

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Gentrifikace v Plzni: příčiny, průběh, důsledky

Gentrification in Pilsen: causes, course, consequences

Adéla Pancová

Plzeň 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Gentrifikace v Plzni: příčiny, průběh, důsledky“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 10. 5. 2021

v. r. Adéla Pancová

Poděkování

Tímto bych chtěla především poděkovat vedoucímu mé bakalářské práce Mgr. Martinu Kebzovi, za odborné vedení, připomínky, vstřícnost při konzultacích a za čas, který mi věnoval. V neposlední řadě bych také chtěla poděkovat těm, kteří mi byli nápomocni při realizaci terénního výzkumu.

Obsah

Úvod	7
1 Teoretické zarámování	9
1.2 Projevy	12
1.3 Příčiny	14
1.4 Typy gentrifikace	17
1.5 Dopady	17
1.6 Gentrifikace v post-socialistických zemích	20
2 Metodika	26
2.1 Vymezení území	26
2.2 Klasifikace v souvislosti s modernizací budov	28
3 Charakteristika sledovaného území	34
3.1 Demografický vývoj	34
3.2 Historie plzeňského centra	37
4 Průběh gentrifikace	40
4.1 Vnitřní město	40
4.2 Jižní předměstí	42
4.3 U zimního stadionu	44
4.4 Petrohrad	46
4.5 Roudná	48
4.6 Celkové hodnocení modernizace budov	50
4.6.1 Modernizace	52
4.7 Ohniska modernizace a sociálního vyloučení	53
4.7.1 Ohniska modernizace	53
4.7.2 Ohniska sociálního vyloučení	54

Závěr.....	57
Seznam použitých zdrojů.....	60
Seznam tabulek.....	68
Seznam obrázků	69
Seznam map	70
Seznam použitých zkratk.....	71
Abstrakt	
Abstract	

Úvod

Město Plzeň si od svého založení prošlo výraznými změnami. Původně středověkou obchodní křižovatkou a postupně sílicí královské město zasáhla velmi silně industrializace, později i socialistická výstavba sídlišť. Od konce 20. století je Plzeň, podobně jako mnohá další velká města v post-socialistické Evropě, ovlivňována suburbanizací.

Zvláště významné období z pohledu rozvoje města přichází v počátcích 19. století, kdy byly postupně zdemolovány městské hradby, které bránily tomuto rozvoji. Město se díky eliminaci hradeb začíná pomalu a jistě rozšiřovat a se sílicím tempem industrializace dochází i k rapidnímu nárůstu obyvatel z důvodu volných pracovních míst v plzeňských podnicích jako byl ve 40. letech měšťanský pivovar nebo Škodovy závody, které byly založeny v roce 1859 (Kopáček, 1976). S tímto nárůstem obyvatel přichází i výstavba bytových domů pro pracovní sílu a postupně vznikají nové čtvrtě jako např. Petrohrad na Východním Předměstí (Bělohávek, 1997). Díky hospodářskému růstu města, byly obyvatelé velmi motivováni ke zlepšení školství a vzdělanosti obyvatelstva, proto došlo ke zřízení středních průmyslových škol, aby město mělo dostatečně kvalifikovanou pracovní sílu v oblasti techniky (Ottlová, Pospíšil, Hojda & Prah, 1977). Ve 20. století měla na město negativní dopad druhá světová válka, protože došlo k bombardování Škodových závodů a továrna byla na konci války v odstrašujícím stavu. V tomto případě byla potřeba provést přestavby a rekonstrukce v oblasti, kde byly poničeny jak závody, tak i okolní budovy.

Následující etapou, která město silně ovlivnila byla éra socialismu. I přestože se nejednalo o dlouhé období, tak výrazně ovlivnilo vnitřní strukturu měst, ale nesmíme opomenout i změnu celkového životního stylu obyvatel. Podobně tomu bylo i u většiny měst střední a východní Evropy, která řadíme do východního bloku. Po druhé světové válce byla otázka bydlení klíčová a zejména pak v těchto městech. V tomto případě můžeme bytovou otázku vnímat jako jeden z hlavních stavebních kamenů tehdejšího režimu. Během tohoto období plánovaného hospodářství byl značný rozmach s projekty na výstavbu sídlišť. Naopak centrum a jeho blízké lokality, byly během této nepříznivé doby velmi zanedbávané. V 90. letech, kdy došlo k pádu železné opony, si prošla tato města radikální ekonomickou a politickou změnou a s tímto významným bodem jsou spojeny i první fyzické modernizace městských center.

Města si začala procházet jak vizuální změnou, tak i prostorovou. Staré zanedbané čtvrtě vnitřního města se rázem začaly proměňovat a fyzická modernizace těchto vnitřních lokalit je často spojována s gentrifikací. Co se týče Česka, tak se o gentrifikaci začátkem 90. let spíše nemluvílo, protože mimořádným fenoménem byla na našem území suburbanizace.

Naopak v současné době u některých významných měst střední a východní Evropy vidíme, že zájem o byty v centru nebo v jeho blízkosti pomalu roste. To je způsobeno především jeho modernizací, kdy jsou viditelné patrné změny jako jsou rekonstrukce starých bytových zástaveb, nebo nové výstavby moderních bytových komplexů, které lákají movité zájemce. Pro tuto skupinu je život v centru města více atraktivní, protože je zde široká nabídka služeb. Navíc zde není předpoklad tak akutní potřeby vlastnit osobní automobil.

