsobem proměnily sídelní strukturu. Nové možnosti, které přinesla mechanizace a sériová výroba vyžadovaly velké množství pracovní síly. To zapříčinilo rozsáhlou urbanizaci, kdy vznikala nová města, či se rozšiřovala ta stávající. Ve 20. století však začíná úloha původních průmyslových středisek klesat, ať už pro jejich nedostatečnou kapacitu, nevhodnou polohu, zastaralost nebo změnu orientace hospodářství. Tyto oblasti se díky předchozímu rozvoji staly součástí velkoměst a plní převážně rezidenční funkci.

Významnou část obyvatel tvořili bývalí zaměstnanci továren, jejichž situace se s probíhajícími změnami zhoršovala. Sociální status čtvrti tak upadal, v některých případech vznikla deprivovaná lokalita. To s sebou přináší pokles cen nemovitostí, který je, za určitých podmínek, paradoxně lákavý pro investory. Zmíněné čtvrti se nachází ve vnitřním městě, tedy v relativní blízkosti historického centra nebo jiné atraktivní lokality s rozvinutým terciálním a kvartérním sektorem, avšak vysokou cenovou hladinou. Díky tomu představují bývalé průmyslové oblasti dostupnější alternativu právě k těmto atraktivním lokalitám, a tak dochází k obsazování opuštěných průmyslových či zanedbaných rezidenčních prostor zástupci vyšších sociálních tříd.

Status čtvrti tak začíná opět růst, za doprovodu oprav a úprav fyzického stavu nemovitostí, výstavby dalších budov, vzniku nových služeb, ale také růstu cen, proti čemuž nejsou původní obyvatelé vždy schopni obstát a oblast opouštějí. Tento jev bývá označován jako „gentrifikace“ a v určité míře a formě k němu dochází takřka ve všech vyspělých zemích. Názor na tuto problematiku se různí. Zastánci poukazují na zlepšení životních podmínek, kultivaci a rozvoj oblasti, odpůrci kritizují zejména vytlačení původních obyvatel a necitlivou komercializaci.

Ačkoli je gentrifikace globálním fenoménem, lze pozorovat lokální odlišnosti tohoto procesu.

2 Cíl práce a metodika

Cílem této práce je zhodnocení vývoje městské části Praha 7 se zaměřením na socioekonomické ukazatele, jejichž prostřednictvím je sledován proces gentrifikace na zmíněném území. Tento vývoj je uveden do souvislostí se stavem ve světových metropolích, ve kterých došlo k započetí procesu gentrifikace již dříve. Jako počátek sledovaného období byl zvolen rok 1991, jelikož tehdy začíná být patrná ekonomická transformace země, ze které následně vyplývá proces gentrifikace.

Výzkumné otázky, které si práce klade za cíl zodpovědět, znějí následovně:

- Jakým vývojem prošla městská část jako taková?
- Jakým vývojem prošlo její obyvatelstvo?
- Kdo jsou hlavní aktéři této proměny?

Výzkum probíhal za použití standardních metod sociologického výzkumu kombinací více výzkumných technik. Konkrétně analýzy a vyhodnocení statistických údajů (demografické údaje, bytový fond, kriminalita), pozorování formou návštěv městské části a polostrukturovaných rozhovorů s obyvateli. Celkem bylo provedeno sedm řízených rozhovorů s obyvateli ve věku od 22 do 59 let, přičemž za relevantní výpovědi byly považovány takové, jejichž výskyt se opakoval u více informátorů nebo obsahovaly jedinečnou, autentickou osobní zkušenost.

3 Teoretická východiska

3.1 Gentrifikace

Proces označovaný jako gentrifikace je zpravidla tvořen souhrnem činností vedoucích k proměně fyzického stavu a sociálních podmínek oblasti. Dochází k němu převážně v chudších čtvrtích se zanedbaným domovním a bytovým fondem, které však mají určitou přidanou hodnotu, například v podobě výhodné polohy, architektonického stylu budov a podobně (Sýkora, 1993).

Vedle gentrifikace se také objevují pojmy jako revitalizace a regenerace. Možných definic těchto pojmů a vysvětlení jejich vzájemných vztahů je celá řada. Revitalizace i regenerace mohou být spouštěčem gentrifikace, nicméně nemusí k tomu dojít vždy. O gentrifikaci lze hovořit pouze za splnění určitých podmínek. Na základě historického vývoje lze říci, že je třeba, aby aktéři disponovali dostatečným sociálním, kulturním a samozřejmě také finančním kapitálem, což bývá v zanedbaných čtvrtích problém, proto je dalším z průvodních jevů gentrifikace výměna obyvatel. Tyto proměnné mají zásadní vliv na průběh a výsledek procesu a odlišují tak gentrifikaci od „pouhé“ revitalizace či regenerace. Čistě fyzická proměna bývá souhrnně označována pojmem „Incumbent upgrading“ (Clay, 1980, cit. v Sýkora 1993).

S gentrifikací úzce souvisí pojem „rent-gap“, který vyjadřuje rozdíl mezi aktuální výší nájemného ve stavu před gentrifikací a jeho potenciální výší (Smith, 1979). Čím větší je tento rozdíl, tím lákavější je daná lokalita pro investory, nicméně také riskantnější, přičemž skrytý potenciál bývá hůře odhalitelný. S rostoucí atraktivitou lokality se také zvyšuje zájem spekulantů, developerů a dalších podnikatelů. Vedle obnovy stávajícího bytového fondu tak vznikají nové stavby a roste množství a úroveň poskytovaných služeb. Postupem času může docházet i k situaci, že jsou původní gentrifikační nahrazeni ještě majetnější vrstvou a celý proces se opakuje. Tento jev je nazýván supergentrifikace (Pacione, 2009, cit. v Sýkora, 2017).

Velký význam má také vývoj hospodářství. Ve vyspělých zemích klesá podíl primárního a sekundárního sektoru, zavírání či přesun podniků, které v příslušných odvětvích operují, může vést k ekonomickému úpadku oblasti, zároveň však přináší nové příležitosti, jak využít opuštěné prostory pro terciální a kvartérní sektor. Tato transformace s sebou přináší také demografické změny, které se odráží v dalších změnách dané lokality.

V souvislosti s transformací ekonomiky se objevují termíny jako „yuppies“ (young urban professionals) (Short, 1996, cit v. Glow, Johanson, Kershaw, 2014). Tento termín označuje mladé bezdětné a kosmopolitní zástupce střední třídy. Tito lidé upřednostňují život ve městě zejména z důvodu blízkosti zaměstnání, dostupnosti služeb a širokých možností kulturního a společenského vyžití. Dalším faktorem je také obecný trend pozdějšího zakládání rodin (Sýkora, 2017).

Nicméně v gentrifikovaných čtvrtích lze nalézt i mladé rodiny s dětmi, kterým nevyhovuje život na předměstí. Důvody pro tento postoj mohou být různé. Stejně jako v případě „yuppies“, je často zmiňována nevýhodná poloha předměstí vyžadující dojíždění, což koliduje s časovou vytížeností obyvatel a nízká občanská vybavenost. Faktorem může ale také být stereotypní představa o životě na předměstí zahrnující tradiční role pohlaví a další aspekty, které nejsou v souladu s životním stylem mladých městských profesionálů (Karsten, 2014). Také z tohoto důvodu je třeba, aby byly části vnitřního města přizpůsobeny potřebám těchto skupin a jejich spotřebitelským návykům. To se týká jak komerce (například gastronomické a umělecké), tak veřejných prostranství, což může mít, ve spojení s kosmopolitismem, za následek ztrátu autenticity gentrifikovaných čtvrtí (Sýkora, 2017).

Gentrifikaci však nelze stavět čistě jako protialternativu suburbanizace. Nově příchozí obyvatelé mohou pocházet i z jiných (například méně atraktivních, či naopak dražších) částí vnitřního města (Sýkora, 1993).

Počáteční myšlenky, že gentrifikace zvyšuje sociální heterogenitu a spolu s tím také sociální mobilitu v dané lokalitě a tím zlepšuje situaci původních obyvatel, se ukázaly jako ne zcela platné, a to zejména z dlouhodobého hlediska. Nejohroženější skupinu představují méně majetní obyvatelé žijící v pronájmu, kteří často nedokáží obstát vůči zvyšování nájemného a cen služeb obecně, stejně jako vůči změně funkčního využití a celkového rázu oblasti, jelikož tyto změny mohou být v nesouladu s potřebami, preferencemi a finančními možnostmi zmíněné skupiny obyvatel. Tato nevyváženost bývá nejvýraznější zejména v případě, kdy nájemníci stojí proti developerům a dalším formám velkokapitálu, které mají na své straně účinné nástroje jako například lobbying.

Negativním aspektem může být také obava ze ztráty autenticity či jakéhosi „ducha místa“ jelikož gentrifikační činnost často pocházejí z odlišných oblastí, tudíž součástí procesu může být překotná změna nenavazující na dosavadní vývoj a nectící tradice oblasti. Jednou ze snah, jak tomuto vnímání předcházet, je podpora místních umělců a uměleckých

institucí s cílem vytvoření či zachování jedinečného kulturního rázu čtvrti. Součástí toho bývá nastolení debaty mezi zúčastněnými aktéry o tom, jakým směrem by se měl kulturní vývoj čtvrti ubírat. Hrozí však riziko, že pro přežití uměleckých institucí v konkurenčním prostředí bude nezbytná jejich přílišná komercializace a internacionalizace. V takovém případě může zasáhnout veřejný sektor formou různých zvýhodnění pro místní aktéry, například úlev na nájemném, dotací a podobně (Glow, Johanson, Kershaw, 2014).

Dalším nástrojem může být uplatňování určitého, pro gentifikaci typického, vizuálního stylu při rekonstrukcích budov, který nese historizující prvky, přiznává původní funkční využití stavby, případně se snaží působit autenticky a „improvizovaně“. U budov je tedy často zachován či obnoven historický vzhled, a to často včetně nápisů z průmyslové éry, kovaných prvků, režného zdiva atd. V interiérech se lze setkat s obklady ve stylu stanice metra z přelomu 19. a 20. století, Edisonovými žárovkami, různými formami využití dřevěných palet, vyřazeného nábytku či OSB desek, kovářskou černí, odhalenou elektroinstalací a vzduchotechnikou nebo křídou popsanými tabulemi (Grearson, 2018). Tento trend byl patrný již v polovině 20. století v Londýně, kdy gentrifieři s oblibou zařizovali interiéry s použitím materiálů v minulosti spojených s dělnickou třídou (Moran, 2007). Výrazné je to zejména u restaurací a podobných podniků, které jsou propagovány jako drobné, sousedské, lokální, a to i v případě řetězců. S tím také souvisí určitá preference minipivovarů či čerstvě pražené kávy, před produkty věhlasných značek. Tyto aspekty procesu gentifikace jsou však do velké míry univerzální, tudíž lze díky nim paradoxně pozorovat jistou ztrátu jedinečnosti dotčených čtvrtí, zejména v pozdějších fázích (Sýkora, 2017; Ley, 2003, cit. v Sýkora 2017).

3.1.1 Příčiny gentrifikace

Podněty ovlivňující proces gentrifikace mohou přicházet jak od soukromého, tak od veřejného sektoru.

Je-li spouštěčem přeměny veřejný sektor, dochází k ní například pomocí opatření spočívajících v příslušných úpravách územního plánu, veřejných zakázkách, investičních pobídkách, poskytování dotací či zřízení nejrůznějších sociálních programů a organizací. Veřejný sektor také využívá služeb sektoru soukromého (Public-private Partnership) přičemž míra a forma zúčastněnosti jednoho, či druhého sektoru se různí. Stejně tak může docházet ke spolupráci veřejného sektoru a veřejnosti prostřednictvím komunitního plánování, kdy občané dostanou možnost zapojit se do diskuze ohledně dalšího vývoje lokality a tím spoluutvářet její podobu.

Stát gentrifikaci ovlivňuje i nepřímo svou politikou. Obecně lze tvrdit, že levicové vlády budou mít větší tendenci vytvářet různé programy na podporu a rozvoj lokality, naopak pravicové vlády nechají volnější ruku jednotlivým aktérům a komunitám. V praxi však bývá zájmem každého státu, aby chudoba či sociální nerovnost a segregace nepřerostla únosnou míru, kdy se společnost takzvaně rozpadne a její jednotlivé vrstvy již nejsou schopny spolupracovat a doplňovat se, nýbrž žijí zcela odděleně a nezávisle. V menším měřítku k takovému jevu může docházet lokálně a potom vznikají takzvané sociálně vyloučené lokality, jejichž obyvatelé do státního rozpočtu nepřispívají vůbec nebo málo, pobírají sociální dávky, nepodílí se na ekonomickém růstu země a mohou být zdrojem případných nepokojů (Kostecký, Patočková, Illner, 2012). V sociálně homogenních oblastech je také nižší třídní mobilita, což může znamenat „zakonzervování“ problému pro další generace (Chetty, 2014). Tomu lze předcházet například pomocí pozvednutí těchto problémových lokalit, což jednak přímo zlepší situaci tamních obyvatel a zároveň přiláká nové investice a aktivity, ze kterých mohou v konečném důsledku těžit opět původní obyvatelé. Je však třeba předejít tomu, aby se tyto aktivity vymkly kontrole a původní obyvatelé vytlačily. Mohlo by dojít k přesunu problému do jiné lokality, kam by se postupně soustředili další a další „vytlačení“ obyvatelé, čímž by došlo k další koncentraci problému. Jedním z možných opatření je vytvoření jasného legislativního rámce, který bude chránit původní skupinu obyvatel před vytlačěním. Dalším krokem může být soustředění agendy na řešení aktuálních problémů, se kterými se daná komunita potýká, tedy například nezaměstnanost, drogová závislost, kriminalita a jiné (Kostecký, Patočková, Illner, 2012).

Svůj podíl na průběhu procesu gentrifikace mají také faktory jako četnost výskytu policie či dostupnost hromadné dopravy a další infrastruktury. Je nasnadě, že čím lepší situace v lokalitě z tohoto hlediska panuje, tím pravděpodobněji přiláká pozornost majetnějších občanů při současném zlepšení situace stávajících obyvatel. Vývoj může dojít i tak daleko, že se z gentrifikované čtvrti stane homogenní, elitní lokalita, osídlená pouze těmi nejbohatšími obyvateli a společnostmi, která není dostupná pro drtivou většinu občanů a kde neexistuje drobné podnikání.

Dalším opatřením, které může spustit gentrifikaci je například rozhodnutí o zbourání budov z důvodu jejich nevyhovujícího stavu. To může vyvolat odpor obyvatel, kteří se budou snažit toto rozhodnutí odvrátit a pozvednout lokalitu natolik, aby ztratila status slumu určeného k demolici (Chronopoulos, 2016). Pokud byl proces gentrifikace již započat, je naopak možné, že vlastník budovy s nájemním bydlením, na kterou se vztahuje určitá forma politiky chránící nájemníky a která dosud gentrifikací neprošla, bude naopak usilovat o označení jeho budov za neobyvatelné z toho důvodu, aby místo ní mohl vytvořit výnosnější náhradu (Howell, 2016).

Gentrifikace započatá soukromým sektorem bývá pozvolnější, méně organizovaná a koordinovaná, avšak autentičtější. Skládá se z vlastních snah jednotlivců či komunit spočívajících v úpravách nemovitostí, zakládání podniků nebo organizací, jejichž úkolem je řešit otázky týkající se dané lokality, potažmo jejich obyvatel. Neméně významnou roli hrají tito aktéři v případě komunitního plánování, kdy slouží jako prostředníci mezi veřejným sektorem a občany. U tohoto přístupu lze očekávat vyšší míru ohleduplnosti vůči původním obyvatelům (Sandercock, 1998, cit. v Howell, 2016). Do náplně organizací může dále patřit zastupování původních obyvatel a hájení jejich práv například při jednání s majiteli nemovitostí, ve kterých tito znevýhodnění občané žijí v nájmu, nebo naopak prosazování zájmu nově příchozí skupiny, tedy gentrifierů. A to i na úkor původních obyvatel.

Je také důležité, zda se jedná o individuální aktivity obyvatel dané lokality, nebo o projekt cizí developerské firmy. Ve druhém případě může být autenticita naopak narušena, jelikož developerské projekty často vznikají pod záštitou globálního kapitálu a mají komerční charakter. Je však otázka, do jaké míry lze tyto aktivity považovat za čistě soukromé, vzhledem k zásahům veřejného sektoru, například ve formě stavebního povolení.

Spouštěčů tohoto typu gentrifikace může být celá řada. Nespokojenost občanů se stavem místa, nízké ceny nemovitostí při současně výhodné poloze či odhalení potenciálu v podobě rent-gap. Proto může být počátek gentrifikace také kulturního rázu, kdy se umělci nebo podnikatelé v zábavním a restauračním průmyslu, z výše uvedených důvodů rozhodnou využít bývalé průmyslové prostory například pro vytvoření galerie, ateliéru nebo hudebního klubu. To na sebe naváže další aktivity v podobném duchu a v reakci na to se mohou začít přistěhovávat lidé, kteří upřednostňují život v kulturně bohaté čtvrti. To však spolu se zvyšováním atraktivity oblasti může způsobit růst cen nemovitostí, které pro původní umělce přestanou být dostupné (Glow, Johanson, Kershaw, 2014).

Důležitou roli hraje také samotné místo, které svou povahou může pomoci přilákat investice. Kromě již zmíněných objektivních vlastností, jako dopravní obslužnost, poloha atd., je podstatná také symbolická hodnota místa způsobená například významnou budovou, scénérií, historickou událostí, architektonickou a urbanistickou hodnotou či zidealizovanou představou o lokalitě a jejích obyvatelích (Suttles, 1984, cit. v Špaček, 2012).

3.2 Příklady gentrifikovaných měst

3.2.1 Londýn

Jedním z nejvýznamnějších míst z hlediska gentrifikace je Londýn. Termín „gentrifikace“ se poprvé objevil v knize *London: Aspects of Change* od britské socioložky Ruth Glassové. Tímto termínem popisovala probíhající změny v chudších, dělnických čtvrtích vnitřního Londýna, zejména v části Islington, kde od konce padesátých let docházelo k přistěhování mladých příslušníků střední třídy, kteří byli do té doby spojováni především s předměstím. Mezi hlavní příčiny patřila rostoucí důležitost terciálního sektoru, jelikož průkopnickí gentrifieři se sestávali především z novinářů, umělců, akademiků a dalších profesí, jejichž zástupci často disponují vysokým sociálním a kulturním kapitálem. Vzhledem k tomu, že místa výkonu těchto profesí se většinou nacházela ve městě, představovaly dělnické čtvrtě pohodlnější řešení z hlediska dojíždění do zaměstnání. Dalším faktorem byl růst cen nemovitostí na předměstích, jejich nízká občanská vybavenost a v neposlední řadě také jistý punc výjimečnosti života v gregoriánském domě v dělnické čtvrti, který tyto, často levicové, intelektuály přitahoval (Butler, 1997, cit. v Moran, 2007).

V souvislosti s úpadkem sekundárního sektoru a předchozím odlivem bohatších obyvatel na předměstí, byl bytový a domovní fond v dělnických čtvrtích zanedbaný. Nově příchozí obyvatelé však měli vyšší nároky, a tak započala rekonstrukce domů na kterou navázalo přizpůsobení služeb fungujících v dané oblasti životnímu stylu gentrifierů. O gentrifikaci Londýna tedy lze hovořit, jako o započaté zezdola prostřednictvím průkopníků ze střední třídy (Warde, 1991, cit. v Moran, 2007).

Tyto proměny nejprve přitahovaly pozornost svou vizuální stránkou, nicméně sociální aspekt věci se stával stále patrnější. Noví obyvatelé si například prostřednictvím organizace *The Brainsbury Association* prosadili odklonění dopravy do chudších částí, nicméně zástupci střední třídy také pomáhali původním obyvatelům při vyjednávání podmínek s pronajímateli (Baine, 1975; Ferris, 1972, cit. v Moran, 2007). Způsob života v gentrifikovaných částech měl kombinovat výhody života ve městě a na vesnici. Proto se těmto částem začalo přezdívat „urban village“, tedy městská ves (Times, 1963, cit. v Moran, 2007).

Co se služeb týče, velký rozvoj zaznamenaly prodejny s méně obvyklými potravinami, jelikož vaření mezi mladou střední třídou přestávalo platit za nudnou domácí práci a stával se z něj naopak koníček. Zároveň však, vzhledem k emancipaci žen, bývalo stále častější, že byli oba manželé zaměstnaní. Vaření tedy muselo probíhat rychleji a efektivněji. Tomuto zadání vyhovovala francouzská venkovská kuchyně a také kuchyně italská, přičemž zmíněné země byly zároveň oblíbenými letovisky této skupiny lidí. Potřebné suroviny však nebyly běžně k dostání, proto vznikaly obchody, které mezeru na trhu vyplňovaly. Obliba vaření se také promítla do samotných úprav bydlení, jelikož mezi gentrifiery bylo velmi populární vybourat příčku mezi kuchyní a obývacím pokojem (Moran, 2007).

Úpravy bydlení probíhaly v sourodém stylu, kdy bylo záměrem obnovit historický vzhled nemovitosti a zároveň jej obohatit o nezaměnitelný otisk životního stylu a vkusu „nové střední třídy“ (Thompson, 1979, cit. v Moran, 2007). Trh na nově nastalou situaci zareagoval a ceny bydlení v gentrifikovaných čtvrtích začaly růst, což představovalo problém zejména pro nájemníky, kteří byli vystaveni tlaku majitelů domů a bytů chtějících zvýšit svůj zisk. Původní obyvatelé tento tlak většinou neustáli a odstěhovali se. Postupně tak došlo ke změně sociálního statusu celé čtvrti (Frayn, 1977, cit. v Moran, 2007).

Tyto změny byly jednou z příčin toho, že původní zástavba nepodlehla demolici v takovém měřítku, jak se plánovalo. Naopak byly vyhrazeny prostředky z veřejného rozpočtu pro renovaci zástavby v příslušných oblastech, stejně tak bylo opuštěno od plánu vést částí Islingtonu a Notting Hillu dálnici (Thompson, 1969, cit. v Moran, 2007).

3.2.2 Spojené státy Americké

Washington

Také v hlavním městě Spojených států Amerických lze pozorovat proces gentrifikace. V případě USA je socioekonomická otázka spjata i s otázkou rasovou. Gentrifieri bývají zpravidla běloši ze střední třídy. Naopak za situace, kdy je daná oblast tvořena alespoň ze 40 % černošským obyvatelstvem, ke gentrifikaci většinou nedochází (Hwang, 2014).

Například ve čtvrti Columbia Heights, ve které začala gentrifikace poměrně pozdě, konkrétně koncem 90. let, přičemž hlavními spouštěcími mechanismy byla výstavba stanice metra a otevření prodejny obchodního řetězce, je tento proces doprovázen rozličnými snahami o zmírnění a zpomalení jeho dopadu na původní obyvatel. To vyžaduje spolupráci všech zúčastněných stran, tedy gentrifierů, vlády a původních obyvatel. Tyto snahy byly projevovány především prostřednictvím organizací zastupujících nízkopříjmové domácnosti v jednání s vlastníky nemovitostí, ostatními obyvateli a vládou, a to například při uplatňování takzvaného TOPA (Tenants Opportunity to Purchase Act), tedy nároku nájemců na zakoupení jimi obývané budovy před tím, než bude nabídnuta někomu jinému nebo zdemolována. Tento zákon byl přijat v 80. letech za účelem ochrany nájemníků a nízkopříjmových skupin, nicméně byl majiteli často porušován, případně o něm nájemníci nevěděli (Howell, 2015).

Čtvrť Columbia Heights byla původně obývaná převážně bělochy, což se změnilo po omezení rasové segregace po druhé světové válce, kdy se začalo přistěhovávat černošské obyvatelstvo a bělošské naopak vystěhovávat. Tato čtvrť byla také zasažena protesty po zavraždění Martina Luthera Kinga, což mělo destruktivní účinek na část domovního a bytového fondu, který byl nahrazen státním dotovaným bydlením. Z demografického hlediska se tedy jednalo o chudou černošskou čtvrť (Howell, 2016).

Po započetí gentrifikace se začalo vracet bělošské obyvatelstvo, přičemž do té doby takřka výhradní podíl černošského obyvatelstva klesl, nicméně stále tvoří významnou, byť ne majoritní, část, stejně jako ostatní rasy. V tomto konkrétním případě tedy gentrifikace napomohla větší rasové rozmanitosti obyvatel. Stejně tak se změnil i sociální status čtvrti. Obyvatelstvo je bohatší, nicméně stále byla zachována určitá část dostupného bydlení. Mimo jiné díky vyváženému přístupu aktérů, jak bylo řečeno výše (Howell, 2016).

New York – Fort Greene

Ačkoli ve městě New York od 90. let příjem domácností stagnuje a procentuální zastoupení bělošského obyvatelstva klesá (Chronopoulos, 2016), existují zde místa, kde je tomu naopak. Jedním z takových míst je čtvrť Fort Greene v Brooklynu. Ve 20. století se jednalo o převážně dělnickou čtvrť, která byla po druhé světové válce obývána převážně Afroameričany a měla pověst černošského ghetta sužovaného sociálními problémy (Habenstreit, 1974, cit. v Chronopoulos, 2016).

Fort Greene byl z části tvořen také, pro Brooklyn typickými, řadovými domy z hnědého pískovce (tzv. Brownstone). Čtvrtě s tímto druhem zástavby byly často vyhledávané gentrifiery a Fort Greene nebyl výjimkou, pouze s tím rozdílem, že většina z gentrifierů byli Afroameričané. (Chronopoulos, 2016).

Od konce 60. let je tedy možné pozorovat příliv černošských zástupců střední třídy, spolu se silícími snahami místních komunit o zlepšení situace ve školství, zdravotnictví, na trhu práce a pracovních podmínkách obecně (Purnell, 2013, cit. v Chronopoulos, 2016) a zejména od 80. let také výraznější projevy gentrifikace.

V 90. letech byl již Fort Greene vnímán jako čtvrť střední třídy s bohatým kulturním a společenským životem, což se projevilo i na cenách nemovitostí a ekonomickém statusu obyvatel. Ačkoli se počet nemovitostí v osobním vlastnictví zvýšil, většina obyvatel stále žila v nájmu (Chronopoulos, 2016).

Bílí obyvatelé se začali ve větší míře přistěhovávat koncem 90. let, kdy došlo v New Yorku ke zlepšení bezpečnostní situace přísnějším potíráním drobné kriminality, což, spolu s medializací a popularizací čtvrti, ještě zvýšilo atraktivitu Fort Greenu, který začali vyhledávat lidé, pro které se Manhattan, spolu s dříve gentrifikovanými částmi Brooklynu, stal nedostupným (Chronopoulos, 2011, cit. v Chronopoulos, 2016).

Vliv bělochů sílil a začínal být patrný i na složení obchodů a restaurací. Fort Greene se tak po více než půl století stává převážně bělošskou čtvrtí. Tato druhá vlna gentrifikace se netýká pouze obyvatel žijících či podnikajících v nájmu, jelikož i pro vlastníky nemovitostí je výhodnější byt (případně nebytový prostor), pronajmout, než aby jej sami využívali (Chronopoulos, 2016).

New York – Dumbo

Typickým příkladem gentrifikované čtvrti je část Dumbo nacházející se mezi Brooklynským a Manhattanským mostem na břehu East River. Do 70. let 20. století se jednalo o průmyslovou čtvrť, která dala vzniknout takovým vynálezům, jako je kartonová krabice (Tweede, Selke, 2005).

Ke konci již Dumbo, tehdy známé jako Gairville, právě podle vynálezce kartonové krabice Roberta Gaira, zaznamenávalo velký úpadek, což mělo za následek velmi nízké ceny nemovitostí. Toho využil podnikatel David Walentas, který téměř celou čtvrť koncem 70. let zakoupil za 12 milionů dolarů (nejdražší byt v Dumbo byl v roce 2017 prodán za 15 milionů) (Marino, 2017). V té době, kromě opravářů a řemeslníků, ve čtvrti působili také umělci, kteří využívali levné a rozlehlé prostory například jako ateliéry.

Později Walentas uzavřel dohodu s městem o prodloužení nájmu pro průmyslníky sídlící v jeho budovách o 10 let výměnou za přesun velkého množství úředníků ze Světového obchodního centra (WTC) do Dumbo. Dalším významným okamžikem byla změna územního plánu umožňující bytovou výstavbu, ke které došlo v 90. letech. Spolu s novými obyvateli byli do čtvrti přilákáni také obchodníci, restauratěři a další podnikatelé. To ještě urychlilo růst již tak vysokých cen nemovitostí. Některé bytové jednotky jsou vyhrazeny pro dostupné bydlení, nicméně i tak dnes patří Dumbo mezi deset nejdražších čtvrtí v New Yorku (Garfield, 2017). Zároveň se jedná o centrum kultury a umění s velkým množstvím galerií, přičemž ke kulturním a společenským událostem je využíván i samotný Brooklynský most (Melby, 2014; Bernard, 2007).

3.2.3 Praha

V České Republice lze proces gentrifikace pozorovat nejdéle v Praze na starém městě a v centru města obecně. Tyto výstavní a turisty vyhledávané oblasti patří k nejdražším v zemi a nesou s sebou určitou prestiž. Po roce 1989 se gentrifikace začala šířit i do méně turistických rezidenčních částí, jako jsou Vinohrady, případně průmyslovějších, například Karlína, Vršovic, Smíchova nebo Holešovic.

Oproti zemím západního světa nebyla v Praze tak významná prvotní průkopnická fáze. Největší podíl na gentrifikaci měli zahraniční developeri a nová výstavba, což bývá typické až pro třetí fázi gentrifikace. Tento vývoj lze sledovat i v ostatních městech bývalého východního bloku (Sýkora, 2017 a Hackworth, Smith, 2001, cit v. Sýkora 2017). Další odlišnost spočívala v absenci vyloženě problémových, vyloučených a homogenních lokalit. V této souvislosti byla zmiňována například pražská čtvrť Žižkov s vyšším zastoupením romské menšiny a sociálními problémy, nicméně situace se vyvíjí a dnes lze proces gentrifikace pozorovat i v této čtvrti. Negativní předpovědi se nevyplnily ani v případě pražských sídlišť, zejména díky nižšímu podílu nájemního bydlení, heterogenitě obyvatel a opatřením veřejného sektoru, například ve formě programu „Panel“, tedy podpoře fyzické regenerace sídlišť (Špaček, 2012; Kostecký, Patočková, Illner, 2012).

Jedním z hlavních spouštěčů byla privatizace domů a bytů započatá v devadesátých letech. Zároveň bylo v roce 1991 zavedeno takzvané regulované nájemné, tedy stanovená maximální výše nájemného a uzavírání nájemních smluv na dobu neurčitou (Lux, Sunega, 2010, cit. v Kostecký, Patočková, Illner, 2012). Zajímavostí je, že cizincům mohlo být pronajímáno za smluvní nájemné. Toto opatření tedy bylo přijato zejména za účelem ochrany původních nájemníků a zamezení jejich vytěsnění na základě rent-gap. Zároveň však nebyli vlastníci nemovitostí příliš motivováni zlepšit fyzický stav budov (což byl jeden z cílů privatizace) na takovou úroveň, která by umožnila následný pronájem zástupcům vyšší společenské třídy za vyšší nájemné. Fyzickou regeneraci také zpomalil fakt, že část privatizace byla uskutečněna formou restitucí, přičemž restituenti pocházeli z rozličných sociálních skupin, a ne všichni měli dostatečné možnosti k provedení této regenerace (Sýkora, 1996, cit. v Sýkora, 2017). Regulace nájemného přetrvala až do roku 2012, kdy byla nahrazena smluvním nájemným na základě dohody mezi nájemcem a pronajímatelem (OSMD).

Demografické změny ve vnitřním městě způsobila mimo jiné výstavba sídlišť v okrajových částech Prahy, která probíhala nejintenzivněji v 70. a 80. letech 20. století.

Docházelo zde k upřednostňování mladých rodin s dětmi, což mělo za následek zvýšení průměrného věku obyvatel vnitřního města (Musil, 1968, cit. v Špačková, Pospíšilová, Ouředníček, 2016).

Tento vývoj se v posledních letech začal měnit a vybrané čtvrti vnitřního města (viz výše) jsou naopak mladými lidmi (25-39 let) velmi vyhledávané. Rodiny s dětmi však stále upřednostňují okrajové části, přičemž panelová sídliště po roce 1989 vystřídala vlna suburbanizace. Návrat mladých do vnitřního města souvisí také s růstem terciálního sektoru, pro jehož potřeby jsou mimo jiné využívány bývalé průmyslové prostory či prostory zcela nové v dříve zanedbaných částech (Špačková, Pospíšilová, Ouředníček, 2016).

Mezi spojující prvky oblastí, ve kterých lze pozorovat proces gentrifikace, je přítomnost cizinců. A to jak ve formě obyvatel, tak zaměstnanců firem působících v daných oblastech, které také často mají zahraniční vlastníky. V Praze zároveň žije relativně více cizinců než v ostatních zemích V4. Podíl cizinců (obyvatel bez české státní příslušnosti) tvoří 13 %, což zřetelně převyšuje Bratislavu, Budapešť (3 %) a Varšavu (0,6 %) (Přidalová, Ouředníček, 2017). Procentuální množství obyvatel Prahy nečeské národnosti (bez ohledu na státní příslušnost) vzrostl z 2 % v roce 1970 na 11 % v roce 2011 (Špačková, Pospíšilová, Ouředníček, 2016).

Proces gentrifikace usnadňuje také nový strategický plán hlavního města Prahy, který upřednostňuje využívání volných ploch ve vnitřním městě (brownfields) před výstavbou nových objektů na okraji, která by vedla k dalšímu rozrůstání města (IPR 2016, cit. v Rathová, 2017).

Gentifikace v Praze napomohla větší socioekonomické rozmanitosti obyvatel ve vybraných čtvrtích, nicméně se nejspíše jedná o přechodný stav a růst cen bydlení povede k homogenizaci stejně, jako tomu bylo v západních zemích, které procesem gentrifikace prošly dříve (Sýkora, 2010, cit. v Kotelecký, Patočková, Illner, 2012).

Karlín

Karlín patřil v 19. a 20. století k průmyslovým oblastem. Zároveň plnil rezidenční funkci, přičemž obě funkce se často prolínaly, jelikož docházelo k využívání vnitrobloků rezidenční zástavby pro průmyslové a obecně komerční účely. Ze středostavovské čtvrti se tedy postupně stala čtvrť dělnická. Ve druhé polovině 20. století také do Karlína nepřichází žádné nové investice, což situaci dále zhoršuje. Část Karlína dokonce měla být, po dokončení panelových sídlišť, zcela zdemolována.

Počátky změn nesoucích znaky procesu gentrifikace sahají do 80. let 20. století, kdy byla zahájena stavba hotelu Atrium (dnes Hilton) (Kosmák, 2006, cit. v Ilík, Ouředníček, 2007). Ačkoli se tehdy ještě nejednalo o promyšlený a koordinovaný proces, na tento projekt počátkem devadesátých let navázaly nové kancelářské budovy. Zároveň, v rámci změny politické a hospodářské situace v zemi, došlo k privatizaci karlínských bytů, přičemž ceny byly vyšší než v okolních částech města, což značí existenci „rent-gap“, a k útlumu průmyslové činnosti v karlínských závodech, zejména v ČKD, což znamenalo, kromě zjevných negativních následků, uvolnění prostorů a pozemků, tedy nové příležitosti pro investory.

Prvním významným krokem ke zlepšení stavu již existujících budov a situace v již zastavěných oblastech, bylo otevření prodejny vozů Mercedes-Benz v prostorách bývalé tramvajové vozovny v roce 1997. Ve stejném roce představila realitní společnost REKG plán na výstavbu nových kancelářských i bytových komplexů v Karlíně, z části potom na území brownfields, přičemž se počítalo také s využitím historických budov, například v případě kancelářské budovy „Corso Karlin“, která je poměrně výraznou přestavbou bývalé soustružny (Ilík, Ouředníček, 2007).

Proces se rozvíjel také na úrovni města, jelikož byl přijat „Strategický plán 2000“, tedy plán na decentralizaci Prahy, ve kterém hrál Karlín, jakožto část napojená na centrum města, významnou roli. I díky přijetí tohoto plánu, který byl především signálem pro investory, ještě zintenzivnila výstavba nových, převážně kancelářských, budov a atraktivita Karlína, podpořená mimo jiné výbornou dopravní obslužností, se zvyšovala. Je však nutné poznamenat, že drtivá většina těchto aktivit se odehrávala v části před Negrelliho viaduktem (jehož rekonstrukce započala v roce 2017) (Praha 8, 2017), zatímco změny v rezidenční části složené převážně z bytových domů, byly patrné méně (Ilík, Ouředníček, 2007).

V roce 2002 byl Karlín významně zasažen povodní, což poškodilo jak chátrající původní výstavbu, která musela být v řadě případů zdemolována, tak nově vystavěné či opravené budovy a infrastrukturu. V reakci na povodeň vytvořili investoři působící na území Karlína konsorcium, jehož účelem bylo vyjednávat s magistrátem zejména v otázce investic do oblasti, dobudování protipovodňových zábran a vydávání nových stavebních povolení, což bylo vázáno právě na protipovodňové zábrany. Zajímavostí je, že toto konsorcium bylo tvořeno z konkurenčních, převážně developerských, společností.

Předpovodňový vývoj se záhy obnovil a na území Karlína začaly opět vznikat nové kancelářské a rezidenční stavby, případně byly opravovány stavby existující. Ve většině případů se jednalo o projekty s vysokým nájemným či vysokou pořizovací cenou. Zároveň bylo možné pozorovat značnou fluktuaci obyvatel způsobenou jak vystěhováním po povodních, tak změnou funkčního charakteru městské části (Ilík, Ouředníček, 2007). V původní zástavbě začaly vznikat nové kavárny, bistra, restaurace a bary uspokojující potřeby „mladých městských profesionálů“. Tento trend je patrný také na nezdařilé privatizaci karlínských kasáren, které nakonec přešly pod správu Ministerstva spravedlnosti, nicméně od roku 2017 dočasně fungují jako nezávislé kulturní a společenské centrum (Velek, 2018).

Smíchov

K částem Prahy, které v nedávné době prošly výraznou proměnou patří také Smíchov, zejména oblast kolem stanice metra Anděl. Stejně jako Karlín, patřil Smíchov v 19. a 20. století mezi průmyslová předměstí Prahy. Tomu napomáhala dobrá dopravní obslužnost, zejména zavedení koňské dráhy a vybudování nádraží.

Ve druhé polovině 20. století se začala průmyslová výroba snižovat, respektive docházelo k jejímu přesunu dále od centra Prahy (Temelová, Novák, 2007). Zároveň byla v 80. letech otevřena stanice metra Anděl a od 90. let na Smíchově ústí Strahovský tunel. Dobrá dostupnost a nevyužité prostory představovaly velký potenciál pro investory. První investice reagující na tyto podmínky byl v roce 1996 hotel Mövenpick a zejména projekt Zlatý Anděl, tedy administrativní budova s komerčními prostory přímo napojená na vestibul metra. Následovala výstavba nákupního střediska a řady dalších kancelářských a komerčních prostor, přičemž se objevují také nové bytové domy. Regenerace existující zástavby se soustředí především na bývalé průmyslové budovy, které jsou přeměňovány na

obchody či kanceláře (Temelová, Novák, 2007). Objevují se také případy, kdy jsou průmyslové prostory využívány pro kulturní účely, například v případě galerie a kulturního centra Meet Factory otevřeném v roce 2007 (MeetFactory o.p.s., nedatováno). Zároveň dochází ke zkvalitňování veřejných prostranství a infrastruktury obecně. Přesto je stále více patrný kontrast mezi novými stavbami, případně citlivě revitalizovanými historickými budovami a chátrající bytovou zástavbou zejména v okolí rušných křižovatek. Naopak z oblasti kolem stanice metra Anděl se stalo plnohodnotné polyfunkční městské centrum, což s sebou mimo jiné nese důsledek v podobě výskytu bezdomovců a dalších lidí z okraje společnosti.

Smíchov je také z části tvořen rezidenčními částmi s rodinnými domy a vilami, které i v minulosti patřily k lepším adresám, přičemž trend započatý v centrálním Smíchově se šíří i do těchto odlehlejších oblastí.

Co se týče struktury obyvatel, je Smíchov poměrně rozmanitý. Bydlení vyšší kategorie přitahuje movitější cizince a zaměstnance nově vzniklých kanceláří, zatímco v původních činžovních domech žijí Romové, kteří mají na Smíchově historicky bohaté zastoupení. Životní úroveň v oblasti však nepochybně roste a v důsledku toho postupně mizí non-stop bary, herny, zastavárny a další podniky, naopak roste počet restaurací, bister a kaváren (Temelová, Novák, 2007).

3.3 Městská část Praha 7

3.3.1 Historie

Dnešní podoba Holešovic se začala utvářet v roce 1823, kdy byla otevřena Dormitzerova kartounka (kartoun – bavlněná tkanina), což nastartovalo průmyslový rozvoj (Pudr, 1945, cit. v Nedbalová, 2011). Dalším milníkem bylo zprovoznění železniční dopravy na trase Praha – Lovosice, díky čemuž začal roku 1850 Holešovicemi projíždět vlak. Ve stejném roce došlo k administrativnímu spojení Holešovic s Bubny. Pro jejich rozvoj byla důležitá stavba mostu Františka Josefa, který je propojil s centrem Prahy (Zelinka, 1955, cit. v Nedbalová, 2011). Bubny však měly již tehdy pevné hranice a nemohly se dále rozrůstat.

Nejvíce továrních a obytných budov přibýlo na území Holešovic-Buben koncem 19. století, včetně nádraží Praha-Bubny a přidružených drážních dílen (Hlušičková, 2003). Zřízena byla také koňská dráha vedoucí přes most Františka Josefa (Pudr, 1945, cit. v Nedbalová, 2011).

Holešovice-Bubny se staly pražskou obcí v roce 1884. Zástavba v oblasti Letné se začala také výrazněji měnit s výstavbou honosnějších a větších bytových domů v blocích s předzahrádkami a širokými chodníky. Tento druh bydlení logicky přitahoval movitější klientelu včetně umělců, kteří bohatě dimenzované prostory využívali jako ateliéry, což bylo dále umocněno výstavbou Akademie výtvarných umění (Nedbalová, 2011).

Absence velkopivovaru na území Prahy vedla k založení Prvního měšťanského pivovaru v Holešovicích, k jehož uzavření došlo v roce 1998 (Hlušičková, 2003, cit. v Nedbalová, 2011).

Rozvoj průmyslu a Holešovic obecně, dále umožnil Libeňský most, otevřený na začátku 20. století, který propojoval Holešovice s Libeňským přístavem. Dalším důležitým mostem byl most Svatopluka Čecha spojující Staré Město s Letnou a v roce 1912 také Hlávkův most, který byl vyžádán mimo jiné zřízením jatek v Holešovicích. Do tohoto období spadá také výstavba kostela svatého Antonína na Strossmayerově náměstí (Nedbalová, 2011).

Velký význam měl také holešovický přístav otevřený v 90. letech 19. století, na který navazovala řada dalších industriálních budov. Část z nich dnes podléhá památkové ochraně (NPÚ, 2002, cit. v Rathová, 2017). Přístav od druhé poloviny 20. století postupně přestává být využíván (Rathová, 2017).

Holešovice byly důležité také z hlediska energetiky, jelikož v nich sídlila plynárna a dvě elektrárny (parní a vodní) (Hlušičková, 2003).

Bubny si uchovaly svůj rezidenční charakter, který začátkem 20. století ještě posílil, jelikož docházelo k nahrazování průmyslových objektů bytovými, což odporovalo tehdejšímu trendu industrializace Prahy 7. (Nedbalová, 2011) Spolu s modernizací oblasti byl v roce 1928 dokončen Libeňský most a Trojský most. Dále probíhala výstavba činžovních bytů, přičemž část Buben si, vzhledem ke svému etnickému složení, které tvořili převážně Němci a Židé, vysloužila označení „Malý Berlín“. Zároveň se v oblasti Buben a Letné usídlují významné instituce jako například Národní technické muzeum, ministerstvo vnitra nebo Elektrické podniky, což si vyžádalo výstavbu moderních budov,

mezi které se řadí také budova Pražských vzorkových veletrhů (dnes Veletržní palác), největší funkcionalistická stavba své doby na světě (Nedbalová, 2011; NG, nedatováno).

Ve druhé polovině 20. století přibýlo několik administrativních budov (například skleněná výšková budova podniku Kovo, ve které dnes sídlí Nejvyšší kontrolní úřad), nicméně vývoj dolních Holešovic spíše stagnoval. Ještě v 70. letech bylo možné nalézt pozůstatky původní vesnické zástavby. Zároveň byla tato oblast přelidněná (Nedbalová, 2011).

V 80. letech došlo v Holešovicích k otevření dvou stanic metra (Vltavská a Nádraží Holešovice) a dopravní obslužnost zlepšila i výstavba tunelu Blanka, jehož část nazvaná „Bubenečský tunel“ vede pod Prahou 7.

Omezení negativních dopadů privatizace bytů v 90. letech bylo docíleno zejména pomocí přednostního práva nájemce na zakoupení jím obývané jednotky, nicméně později bylo přijato opatření umožňující přednostní odkoupení bytu městskou částí za netržní cenu za účelem zmírnění spekulací a prudkého nárůstu cen (Sýkora, 2017).

3.3.2 Současnost

Mezi nejvýznamnější developerské projekty na území Holešovic patří rekonstrukce holešovických mlýnů v ulici Jankovcova. Památkově chráněná stavba z roku 1910 prošla v roce 2009 důkladnou rekonstrukcí pod záštitou izraelské developerské společnosti AFI, která do velké míry zachovala původní vzhled, zároveň jej však obohatila o moderní prvky. Prostory dnes slouží jako kanceláře, přibýlo také veřejné prostranství (Lacinová, nedatováno). Ve stejné ulici se nachází i sýpka z 20. let minulého století, dříve sloužící jako sklady, která prochází rekonstrukcí a přestavbou na rezidenci. (Prázdné domy, z. s., 2018; Racková, 2017).

Dalším z projektů je o rok mladší přestavba budovy bývalého pivovaru na byty společností ING Real Estate. Původní historická budova byla doplněna o dvě nové, které taktéž slouží převážně k rezidenčním účelům. Funkci pivovaru částečně převzal holešovický přístav, jelikož součástí nově postavených kancelářských a obytných budov v rámci projektu Prague Marina dokončených v roce 2008 je také pivovar s restaurací zbudovaný v rekonstruovaných prostorách bývalé přístavní celnice, který funguje od roku 2013. Za tímto projektem stála společnost Lighthouse group, která v roce 2007 na území Holešovic postavila také administrativní komplex Lighthouse Towers, jeden z pilotních developerských projektů v Holešovicích (Lighthouse Group, nedatováno) a podílela se i na

projektu Marina Island dokončeném v roce 2018, který se skládá z pěti bytových domů na území holešovického poloostrova.

V horních Holešovicích je naopak volných pozemků minimum, stejně jako staveb z druhé poloviny dvacátého století a novějších. Jednou z výjimek je Parkhotel ze 70. let, vedle něhož probíhá výstavba obchodního centra Letná, které bude kromě prodejen zahrnovat také kanceláře, restaurace a počítá se i se zkvalitněním veřejného prostoru. Tento projekt se neobešel bez kontroverzí. Jeho původní podoba byla rozsáhlejší a výraznější, což přimělo občany k sepsání petice. Na základě stížností a dialogu s radnicí městské části Praha 7 (která je vlastníkem pozemku, na kterém stavba stojí) přistoupil developer na umírněnější variantu, která více respektuje okolní zástavbu (Janicki, 2017). Kromě samotné podoby projektu se také objevují obavy z dopadu na prodejny a restaurace v okolí, přičemž existuje protínázor, že obchodní centrum naopak do místa přiláká další klientelu sestávající se jak z řad návštěvníků obchodního centra, tak zaměstnanců kanceláří (OC Letná, nedatováno).

Čas od času se hovoří o výstavbě na Letenské pláni, nejvíce diskutovaným návrhem byla nejspíše kontroverzní budova Národní knihovny od architekta Jana Kaplického. K uskutečnění projektu nakonec nedošlo, nicméně naproti Letenské pláni, hned vedle fotbalového stadionu, vznikne hotel, jehož dokončení je plánováno na rok 2022 (Janicki, 2019).

Rozšířený koncept využití průmyslových prostor pro kulturní účely se objevuje i v Holešovicích. Dobrým příkladem je Centrum současného umění DOX. Budova dříve sloužila potřebám strojírenských závodů, které byly následně vystřídány zámečnictvím a instalatérstvím, přičemž docházelo k dalšímu rozšiřování objektu. Od roku 2008 zde funguje zmíněná galerie založená podnikatelem Leošem Válkou za podpory veřejného i soukromého sektoru. Přistavěny byly nové prostory a přibýly také výrazné prvky jako například dřevěná vzducholod' na střeše sloužící jako čítárna (Krušina, 2018; DOX, nedatováno).

V bývalé slévárně a přidružených prostorách dnes sídlí divadlo La Fabrika založené v roce 2007, které na průmyslovou éru odkazuje už svým názvem. Kromě kultury jsou zde také byty a kanceláře.

Ve čtvrti lze dále nalézt hudební klub Mecca provozovaný od roku 1999 v budově bývalé továrny na nábytek (Racková, 2017). Transformací prošla také budova bývalé kalírny, která od roku 2016 funguje jako galerie, kulturní centrum a atelier.

Název je prostý – Továrna (Kultura, 2016). Během industrializace nalézaly průmyslové využití i vnitrobloky. Průmysl v jednom z nich nahradil roku 2016 multifunkční komplex zahrnující kavárnu, obchod se zbožím nezávislých designerů, galerii nebo například nahrávací studio. Celý projekt s názvem Vnitrobloc využívá původní prostory, které místu dodávají industriální charakter (Vnitrobloc, nedatováno).

Kulturní život v Holešovicích oficiálně podporuje samotná městská část v rámci projektu Art District 7, který pomáhá místním aktérům ve zvyšování atraktivity čtvrti pro návštěvníky, obyvatele a investory (Praha 7, nedatováno).

Odkazy na průmyslovou éru jsou patrné také z vývěsních štítů a nápisů na budovách. Například architektonicky hodnotná budova první české továrny na vodoměry má toto prvenství stále uvedené na své fasádě, ačkoli v ní dnes sídlí architektonické studio, patřící shodou okolností potomkovi zakladatele továrny. Není tak překvapením, že se rekonstrukce objektu ujalo právě toto studio (Racková, 2017). Původní nápis zdobí také budovu Vaňkova semenářství, které bylo v roce 1948 znárodněno, nicméně od 90. let v činnosti pokračují potomci původního majitele (Česká televize, 2015). Mezi rané zástupce konvertovaných objektů patří budova bývalé továrny na tlakové nádoby, která byla v roce 2000 přestavěna na výstavní síň interiérového vybavení, galerii, kanceláře a kavárnu (Švestka, 2002).

Významným objektem v Holešovicích je rozsáhlý areál bývalých Ústředních městských jatek, který v současné době slouží jako Pražská tržnice a podléhá památkové ochraně. Játka zde byla založena v roce 1895 a fungovala do roku 1983. Funkce tržnice, která do té doby probíhala pouze ve formě masného trhu, byla rozšířena na celý areál a po roce 1989 obohacena o maloobchodní i velkoobchodní prodej včetně dalších služeb (Nedbalová, 2011).

Z příkladů nového využití původních prostor jatek lze například zmínit hudební divadlo Rock opera sídlící v budově z počátku 20. století obohacené o nerezovo-skleněnou dostavbu z roku 1999 (Svobodová, nedatováno), dále také Játka 78, což je divadlo, hudební klub a galerie (Játka 78).

Tržnice byla pronajata na 50 let soukromé společnosti, která ji zrekonstruovala do provozuschopného stavu, nicméně nájemní smlouva byla vypovězena v roce 2012 z důvodu zanedbání péče. Hlavní město aktuálně připravuje rozsáhlou rekonstrukci, která kromě zlepšení technického a estetického stavu sníží podíl stánkového prodeje a dále rozšíří možnosti kulturního a gastronomického vyžití (Info, 2017).

Průmyslová činnost v dolních Holešovicích je již skutečně pouze vzpomínkou. V roce 2017 ukončila svou činnost pobočka velkoobchodu s hutním materiálem Feron, která zde fungovala od roku 1929. Část areálu je památkově chráněná, nicméně zbytek bude nahrazen byty (celkem jich bude k dispozici 400), přičemž na základě apelu radnice budou ponechány některé industriální prvky (například ocelové nosníky) pro uchování ducha místa (Euro, 2017).

Do budoucna se dále chystá úprava pobřežní části, kudy povede cyklostezka do Stromovky a vzniknou zde místa pro odpočinek (Blesk, 2017).

4 Vlastní práce

4.1 Vymezení území

Praktická část bakalářské práce se zabývá vývojem na území městské části Praha 7. Městská část Praha 7 je tvořena katastrálním územím Holešovice, Bubeneč a Libeň, přičemž této městské části připadá zhruba polovina Bubenče, zbytek patří pod Prahu 6, zatímco většina území Libně spadá pod Městskou část Praha 8.

Městská část Praha 7 se nachází v meandru řeky Vltavy, která jí obeplovává na východní straně, zatímco západní hranice je tvořena Letenskou plání, respektive parkem Stromovka.

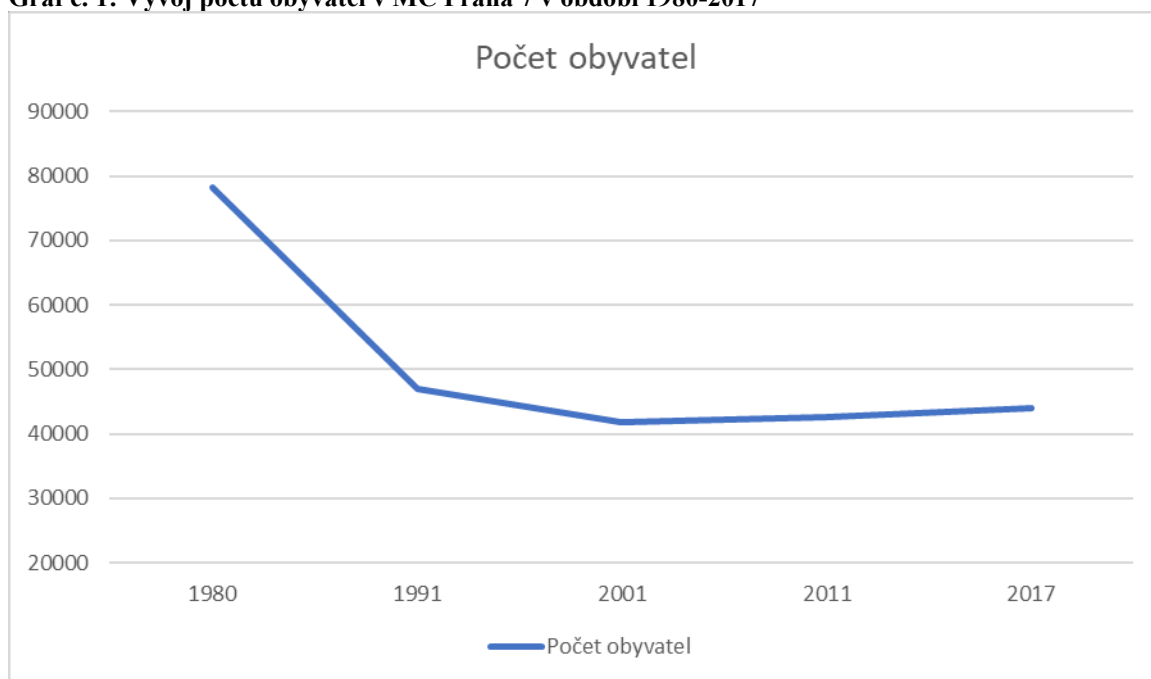
Tato práce se zabývá převážně územím Holešovic, které dále dělí na „horní“ (od Letné po nádraží Praha – Bubny) a „dolní“ (od nádraží Praha – Bubny po Přístav Praha Holešovice).

4.2 Statistické údaje

4.2.1 Demografie

Možným ukazatelem atraktivity čtvrti je vývoj počtu obyvatel, který je zachycen v grafu č. 1. Strmý pokles, vyvolaný mimo jiné výstavbou panelových sídlišť, střídá začátkem nového tisíciletí, kdy počet obyvatel dosahoval téměř poloviční hodnoty než v roce 1980, pozvolný nárůst. Ve srovnání se situací v celé Praze se do MČ Praha 7 stěhuje nadprůměrné množství lidí. To je zároveň doprovázeno i značným vystěhováváním, tudíž na Praze 7 dochází k výměně obyvatel, což je jeden z průvodních jevů gentrifikace. Tento jev lze pozorovat i na celopražské úrovni, nicméně v menší míře a s nižším podílem přistěhovaných obyvatel. Z toho lze vyvodit, že je Praha 7 nadprůměrně atraktivní lokalita pro nově příchozí rezidenty, jak dokládá tabulka č. 1.

Graf č. 1: Vývoj počtu obyvatel v MČ Praha 7 v období 1980-2017



Zdroj: Vše o území, 2018; vlastní zpracování

Tabulka č. 1: Přistěhovalí a vystěhovalí, údaje pro MČ Praha 7 a Hl. m. Prahu v období 2011-2017 respektive 2011-2015

	MČ Praha 7 2011–2017	Hl. m. Praha 2011-2015
Přistěhovalí	66,9	53,5
Vystěhovalí	61,4	49,9
Hrubá míra migračního salda	5,5	3,7

Zdroj: Soukup, 2016; Vše o území, 2018; vlastní zpracování

Poznámka: průměrná roční hodnota za sledované období na 1000 obyvatel

Od roku 1991 došlo na Praze 7 k poměrně vysokému (více než dvojnásobnému ve srovnání s Prahou) nárůstu počtu obyvatel ve věku 25 až 39 let (viz tabulka č. 2), tedy věkové skupiny nejčastěji považované za takzvané mladé městské profesionály, se kterými bývá gentrifikace spojována. Zároveň lze pozorovat pokles podílu seniorů, jejichž počet na celopražské úrovni naopak roste. Možným vysvětlením tohoto jevu je růst cen bydlení a služeb spolu s celkovou orientací městské části na mladší věkové skupiny. Opatření pro zmírnění dopadu gentrifikace na seniory však byla přijata. Konkrétně se jedná například o poskytování 120 bytů v domě s pečovatelskou službou a zřízení sociálních bytů s nájmem 70 Kč/m a bytů se sníženým nájmem na hodnotu 99 Kč/m. Vedle toho fungují další sociální služby a bezplatná poradenství (Ostrčilík, 2016). Ve čtvrti je zřízena také pobočka Armády spásy.

Podíl dětí do čtrnácti let se za sledované období, přes mírné výkyvy, naopak příliš nezměnil a odpovídá pražskému průměru, což je v částečném rozporu se stereotypní představou bezdětných obyvatel vnitřního města. Podíl rodin s dětmi na Praze 7 sice od roku 1991 klesl, pokles je však ve srovnání s celou Prahou nižší. Přesto je Praha 7 z hlediska počtu rodin s dětmi stále podprůměrná (viz tabulka č. 4).

Průměrný věk obyvatel ve sledovaném období klesal, a to zhruba o stejnou hodnotu, o kterou rostl v celé Praze, což je zřejmé z tabulky č. 3.

Tabulka č. 2: Zastoupení věkových skupin v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011, 2017

	0-14		25-39		65+	
	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
1991	15,6 %	18,5 %	18,9 %	20,4 %	22,1 %	15,4 %
2001	12,4 %	13,4 %	22,5 %	21,6 %	19,4 %	20,8 %
2011	12,6 %	13,3 %	29,9 %	26,3 %	14,8 %	17,2 %
2017	15,4 %	15,5 %	28,9 %	24,1 %	15,9 %	18,8 %

Zdroj: ČSÚ, 2018; ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování
Poznámka: Podíl obyvatel daného věku na počtu obyvatel celkem

Tabulka č. 3: Průměrný věk obyvatel v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011, 2017

	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
1991	42,1	38,8
2001	42,8	41,1
2011	40,8	41,2
2017	40,5	41,9

Zdroj: ČSÚ, 2018; ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování

Tabulka č. 4: Podíl rodin s dětmi v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011

	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
1991	28,6 %	35,6 %
2001	23,9 %	27,8 %
2011	18,5 %	21,6 %

Zdroj: ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování
Poznámka: Podíl úplných a neúplných rodin s dětmi na počtu obyvatel celkem

Míra nezaměstnanosti od roku 2001 klesá, v roce 2011 již dosahovala nižší hodnoty než ukazatel za celou Prahu. Konkrétní hodnoty obsahuje tabulka č. 5. Struktura zaměstnanosti, tedy podíl jednotlivých sektorů ekonomiky, naopak víceméně odpovídá stavu v Praze, a to během celého sledovaného období. Největší rozdíl představuje

zaměstnanost v sekundárním a terciálním sektoru v roce 1991, která je nižší než v případě celého města, nicméně postupem času se rozdíl vyrovnal (viz tabulka č. 6). Téměř polovina obyvatel Prahy 7 vyjíždí do zaměstnání mimo domovskou městskou část (tabulka č. 7), přičemž tato hodnota nebyla ovlivněna novými pracovními příležitostmi, které přinesla výstavba kancelářských budov mezi roky 2001 a 2011.

Obyvatelům, kteří ve čtvrti nejen bydlí, ale také pracují, může být prisuzována větší spjatost s místem. Tento stav je žádoucí také z ekonomického hlediska, jelikož zmínění obyvatelé tráví ve čtvrti více času a pravděpodobně budou využívat místní služby a podniky cestou do/ze zaměstnání, případně během pracovní doby.

Vzdělanost obyvatel Prahy 7 roste jako v celé Praze. V roce 2011 podíl vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva Prahy 7 převýšil jeho podíl v Praze, což lze vypořádat z tabulky č. 8.

Tabulka č. 5: Podíl nezaměstnaných obyvatel v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011, 2018

	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
1991	-	2,8 %
2001	7,2 %	5,4 %
2011	3,7 %	6,8 %
2018	2,1 %	2 %

Zdroj: ČSÚ, 2018; ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování

Tabulka č. 6: Podíl zaměstnaných v jednotlivých sektorech na počtu ekonomicky aktivních v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011

	1991		2001		2011	
	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
Primér	1,6 %	2 %	0,7 %	0,6 %	0,3 %	0,4 %
Sekundér	27,9 %	33,5 %	19 %	20,5 %	12,2 %	14,2 %
Terciér	64,9 %	69,5 %	72,1 %	70,9 %	64,9 %	63,9 %

Zdroj: ČSÚ, 2018; ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování

Tabulka č. 7: Vyjíždějící do zaměstnání z MČ Praha 7 v letech 2001, 2011

	MČ Praha 7
2001	45 %
2011	43 %

Zdroj: ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2011, vlastní zpracování

Poznámka: Podíl vyjíždějících na počtu zaměstnaných

Tabulka č. 8: Podíl vysokoškolsky vzdělaných v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001 a 2011

	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
1991	15,6 %	16 %
2001	18,7 %	18,8 %
2011	25,2 %	23,6 %

Zdroj: ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování

Praha 7 zaznamenala počátkem 21. století výrazný nárůst výskytu cizinců. Ještě v roce 2001 bylo v této městské části hlášeno 2,3 % obyvatel s jiným než českým či slovenským státním občanstvím. O deset let později zde žilo již 13 % cizinců, což je relativně více než na území Prahy. Růst počtu cizinců pokračoval i nadále, nicméně jeho tempo již bylo srovnatelné s celopražským vývojem, což dokládá tabulka č. 9.

Samotná přítomnost cizinců však příliš neprozrazuje o socioekonomickém charakteru městské části. Pro vyšší vypovídající hodnotu je třeba podrobnějšího rozboru. Nejvíce zastoupené národnosti jsou ukrajinská, ruská a vietnamská, což koresponduje se situací na území Prahy stejně jako procentuální zastoupení těchto národností. Ukrajinci žijící v Praze jsou považováni za skupinu se spíše nižším sociálním statusem zastávající dělnické profese, Rusové naopak většinou patří ke vzdělanější a majetnější části obyvatel, zatímco Vietnamci pracují často ve službách a maloobchodu (Přidalová, Ouředníček, 2017). Přítomnost Vietnamců na Praze 7 by mohla být spojována s Holešovickou tržnicí, nicméně vývoj ve sledovaném období tomu příliš nenavědčuje, stejně jako srovnání s celopražským stavem. Pro doplnění byl použit počet osob hlásící se k romské národnosti, jelikož větší výskyt Romů bývá spojován s horší socioekonomickou situací v dané lokalitě. Jejich podíl v letech 1991 a 2011 sice mírně převyšoval zastoupení Romů v celé Praze, nicméně v obou případech se jednalo o nízké hodnoty (viz tabulka č. 10).

Tabulka č. 9: Podíl cizinců bez občanů Slovenska na počtu obyvatel v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011, 2016

	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
1991	-	2,5 %
2001	2,3 %	5,3 %
2011	13 %	10,6 %
2016	14,5 %	12,2 %

Zdroj: ČSÚ, 2018; ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování

Tabulka č. 10: Podíl jednotlivých národností na počtu obyvatel celkem v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011

	ukrajinská		ruská		vietnamská		romská	
	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
1991	0,1 %	0,1 %	0,1 %	-	0 %	-	0,3 %	0,2 %
2001	0,4 %	0,4 %	0,3 %	0,5 %	0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %
2011	1,7 %	1,7 %	0,8 %	0,7 %	0,5 %	0,5 %	0,1 %	0 %

Zdroj: ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování

4.2.2 Bydlení

Trend ve vývoji obyvatel koresponduje s výstavbou bytových domů. Jednoznačně největší část bytového fondu pochází z období před druhou světovou válkou. Následný útlum výstavby bytových domů na Praze 7, způsobený zejména upřednostněním výstavby sídlišť na okraji Prahy, trvá až do přelomu tisíciletí, kdy opět začíná nová výstavba. Na jedné straně tedy stojí zastaralý bytový fond, který v minulosti vyžadoval, případně stále vyžaduje, investice pro zachování provozuschopnosti a na straně druhé jsou nově postavené domy na základě developery využitého potenciálu čtvrti. I tento vývoj zachycený v tabulce č. 11 do jisté míry odpovídá zkušenostem z dalších gentrifikovaných oblastí.

Tabulka č. 11: Počet postavených bytů v MČ Praha 7 do roku 2011

Před 1919	551
1920–1970	662
1971–1980	9
1981–1990	11
1991–2000	35
2001–2011	68

Zdroj: ČSÚ 2011, vlastní zpracování

Stav budov může být natolik nevyhovující, že zabraňuje jejich obyvatelnosti. Portál Prázdné Domy evidoval v roce 2018 na území Prahy 7 21 objektů. Jednalo se především o staré, zanedbané bytové domy patřící většinou soukromým společnostem. V některých případech již byla naplánována rekonstrukce. (Prázdné domy, z. s., 2018)

Podíl neobyvatelných bytů na celkovém bytovém fondu je mírně vyšší než v celé Praze, nicméně tento rozdíl se postupem času snižuje a vzhledem k atraktivitě městské části lze očekávat rychlejší pokles než v případě celé Prahy, kde v roce 2011 na jeden neobyvatelný byt připadalo tři a půl přestavovaných, zatímco na Praze 7 to byly čtyři přestavované byty na jeden neobyvatelný. Podíl bytů neobydlených z důvodu přestavby mezi roky 2001 a 2011 příliš neklesl, na rozdíl od stavu v celém městě (viz tabulka č. 12). Přestavbu lze očekávat zejména u starých bytových jednotek, kde může představovat jejich úpravu pro potřeby ekonomicky lépe situované části obyvatel.

Z jednoho rozhovoru vyplynulo, že k rekonstrukcím docházelo i v minulosti. V tomto konkrétním případě byl koncem 80. let (tedy před začátkem privatizace) přidělen neobyvatelný byt, jehož zobytnění měl provést a uhradit Okresní podnik bytového hospodářství (OPBH), nicméně po politickém převratu v zemi (který spustil mimo jiné i změnu podmínek ve státních podnicích) OPBH ke svým závazkům začal přistupovat nezodpovědně a nesplnil je v celém rozsahu (Obyvatel 1).

Tabulka č. 12: Podíl neobyvatelných bytů v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011

	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
1991	-	0,25 %
2001	0,44 %	0,34 %
2011	0,17 %	0,13 %

Zdroj: ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování

Poznámka: Podíl neobyvatelných bytů na celkovém bytovém fondu

Tabulka č. 13: Podíl bytů neobývaných z důvodu přestavby v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 1991, 2001, 2011

	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
1991	-	0,09 %
2001	0,8 %	0,74 %
2011	0,7 %	0,45 %

Zdroj: ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování

Poznámka: Podíl bytů neobyvatelných z důvodu přestavby na celkovém bytovém fondu

Ve vlastnické struktuře bytů převažovalo v roce 2011 nájemní bydlení, ne však již tak výrazně jako v roce 2001. Část bytového fondu přešla po roce 2001 do osobního či družstevního vlastnictví. Podíl městských bytů činil v roce 2016 3 %, z čehož bylo asi 12 % využíváno jako sociální bydlení a 20 % sloužilo ve formě domova s pečovatelskou službou (Praha 7).

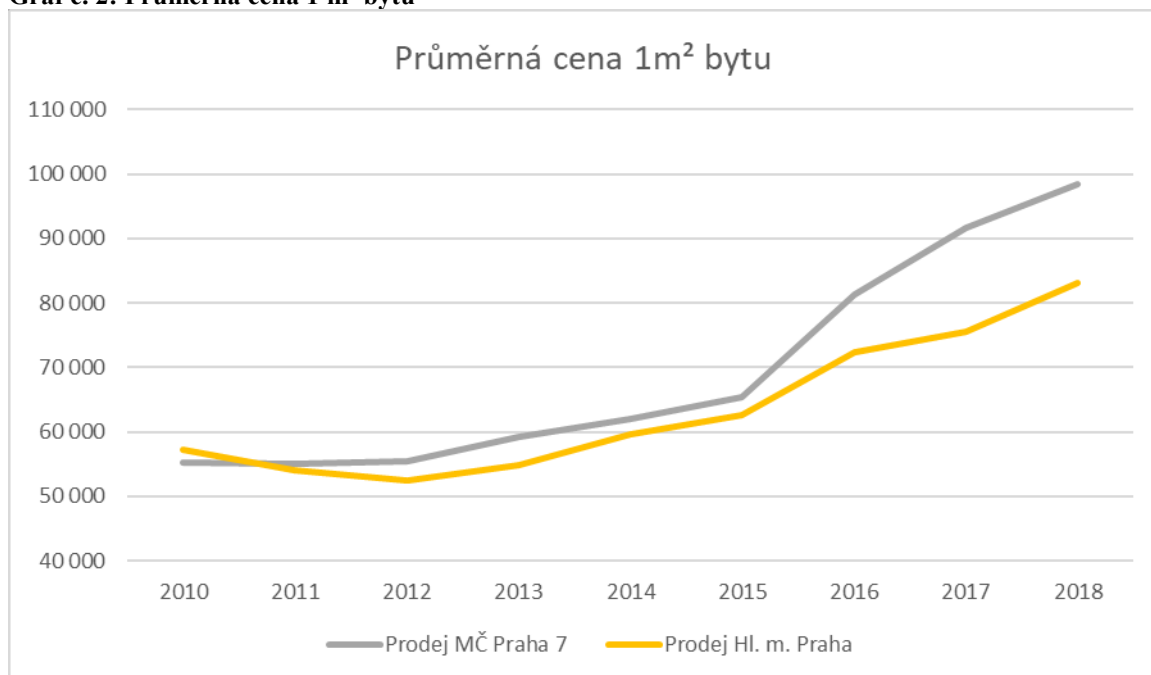
Tabulka č. 14: Forma užívání bytů v MČ Praha 7 a Hl. m. Praze v letech 2001, 2011

	V osobním vlastnictví		Nájemní		Družstevní		Ve vlastním domě	
	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha	MČ Praha 7	Hl. m. Praha
2001	8,5 %	11 %	75,3 %	47,2 %	2,1 %	13 %	2,2 %	11,2 %
2011	22,1 %	33,2 %	41,2 %	38,4 %	12,5 %	14,9 %	1,2 %	1 %

Zdroj: ČSÚ, 2001a; ČSÚ, 2001b; ČSÚ, 2011; vlastní zpracování

Vývoj cen bydlení v období mezi roky 2010 a 2018 zachycený v grafu č. 2 započal na Praze 7 nižší hodnotou za prodej i pronájem bytu, než byla průměrná hodnota v celém hlavním městě. Vývoj cen bytů při prodeji do roku 2012 téměř stagnoval, což bylo následně vystřídáno růstem, který v roce 2016 výrazně zintenzivnil. Růst se každým dalším rokem zpomaloval, stále však lze označit za strmý. Průměrná cena bytu na Praze 7 od roku 2011 převyšuje cenu v Praze. Následný vývoj se do jisté míry shoduje, nicméně růst zaznamenaný po roce 2016 není v Praze tak výrazný a vyrovnaný. V roce 2018 je průměrná cena za 1 m² bytu na Praze 7 o zhruba 15 000 Kč vyšší než celopražský průměr.

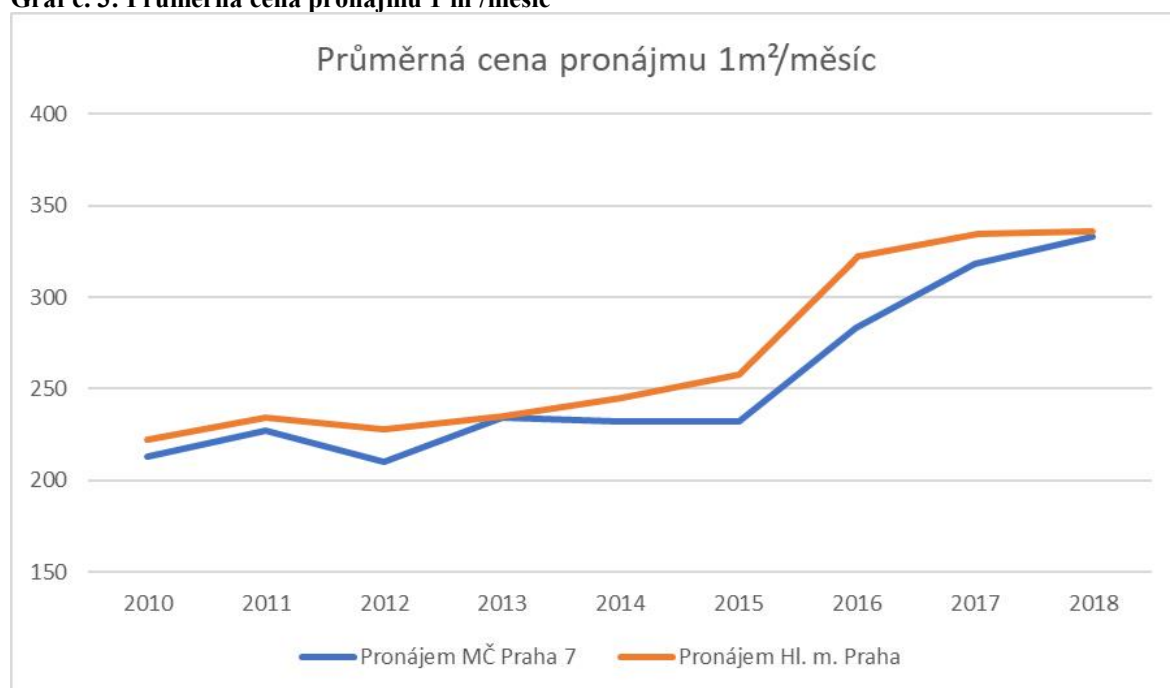
Graf č. 2: Průměrná cena 1 m² bytu



Zdroj: Reality MIX, 2018; vlastní zpracování

Průměrné ceny měsíčního pronájmu 1 m² bytu prošly za zmíněné sledované období podobným vývojem, rozdíl však spočíval zejména v tom, že cena pronájmu na Praze 7 nikdy nepřevýšila úroveň za Prahu. Z grafu č. 3 je patrné, že hodnoty se pouze v letech 2013 a 2018 vyrovnaly, přičemž v posledním sledovaném roce k tomu došlo z důvodu stagnace průměrného nájemného Praze, zatímco Praha 7 stále zaznamenávala nárůst. Jednalo se ovšem pouze o přechodnou záležitost, jelikož v dalších měsících došlo k růstu i na území celé Prahy (Reality MIX, 2018).

Graf č. 3: Průměrná cena pronájmu 1 m²/měsíc



Zdroj: Reality MIX, 2018; vlastní zpracování

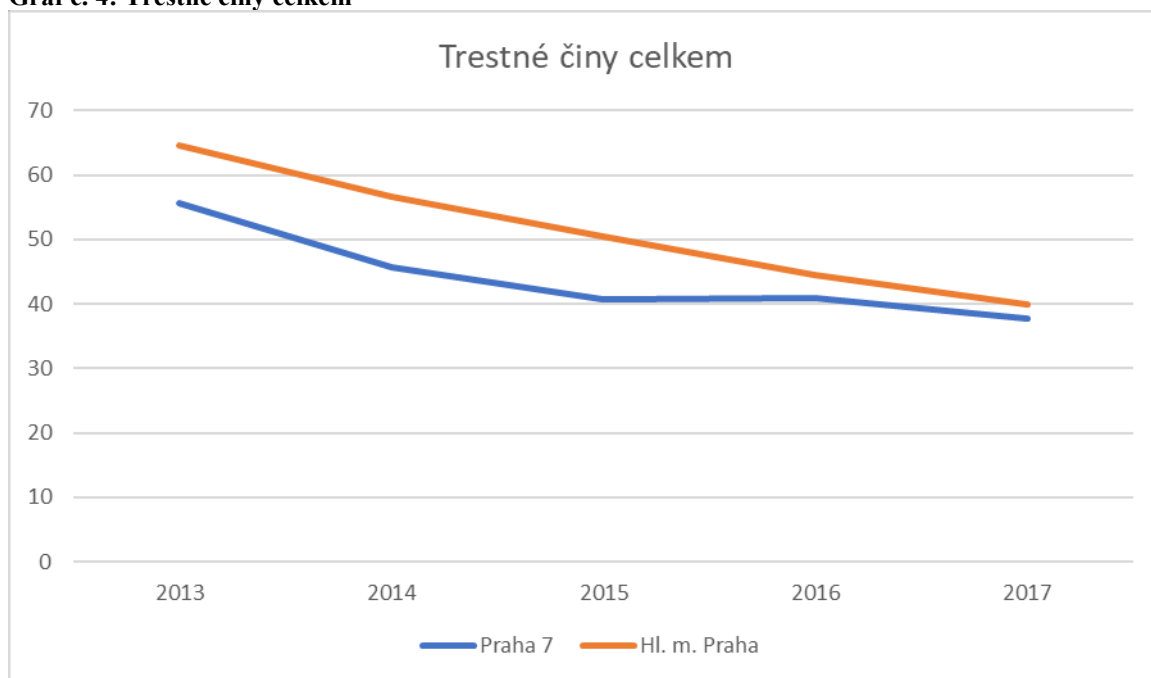
4.2.3 Kriminalita

Významný rozdíl mezi zanedbanou a gentrifikovanou oblastí spočívá v množství a struktuře trestné činnosti, stejně jako v příslušných protiopatřeních. Na území Prahy 7 fungují čtyři místní oddělení Policie ČR. Jmenovitě se jedná o Místní oddělení Holešovice, Holešovické nádraží, Letná a Výstaviště. Údaje v grafech představují počet trestných činů na 1000 obyvatel v horních a dolních Holešovicích, respektive hlavním městě Praze.

Za sledované období mezi roky 2013 a 2017 (viz graf č. 4) je na území hlavního města Prahy patrný plynulý pokles celkové kriminality. Pokles byl zaznamenán také na Praze 7, ovšem s jistými výkyvy. Celková míra kriminality je na celopražské úrovni vyšší, nicméně za poslední sledovaný rok je téměř srovnatelná se stavem na Praze 7, přičemž

hlavní město Praha je kraj s nejvyšším výskytem trestné činnosti v České Republice. Při rozdělení trestné činnosti dle kategorií trestných činů byl na Praze 7 u všech sledovaných kategorií zaznamenán nárůst mezi roky 2015 a 2016. Jedinými výjimkami jsou loupeže, u kterých lze v tomto období pozorovat mírný pokles a stagnující vykradení automobilu.

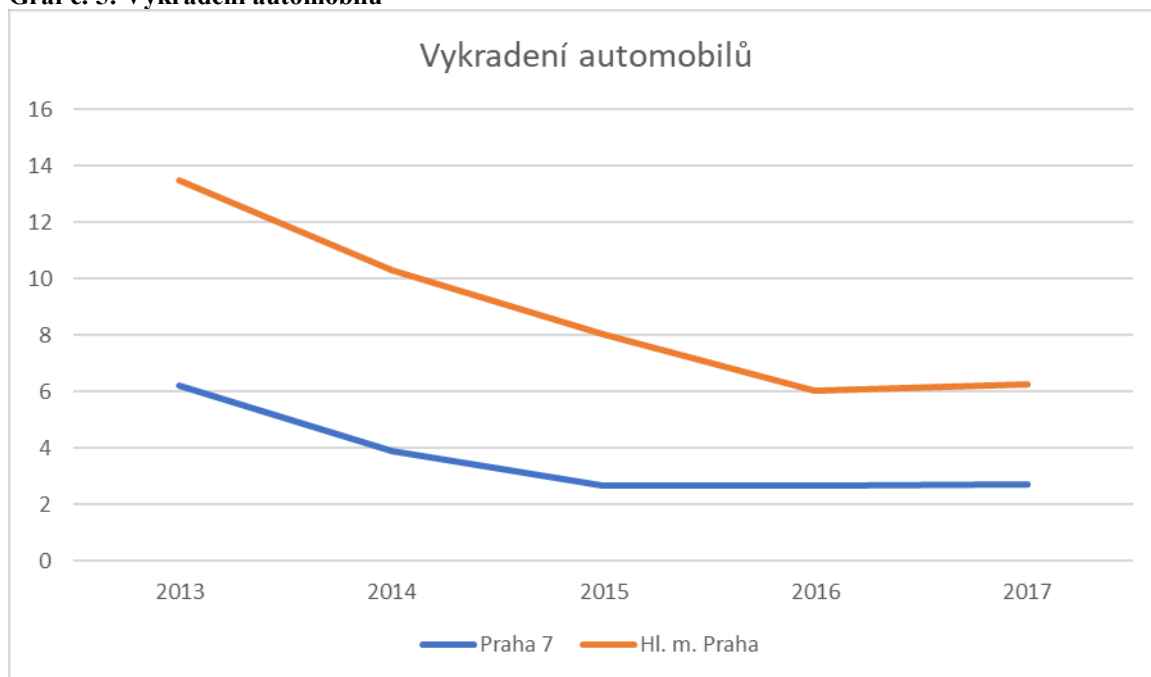
Graf č. 4: Trestné činy celkem



Zdroj: Otevřená společnost o.p.s., vlastní zpracování

Nejzastoupenějším trestným činem na území Prahy 7 bylo ve sledovaném období právě vykradení automobilu zachycené v grafu č. 5, byť zde tento druh trestné činnosti dosahuje zhruba polovičních hodnot než v Praze. Na Praze 7 se vyskytují lépe socioekonomicky situovaní lidé, ať už obyvatelé, zaměstnanci či zákazníci zde působících firem a lze předpokládat, že automobily této skupiny osob mohou obsahovat cenné předměty, například elektroniku nebo žádané náhradní díly. Zároveň je však oblast chráněna veřejnými (Praha 7 v prosinci 2017 uvádí 65 kamer) i soukromými kamerovými systémy, což spolu s vysokým výskytem osob v městské části trestnou činnost komplikuje.

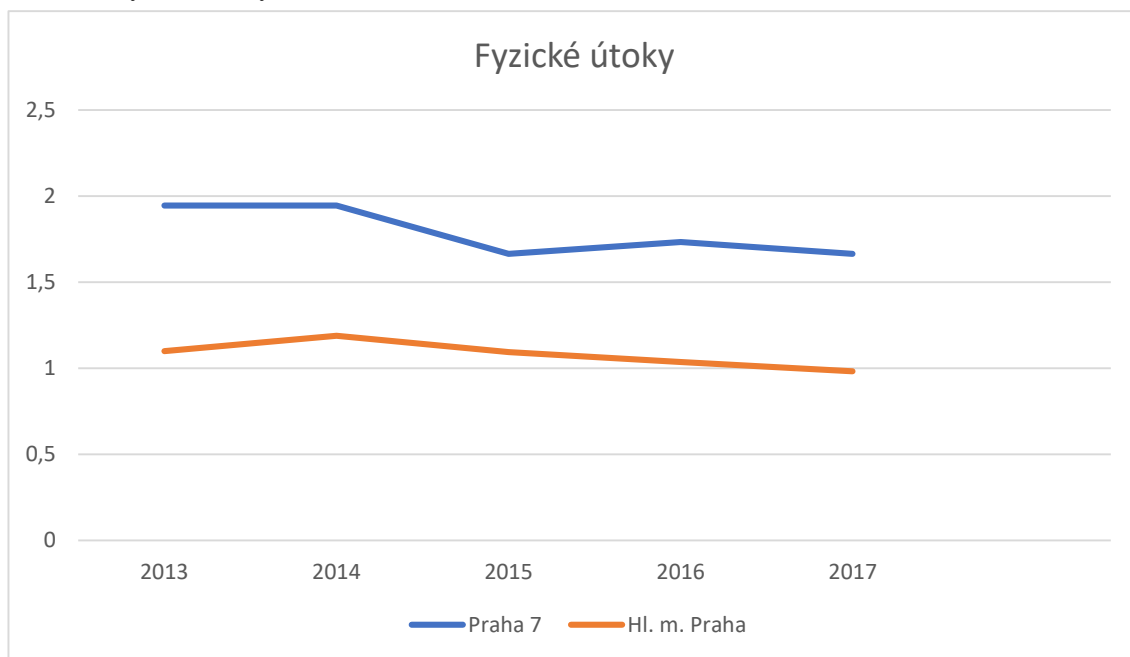
Graf č. 5: Vykradení automobilů



Zdroj: Otevřená společnost o.p.s., vlastní zpracování

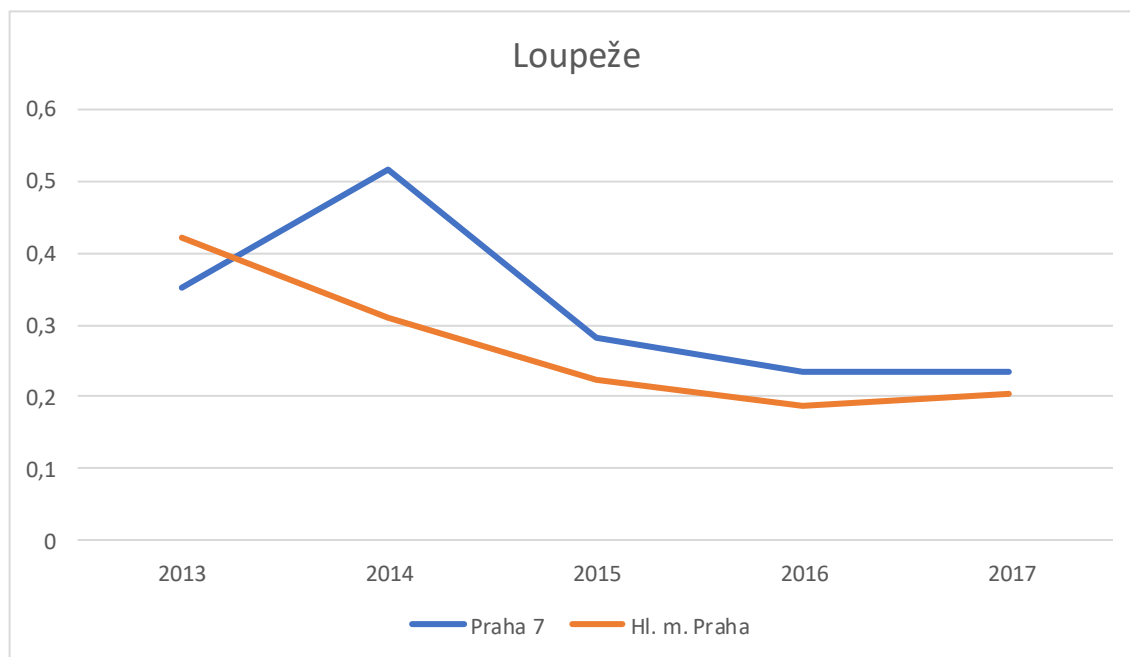
Následují fyzické útoky, které zde dle grafu č. 6 dosahují stabilně vyšších hodnot než v celé Praze. Dalšími trestnými činy, jejichž výskyt je na Praze 7 relativně vyšší, jsou loupeže (viz graf č. 7) a zejména drogová aktivita, tedy držení, výroba a distribuce omamných látek (viz graf č. 8). Nejméně často dochází ke krádeži automobilů (viz příloha č. 1), což platí jak pro hlavní město Prahu, tak pro Prahu 7 (kde je výskyt této činnosti nižší). Méně se zde vyskytují také krádeže jízdních kol, jak dokládá příloha č. 2. Praha 7 je cyklistice na pražské poměry uzpůsobena dobře, zejména potom rovinným terénem v povodí Vltavy a napojením na síť cyklostezek. Jízdní kolo může být zároveň považováno za jeden z atributů mladých městských profesionálů, což dokazuje samotná městská část, která na svých internetových stránkách použila právě fotografii mladého muže s jízdním kolem jako vizuální vyjádření gentrifkace. Na základě výše uvedeného tedy lze považovat výskyt zmíněné trestné činnosti za překvapivě nízký.

Graf č. 6: Fyzické útoky



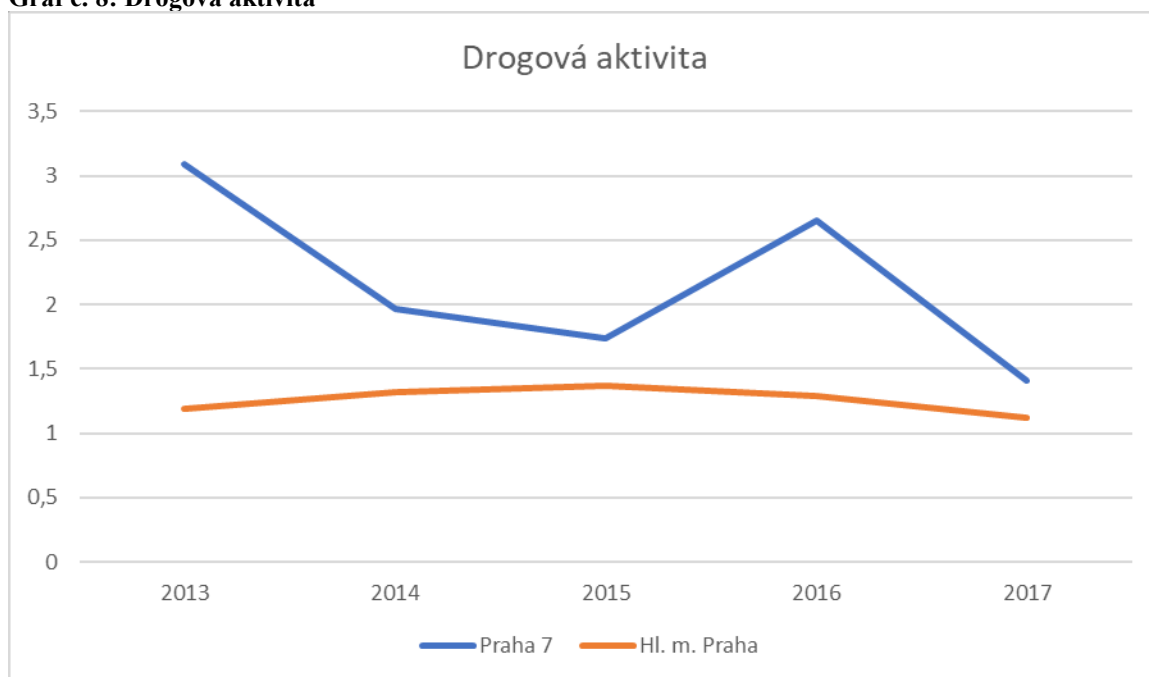
Zdroj: Otevřená společnost o.p.s., vlastní zpracování

Graf č. 7: Loupeže



Zdroj: Otevřená společnost o.p.s., vlastní zpracování

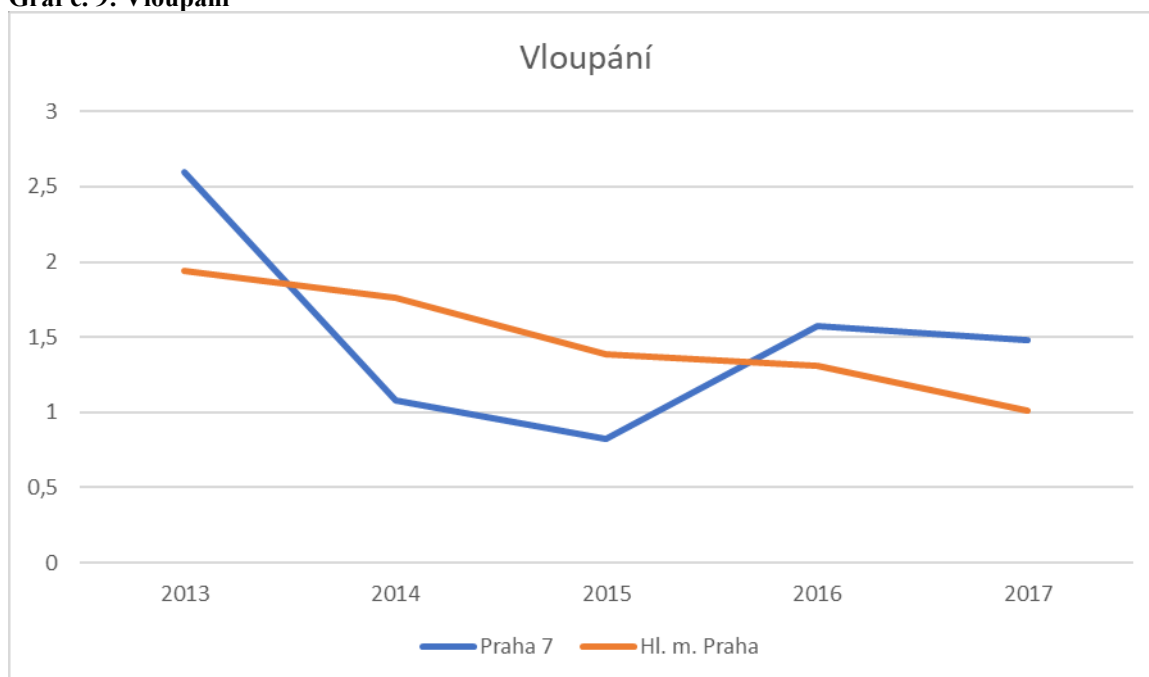
Graf č. 8: Drogová aktivita



Zdroj: Otevřená společnost o.p.s., vlastní zpracování

Největší výkyvy byly zaznamenány v případě vloupání, což dokazuje graf č. 9. Trend nárůstu v období 2015-2016 se potvrdil i zde. Ačkoli mezi roky 2014 a 2015 klesl počet vloupání na Praze 7 pod úroveň celé Prahy, ve zbylých letech sledovaného období byla tato úroveň převyšována.

Graf č. 9: Vloupání



Zdroj: Otevřená společnost o.p.s., vlastní zpracování

4.3 Terénní výzkum

4.3.1 Pozorování

Pozornost v horní části Prahy 7 upoutá velké množství nejrůznějších restauračních zařízení, a to zejména v ulici Milady Horákové, nicméně tento trend pokračuje i v postranních ulicích. Nabídka je široká, od pivnic, přes kavárny a bary, po trendy bistra, exotické restaurace nebo rychlá občerstvení. Podobná rozmanitost panuje i v případě cenové struktury či vzhledu poutačů, kde je možné pozorovat kontrast mezi decentními nápisy zejména u dražších podniků a křiklavými cedulemi doprovázenými fotografiemi kebabů a dalších nabízených jídel. V dolních Holešovicích je situace analogická.

Nejinak tomu je v případě obchodů, jejichž sortiment skýtá spotřební elektroniku, výprodejové oděvy, chovatelské potřeby, nacházejí se zde také zastavárny nebo prodejny s použitým zbožím, případně večerky. Objevují se však ale i méně tradiční provozovny, například prodejny s designovými bytovými doplňky.

Nejvýrazněji působí komerční i rezidenční developerské projekty, přičemž se stále objevují nové a vzhledem k množství nevyužitých pozemků v dolních Holešovicích lze očekávat další přírůstek. Důležitým aspektem těchto staveb je úprava, případně vytvoření veřejného prostoru, který spočívá ve výsadbě zeleně, místech k sezení, obchodech nebo restauracích přístupných z ulice.

Největším rozvojovým územím na Praze 7 je bývalé nádraží Praha – Bubny, jehož demolice začala v roce 2015. Tato demolice byla předmětem sporů mezi developerem, radnicí a magistrátem ohledně zachování historických budov. Na místě nádraží má během patnácti let vzniknout zcela nová čtvrť s bytovou i komerční zástavbou a přidruženými službami (ČTK, 2015).

Stav původní bytové zástavby je opět nejednotný. V oblasti se stále nachází množství omšelých domů, mnohdy s opadanou fasádou a původními okny. Velká část domů svým stavem nevybočuje z pražského průměru, a i když je u nich patrná jistá míra rekonstrukce, její provedení nevypovídá o nadměrném finančním či kulturním kapitálu zodpovědných aktérů ve srovnání s běžným stavem. Na některých objektech jsou však patrné nedávné úpravy na první pohled povyšující danou budovu nad úroveň okolní zástavby.

4.3.2 Rozhovory

Obyvatelé z dolních Holešovic subjektivně považují za největší mezník rok 2002, kdy byla čtvrť zaplavena a následnou novou výstavbu rozsáhlých developerských projektů dokončovaných koncem první dekády 21. století.

Nejvýrazněji v souvislosti s procesem gentrifikace vnímají právě developerskou činnost a obecnou kultivaci veřejného prostoru (výsadba zeleně, dláždění chodníků). Dále také vznik nových kaváren, barů, restaurací a obchodů. Mezi hlavní příčiny posledního vývoje Holešovic řadí dobrou dopravní obslužnost, blízkost centra města a množství volných pozemků pro developery.

Obyvatelé z horních Holešovic sice neměli možnost proměnu dlouhodobě pozorovat, nicméně je na první pohled upoutala široká nabídka gastronomických služeb a, ve srovnání s jinými pražskými čtvrtěmi, upravený veřejný prostor.

Proměna je hodnocena kladně, vznik nových provozoven obyvatelé vítají a rostoucí ruch ve čtvrti nepřerostl únosnou mez. Pamětníci z dolních Holešovic zároveň dodávají, že ve srovnání s koncem 80. let, kdy šlo určit směr větru podle barvy parapetů, které byly buď černé od uhlí z přístavu, či bílé od mouky z mlýnů, je situace lepší. Stesk po dřívějším duchu místa se tak u obyvatel neprojevil, naopak Holešovice před proměnou považují za „nevábňou dělnickou čtvrť“, kde však průmyslová činnost již značně skomírala, navíc průmyslové areály nebyly přístupné veřejnosti. S tím souvisí také zlepšení životního prostředí (stav zeleně, prašnost a vnímaná kvalita ovzduší), a to i přes výrazný nárůst dopravy.

„Dřív tady byl smrad z kvasnic z pivovaru, dneska zase z pražírny (kávy, pozn. aut.)“ (Obyvatel 1). Tímto poznatkem vystihuje jeden z obyvatel vývoj a změnu funkčního využití oblasti.

Vznik nových kanceláří je vnímán také pozitivně, jelikož tento druh výstavby přinesl nové služby, které využívají i rezidenti a mimo pracovní dobu je v okolí kanceláří klid. Kanceláře také, na rozdíl od bytů, nezvýší nápor na stávající služby, jako je lékařská péče, školky, školy atd.

V dolních Holešovicích si obyvatelé všimají spíše přílivu nových obyvatel než výměny, která se v jejich okolí nevymyká běžnému stavu: *„Určitě se tu lidi mění, ale to není vytlačení, jenom prostě výhodně prodají byt a koupí jinde levnější“ (Obyvatel 4).*

„Starších lidí je tu pořád spousta, ale ty běžně nevidíš, ty potkáš třeba u doktora nebo tak. Pro ně je to tu asi docela těžké, protože i ta Billa tady má spíš suši a drahou vodku, vůbec tu neplatí ani slevy z letáku“ (Obyvatel 5).

Obyvatelé z horních Holešovic sice neměli možnost vývoj čtvrti sledovat dlouhodobě, nicméně se shodují na tom, že velká část bytového fondu je využívána mladými cizinci či mladými lidmi obecně, u kterých nelze předpokládat, že by se jednalo o „starousedlíky“.

Co se uzavírání starých a otevírání nových podniků a provozoven týče, i tento proces byl zaznamenán. A to ne vždy v případě, že starý podnik nižší cenové kategorie střídá nový, dražší. Obměna provozoven je, zejména na některých místech, častější a ke „střídání“ dochází i u dražších podniků, respektive provozoven, jejichž sortiment lze spojovat s procesem gentrifikace:

„Přijde mi, že tam, kde se dřív specializovali na pivo, jsou dneska hipsterské kavárny“ (Obyvatel 2).

Uzavírání původních podniků a jejich náhradu exkluzivnějšími alternativami lze samozřejmě pozorovat také, a i když se ojediněle vyskytl stesk po uzavřených prodejnách, obyvatelé tento jev nevnímají negativně, jelikož služeb tradičního charakteru je na Praze 7 podle jejich názoru stále dostatečné množství:

„Vždycky tady bylo lahůdkářství, klasicky vlašák, chlebičky... Patřilo to majitelům toho domu, ale museli ho opravit a asi na to neměli, tak to vzal jeden týpek, jezdí tady ve starém porsche, asi tři měsíce to bylo zavřené, vevnitř to omlátil na cihlu, potom to otevřel a je to fakt hezké. Pořád je tam lahůdkářství a super je, že nevyhodil ty původní prodavačky. Dá se tam najíst klidně za stovku a chodí tam i dělníci“ (Obyvatel 2).

Cizinců v dolních Holešovicích přibýlo, zejména v souvislosti s novou výstavbou. Zaznamenán byl také vyšší výskyt turistů, mimo jiné díky dvěma hostelům, které využívají mladí cizinci. Z rozhovorů dále vyplynulo, že některé byty zahraničních majitelů jsou využívány jen občasně, přičemž tento jev byl pozorován u nové výstavby:

„Spousta těch bytů je prázdných, většinu roku tam je zhasnuto a přijedou třeba jenom na Silvestra“ (Obyvatel 4).

V horních Holešovicích je velké množství cizinců, mezi které patří i oslovení obyvatelé. Podle jejich zkušeností žije mnoho cizinců v nájmu, přičemž vlastníky bytů jsou opět často cizinci.

Obyvatelé se shodují na tom, že by si Praha 7 měla zachovat a dále rozvíjet svůj rezidenční charakter, tedy aby nová výstavba tuto stránku nezastínila. Vyžadují tedy širší dostupnost služeb, jako je lékařská péče, mateřské školy nebo například více parkovacích míst.

Všichni oslovení obyvatelé považují čtvrť za bezpečnou (v kontextu vnitřního města), jako další faktor zvyšující pocit bezpečí uvádí čistotu. Přesto však někteří zmiňují výskyt bezdomovců.

Růst cen bydlení pozorují obyvatelé na území celé Prahy, v Holešovicích jej označují za prudký, přičemž jej někteří považují za „bublinu“, která splaskne. Zároveň je tato situace obyvateli, kteří bydlí ve vlastním bytě, vnímána spíše pozitivně, jelikož dochází ke zhodnocování jejich nemovitosti a zároveň mohou žít v atraktivní lokalitě, která by pro ně byla za současných podmínek hůře dostupná.

Nové výstavby si všímají, nicméně jí v současné době považují za nedostupnou pro většinu obyvatel, jak dokládá následující odpověď: *„Ty ceny jsou tady šílené. Jedni známi tady žili několik let v nájmu, ale každý rok se jim to zvyšovalo, takže se museli odstěhovat za Prahu... Dneska lidi třeba berou čtyřicet, šedesát nebo klidně sto tisíc, ale na to bydlení tady prostě nemají“ (Obyvatel 3).*

Obyvatelé žijící v nájmu v horních Holešovicích sice hodnotí ceny bydlení jako vyšší, nicméně nikoli nepřiměřené vzhledem k výhodám, které daná oblast nabízí. Toto vnímání je také podpořeno faktem, že byty v horních Holešovicích jsou dostatečně velké na to, aby se daly sdílet.

5 Výsledky a diskuse

Mezi nejvýznamnější aktéry rozvoje městské části Praha 7 patří developerské společnosti. Od počátku 21. století zde realizovaly řadu projektů komerčního i rezidenčního charakteru včetně přestavby starých průmyslových budov. Dále se začaly objevovat aktivity kulturního rázu, například galerie či divadla. Stejně tak lze pozorovat nové podnikatelské aktivity, zejména v podobě kaváren, bister, barů a restaurací.

Holešovice jsou však stále plné kontrastů, ať už mezi nově vydlážděnými a starými záplatovanými chodníky nebo pečlivě zrekonstruovanými průmyslovými objekty s moderními dostavbami a starými budovami s omšelou omítkou.

Ze statistických údajů týkajících se obyvatel pro roky 1991, 2001 a 2011, vyplývá zvýšený podíl mladých občanů (25-39 let), vysokoškoláků a cizinců, čímž došlo k mírnému snížení průměrného věku. Tomu napomohl také pokles počtu lidí starších než 65 let. Celkově byl v letech 2011 až 2017 pohyb osob ve čtvrti vysoký, tedy jak přírůstek stěhováním, tak úbytek vystěhováváním, přičemž migrační saldo je vyšší než celopražský průměr. Ačkoli došlo k poklesu zaměstnanosti v primárním a sekundárním sektoru, mezi roky 2001 a 2011 se neprojevila výrazná změna v množství obyvatel vyjíždějících do zaměstnání mimo Prahu 7. Z toho lze dedukovat transformaci ekonomických subjektů v oblasti. S tím souvisí intenzivní bytová výstavba ve stejném období, která se zdá být vhodná pro výše zmíněné skupiny obyvatel. Zároveň v oblasti v roce 2011 přetrvávala přestavba bytu ve větším rozsahu, než jaký byl průměr za celou Prahu a klesl i počet neobyvatelných bytů. Také se zvýšil počet jednotek v osobním nebo družstevním vlastnictví, přičemž růst zaznamenaly i ceny bydlení, zejména po roce 2015.

Za sledované období se nepodařil prokázat vliv změn v oblasti na trestnou činnost. Celková kriminalita sice klesala, ovšem méně než v celé Praze (kde je průměrná hodnota kriminality stále mírně vyšší) a s jistými výkyvy. Zjednodušeně lze na základě policejních statistik říci, že kriminalita v Praze závisí na vzdálenosti od centra města, tedy městské části Praha 1, kde je trestná činnost jednoznačně nejvyšší. Vzhledem k tomu, že některé části Prahy 7 přímo sousedí s Prahou 1, je výskyt trestné činnosti na Praze 7 relativně vyšší. Dále je nutné zmínit, že městská část Praha 7 nebyla ani v minulosti (natož dnes) vyloženě problémová či nebezpečná lokalita.

Developerská výstavba, otevírání nových podniků, výměna obyvatel, široké možnosti kulturního vyžití a úprava původních nemovitostí včetně přestavby a nového

využití průmyslových objektů za současného růstu cenové hladiny služeb a bydlení lze, na základě poznatků z teoretické části, považovat za známky probíhajícího procesu gentrifikace. Stejně jako v západních zemích, jsou i na Praze 7 zaznamenány snahy veřejného sektoru o omezení nežádoucího vlivu na sociálně slabší skupiny obyvatel, zejména ve formě znesnadnění spekulací s byty a poskytování sociálního bydlení.

Oslovení obyvatelé vnímají proměnu převážně kladně, vítají zejména široké množství služeb a kultivované prostředí. Jako možné negativní aspekty uvádějí růst cenové hladiny a orientaci čtvrtě na mladé, majetné a bezdětné občany na úkor rodin s dětmi nebo seniorů. Ve většině rozhovorů zazněl v souvislosti s novými podniky pojem „hipster“ či „hipsterské“, s čímž se váží asociace jako moderní, trendy, progresivní, nezávislý, alternativní.

V budoucnu lze počítat s další developerskou výstavbou, zlepšením fyzického stavu oblasti a růstem úrovně nabízených služeb. Jedním z určujících faktorů vývoje bude stav ekonomiky, respektive situace na trhu s realitami. V případě nepříznivého vývoje lze očekávat pokles cen nemovitostí a útlum podnikatelských aktivit, což může proces gentrifikace (nejspíše pouze dočasně) zpomalit.

6 Závěr

Ve 21. prvním století prošla městská část Praha 7 výraznou změnou. Z dříve nepříliš atraktivní čtvrti s chátrajícími průmyslovými objekty a starým bytovým fondem se postupně stává moderní městské centrum atraktivní pro developery, kteří zde realizují rozsáhlou výstavbu bytových i kancelářských objektů vyšší kategorie a zároveň stojí za přestavbou bývalých průmyslových budov pro obdobné účely. V návaznosti na to vznikají nové služby v podobě moderních gastronomických podniků a objevují se také kulturní instituce. Tyto změny lákají majetnější obyvatele a také cizince, jejichž počet se za dané období mnohonásobně zvýšil.

Přesto však Praha 7 nepůsobí jako čistě exkluzivní, luxusní lokalita. Stále zde existují místa, kde změny neproběhly v takovém rozsahu, případně neproběhly takřka vůbec. Čtvrť má tedy stále velký rozvojový potenciál, jelikož se zde nachází řada budov vhodných k rekonstrukci, stejně jako volných pozemků.

Ani z hlediska profilu obyvatel nelze oblast označit za homogenní. Nicméně i tak je patrný nárůst počtu cizinců, průměrný věk obyvatel se snižuje a úroveň dosaženého vzdělání je vyšší. Přesto v Holešovicích, na rozdíl od některých měst západního světa, není tak patrný sociální konflikt, například ve formě vytlačování obyvatel, které bývá v souvislosti s procesem gentrifikace často zmiňováno. Důvodem je jednak příznivější výchozí situace, jelikož Holešovice ani před zahájením změn nebylo možné označit za sociálně vyloučenou oblast, dále vyšší podíl bytů v osobním vlastnictví, nová bytová výstavba a aktivní zásahy veřejného sektoru, například poskytování sociálního bydlení. I z těchto důvodů se nepodařilo vypozařovat další z průvodních jevů gentrifikace, tedy prudký pokles kriminality.

Pro dlouhodobější vývoj budou hrát roli obecné trendy ve způsobu výkonu zaměstnání, jelikož lze očekávat větší rozšíření práce z domova prostřednictvím internetu, tudíž atraktivita vnitřního města z důvodu blízkosti zaměstnání by v takovém případě klesala, a naopak by mohly začít převládat výhody venkova a malých měst, například v podobě susedskosti, dostupnosti „farmářských“ či „bio“ produktů, zeleně, možnosti sportovního vyžití a dalších náležitostí zidealizovaného venkovského života, které mladí městští profesionálové ve městech již vyžadují. Bývalé zemědělské nebo průmyslové prostory by potom byly využity pro rezidenční, komerční či kulturní účely stejně jako

v případě měst a jejich průmyslového dědictví. Částečně se tento trend již vyskytuje, přičemž s růstem úrovně komunikačních technologií lze očekávat větší rozšíření.

Do té doby budou developeři a další investoři uzavírat rent-gap ve vnitřním městě za růstu životní úrovně obyvatel a cenové hladiny bydlení i služeb.

7 Seznam použitých zdrojů

- Bernard, A. (2007). *District Trying to Forge a New Identity*. [online]. [cit. 2018-10-1]. Načteno z The New York Times: <https://www.nytimes.com/2007/12/25/nyregion/25journal.html>
- ČSÚ. (2011). *Sčítání lidu domů a bytů*. [online]. [cit. 2018-10-15]. Načteno z https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_null_null_#katalog=30261
- ČSÚ. *Demografické údaje za správní obvody a městské části hl. m. Prahy*. [online]. [cit. 2018-10-15]. Načteno z Český statistický úřad: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&sp=A&skupId=1372&katalog=30845&pvo=DE M01D02-PHA&str=v33&c=v3~8__RP2017
- ČSÚ. (1991). *Pramenné dílo 1991*. [online]. [cit. 2018-10-6]. Načteno z Český statistický úřad: <https://www.czso.cz/csu/sldb/prammenne-dilo-1991>
- ČSÚ. (2001a). *Sčítání lidu, domů a bytů 2001*. [online]. [cit. 2018-10-4]. Načteno z <https://www.czso.cz/documents/11236/18139604/SLDB2001%20Praha%207%2013-1118-03.pdf/f6d062a7-07da-4e22-98b0-cab24fc56777>
- ČSÚ. (2001b). *Sčítání lidu, domů a bytů 2001*. [online]. [cit. 2018-10-4]. Načteno z Český statistický úřad: https://www.czso.cz/csu/xa/vysledky_sldb_2001
- ČTK. (2015). *Začíná demolice nádraží Bubny. Barbarství, bouří se Praha 7*. [online]. [cit. 2018-1-15]. Načteno z Aktuálně: <https://zpravy.aktualne.cz/regiony/praha/zacina-demolice-nadrazi-bubny-barbarstvi-bouri-se-praha-7/r~345a29de555511e599c80025900fea04/?redirected=1551475825>
- Prázdné domy, z. s. *Prázdné domy*. [online]. [cit. 2018-10-20]. Načteno z Prázdné domy: <http://prazdnedomy.cz/>
- DOX. (nedatováno). *Historie*. [online]. [cit. 2018-10-15]. Načteno z DOX: <https://www.dox.cz/cs/o-nas/historie>
- Blesk. (2017). *Na holešovický přístav povede nová lávka. Náplavka se ještě víc zpřístupní*. [online]. [cit. 2019-2-13]. Načteno z Blesk: <https://www.blesk.cz/clanek/regiony-praha-praha-zpravy/504923/na-holesovicky-pristav-povede-nova-lavka-naplavka-se-jeste-vic-zpristupni.html>
- Euro. (2017). *Konec ocelové Ferony. V Holešovicích vyroste 400 bytů*. [online] Načteno z Euro: <https://www.euro.cz/praha/konec-ocelove-ferony-v-holesovicich-vyroste-400-bytu-1356800>
- Garfield, L. (2017). *The most expensive New York City neighborhoods right now, according to PropertyShark*. [online]. [cit. 2018-8-19]. Načteno z Business Insider: <https://www.businessinsider.com/most-expensive-new-york-city-neighborhoods-2017-11/>
- Glow, H., Johanson, K., & Kershaw, A. (2014). More Yuppy Stuff Coming Soon. *Journal of Media & Cultural Studies*.
- Grearson, R. (2018). *The Aesthetics of Gentrification and New York's Top-Down Approach to Change*. [online]. [cit. 2018-9-22]. Načteno z Hyperallergic.: <https://hyperallergic.com/440547/the-aesthetics-of-gentrification-and-new-yorks-top-down-approach-to-change/>
- Lighthouse Group. (nedatováno). *Projekty*. [online]. [cit. 2018-8-15]. Načteno z Light House Group: <https://www.lighthouse-prague.cz/cz/projekty>

- Howell, K. L. (2016). Planning for empowerment: Upending the traditional approach to planning for affordable housing in the face of gentrification. *Planning Theory & Practice*, 210-226.
- Chetty, R., Hendren, N., Kline, P., & Sae, E. (2014). *Where Is the Land of Opportunity? The Geography of Integrational Mobility in the United States*. Boston: National Bureau of Economic Research.
- Chronopoulos, T. (2016). African Americans, Gentrification, and Neoliberal Urbanization: the Case of Fort Greene, Brooklyn. *Journal of African American Studies*, 294-322.
- Jatka 78. (nedatováno). *O nás*. [online]. [cit. 2018-11-8]. Načteno z Jatka 78: <http://www.jatka78.cz/cs/o-nas>
- Ilík, J., & Ouředníček, M. (2007). Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie*, 292-314.
- Info. (2017). *Holešovická tržnice dostane novou tvář. Pražští radní schválili rekonstrukční plán*. [online]. [cit. 2018-11-15]. Načteno z Info: <https://www.info.cz/praha/holesovicka-trznice-dostane-novou-tvar-prazsti-radni-schvalili-rekonstrukcni-plan-15825.html>
- Janicki, K. (2017). *Nová podoba Paláce Stromovka*. [online] Načteno z Praha 7: <https://www.praha7.cz/nova-podoba-palace-stromovka/>
- Janicki, K. (2019). *Proměny Letenské pláně*. [online]. [cit. 2019-1-15]. Načteno z Praha 7: <https://www.praha7.cz/promeny-letenske-plane/>
- Kostelecký, T., Patočková, V., & Illner, M. (2012). Problémové rezidenční čtvrti a politiky k jejich regeneraci v postsocialistickém městě - studie Prahy. *Sociologický časopis*, 39-63.
- Krušina, M. (Režisér). (2018). *Gebrian VS: Centrum současného umění DOX* [Film].
- Kultura. (2016). *V Praze se otevře multifukční Továrna, dřív sloužila jako kalírna v Holešovicích*. [online]. [cit. 2018-9-15]. Načteno z Aktuálně: <https://magazin.aktualne.cz/kultura/v-praze-se-otevire-multifukcni-tovarna-driv-slouzila-jako-kal/r~3112bed299ef11e687f70025900fea04/?redirected=1551468999>
- Lacinová, M. (nedatováno). *Holešovické mlýny – Classic 7, kancelářský komplex*. [online]. Načteno z NPÚ: <http://ftp.npu.cz/novostavby/nove-ve-starem/vypis/detail/48-holesovicke-mlyny-classic-7/>
- Marino, V. (2017). *A Brooklyn Condo Sells for a Record \$15 Million*. [online] Načteno z The New York Times: <https://www.nytimes.com/2017/03/31/realestate/a-brooklyn-condo-sells-for-a-record-15-million.html>
- Meet Factory. (nedatováno). *O nás*. [online]. [cit. 2018-9-1]. Načteno z Meet Factory: <http://www.meetfactory.cz/cs/meetfactory>
- Melby, C. (2014). *Brooklyn Billionaire: How One Man Made A Fortune Rebuilding Dumbo*. [online]. [cit. 2018-8-25]. Načteno z Forbes: <https://www.forbes.com/sites/calebmelby/2014/01/22/brooklyns-billionaire-how-one-man-made-a-fortune-rebuilding-dumbo-next-up-williamsburg/#1115cf1c1f22>
- Morran, J. (2007). Early Cultures of Gentrification in London, 1955-1980. *Journal of Urban History*, 101-121.
- Nedbalová, Z. (2011). *Holešovice v proměnách v 19. a 20. století*. Praha: Katedra archivnictví a pomocných věd historických FF UK.
- NG. (nedatováno). *Veležní palác*. [online]. [cit. 2018-9-10]. Načteno z Národní galerie Praha: <https://www.ngprague.cz/budova/veletrzni-palac>
- OC Letná. (nedatováno). *Fatka a mýty*. [online]. [cit. 2018-10-15]. Načteno z Letná obchodní centrum: <http://letnaoc.cz/o-projektu/fakta-a-myty/>

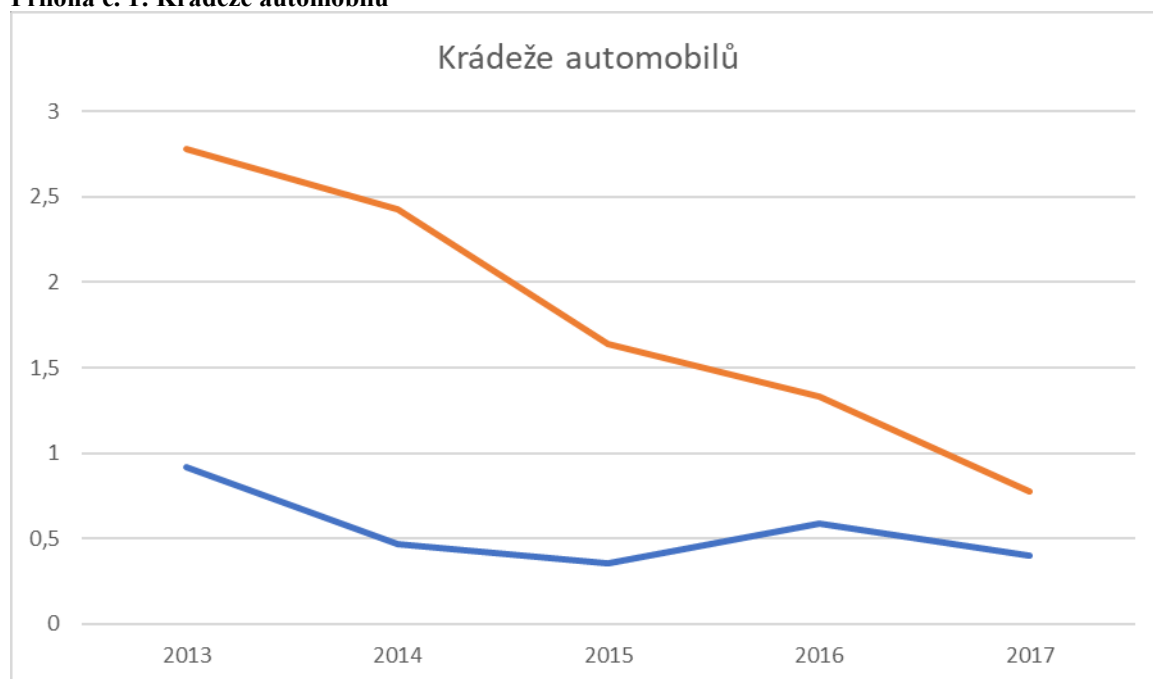
- OSMD. (nedatováno). *Historie regulace nájemného*. [online]. [cit. 2018-9-15]. Načteno z Občanské sdružení majitelů domů v ČR: <http://www.osmd.cz/cz/osmd/historie-regulace-najemneho-1257/>
- Ostrčilík, J. (2016). *Místo pro všechny?*. 24. Květen 2016. [online]. [cit. 2018-9-3]. Načteno z Praha 7: <https://www.praha7.cz/misto-pro-vsechny/>
- Otevřená společnost, o. p. s. (nedatováno). *Mapa kriminality*. [online]. [cit. 2018-11-23]. Načteno z Mapa kriminality: www.mapakriminality.cz/
- Praha 7. (2017). *Program prevence kriminality MČ Praha 7 na období 2018-2019*. [online] Prosinec 2017. [cit. 2018-11-23]. Načteno z Praha 7: <https://www.praha7.cz/wp-content/uploads/2017/12/Program-prevence-kriminality-MČ-Praha-7-na-období-2018-2019.pdf>
- Praha 7. (nedatováno). *Art District 7*. [online]. [cit. 2018-10-30]. Načteno z Praha 7: <https://www.praha7.cz/temata/art-district-7/>
- Přidalová, I., & Ouředníček, M. (2017). Role zahraniční migrace v měnící se sociálně prostorové diferenciaci Prahy. *Sociologický časopis*, 659-692.
- Racková, K. (2015). *Industriální Holešovice*. [online]. 6. Červenec 2015. [cit. 2018-9-3]. Načteno z Praha neznámá: <https://www.prahaneznama.cz/praha-7/holesovice/industrialni-holesovice/>
- Rathová, A. (2017). *Role aktérů územního rozvoje při regeneraci brownfields na území dolních Holešovic a Libně*. Praha: Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK.
- Reality MIX. (nedatováno). *Průměrná cena za 1 m² bytu*. [online]. [cit. 2018-11-23]. Načteno z Reality Mix: <https://realtymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/>
- Sojka, P. (Režisér). (2015). *Vytrženo z metropole: Vaňkovo semenářství* [Film].
- Soukup, T. (2016). *Demografická studie*. [online] Načteno z Praha 7: <https://www.praha7.cz/wp-content/uploads/2018/04/Demografická-studie-MČ-Praha-7-červen-2016.pdf>
- Svobodová, M. (nedatováno). *RockOpera Praha*. [online]. [cit. 2018-9-12]. Načteno z theatre-architecture: <https://www.theatre-architecture.eu/cs/db/?theatreId=145>
- Sýkora, J. (2017). *Rezidenční proměny a proces gentrifikace v pražských dolních Holešovicích*. Praha: Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK.
- Sýkora, L. (1993). Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. V L. Sýkora, *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii* (stránky 100-119). Praha: Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK.
- Špaček, O. (2012). Česká panelová sídliště: faktory stability a budoucího vývoje. *Sociologický časopis*, 965-988.
- Špačková, P., Přidalová, L., & Ouředníček, M. (2016). The Long-term Development of Socio-spatial Differentiation in Socialist and Post-socialist Prague. *Sociologický časopis*, 821-860.
- Švestka, J. (2002). *Do baru: Cafe Holport*. [online]. [cit. 2018-9-11]. Načteno z <http://www.stavebni-forum.cz/data/cms/2161/pdf/1-serial-do-baru-cafe-holport.pdf>
- Temelová, J., & Novák, J. (2007). Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. *Geografie*, 315-333.
- Tweede, D., & Selke, S. E. (2005). *Cartons, Crates and Corrugated Board: Handbook of Paper and Wood Packaging*. Desing House Inc.
- Velek, M. (2018). *Kasárna Karlín očima hlavního produkčního Matěje Velka*. [online]. [cit. 2018-9-23]. Načteno z Kasárna Karlín: <https://kasarnakarlin.cz/cs/o-nas>

Vnitroblok. (nedatováno). *Vnitroblok*. [online]. [cit. 2018-9-20]. Načteno z Vnitroblok: <https://vnitroblok.cz/>

Vše o území. (nedatováno). *Vše o území*. [online]. [cit. 2018-11-23]. Načteno z Český statistický úřad: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=__VUZEMI__44__500186#

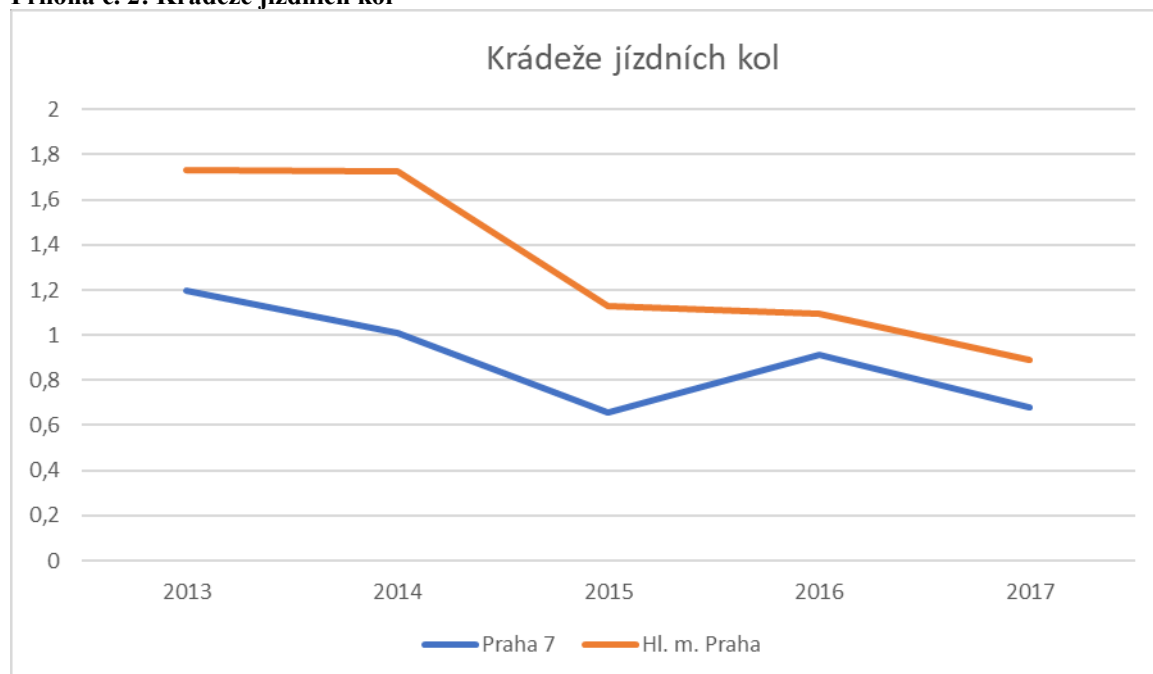
8 Přílohy

Příloha č. 1: Krádeže automobilů



Zdroj: Otevřená společnost o.p.s., vlastní zpracování

Příloha č. 2: Krádeže jízdních kol



Zdroj: Otevřená společnost o.p.s., vlastní zpracování