V této práci je hlavním cílem posoudit, zdali na území města Plzně dochází k procesu gentrifikace a souběžně postihnout příčiny, průběh a důsledky tohoto procesu ve snaze pochopit, jak se potenciální gentrifikace rozvíjela v pěti řešených plochách. Stanovený cíl práce rozvíjí tyto výzkumné otázky:

- Dochází k dělení Plzně na čtvrtě úspěšně gentrifikované a čtvrtě zcela mimo tento proces, a tím k potenciální sociální polarizaci ve městě?
- Jaké jsou lokalizační tendence gentrifikace v Plzni? Lze pozorovat gradient ve vztahu ke vzdálenosti od centra města, důležitých dopravních staveb nebo významných uzlů MHD?

1 Teoretické zarámování

Gentrifikace si za poslední čtyři desetiletí zajistila dominanci v literatuře se souvislostí s modernizací městských center. I přestože je velký zájem o toto téma a počet publikací zabývající se touto problematikou je značný, tak jsou zde vidět patrné rozdíly u modernizace vyspělých kapitalistických měst a post-socialistických měst. V tomto případě stojí za zmínku i odlišnost vývoje systému osídlení mezi kapitalistickými zeměmi a těmi socialistickými. Hampl (2005) uvádí, že socialismus je zvláštní případ poruchy, která ovlivnila lidskou společnost. V tomto období docházelo k omezování rozvoje vyspělých center. Naopak malá a střední města v periferních oblastech rostla, přičemž byla zachována dynamika koncentračních procesů. Mimo to docházelo k vysoké koncentraci obyvatel do měst, kde se soustřeďoval těžký průmysl. Vlivem těchto faktorů došlo k potlačení procesů suburbanizace a metropolizace. Toto zavedené plánování územního rozvoje neefektivně ovlivnilo distribuci obyvatelstva a např. v rámci Česka přispělo k ekonomické depresi. Hampl (1996) dále zmiňuje, že počátkem 90. let dochází v těchto zemích k návratu do „přirozené“ vývojové trajektorie, kdy nastává přechod z industriální společnosti do post-industriální. Postupně se začíná projevovat žádoucí proces suburbanizace a v důsledku toho se opět vrací do přirozeného stavu.

Gentrifikace si v těchto post-socialistických městech zasloužila pozornost až v 90. letech, a to díky rychlé hospodářské restrukturalizaci a sociálním změnám. V tu chvíli se bývalá socialistická města začala svou vnitřní strukturou více podobat západním městům. Dalším důležitým prvkem je transformace z centrálně plánované ekonomiky na tržní, kdy se státy otevřely světu, a to znamenalo přísun globálního kapitálu. V důsledku toho začaly ve městech vznikat různé kancelářské nebo nákupní zóny, a také místa pro trávení volného času (Kovács, Wiessner & Zischner, 2013). Sýkora a Bouzarovski (2012) zmiňují, že by bylo chybné, kdyby byly transformace spojovány pouze s politickými a ekonomickými změnami. Transformace lze vnímat jako víceúrovňový proces, který se postupně vyvíjí. Autoři se svým příspěvkem uvádí tři úrovně. V první úrovni je institucionální transformace. Zde jsou zahrnuty počáteční kroky, kdy hlavním cílem bylo vytvoření demokratického politického systému a přechod na tržní ekonomiku. Nová demokratická vláda se zaměřila především na privatizace, linearizace cen a navázání vztahů volného trhu s cílem rozvíjet soukromý sektor. Na druhé úrovni je sociální transformace, která souvisí s internacionalizací, ekonomickou restrukturalizací a

sociální polarizací. S tím souvisí i rychle rostoucí mezinárodní migrace, která způsobila etnickou rezidenční segregaci (Sýkora, 2009) ve společnostech, které byly obvykle etnicky homogenní. Nakonec třetí úroveň zahrnuje městskou transformaci, se kterou je spojena suburbanizace vnějšího města, ale i regenerace vnitřního města. V současné době se města snaží zušlechťovat své vnitřní lokality, aby byly atraktivní a prosperující. K této obnově jsou využívány revitalizační procesy. Revitalizaci lze vnímat jako oživení a jedním z revitalizačních procesů je právě gentrifikace, která souvisí s obnovou městského centra a blízkých lokalit (Sýkora, 1993a).

Samotný pojem gentrifikace vychází z anglického slova *gentry*, které souvisí se strukturou anglických venkovských vrstev a přesněji se se jedná o venkovskou šlechtu (Lees, Slater & Wyly, 2013). O první zmínku gentrifikace se v roce 1964 zasloužila německo-britská socioložka Ruth Glass (1964) v knize *London: Aspects of Change*, kdy tento pojem použila v souvislosti se změnami, které se projevovaly v londýnských čtvrtí v 60. letech. Glass poukazovala na dělnické čtvrti, kam se přistěhovali příslušníci střední třídy. V důsledku toho se staré zanedbané domy staly rázem moderními a elegantními rezidencemi. Jako další zmiňuje modernizaci rozsáhlých viktoriánských domů, které byly dříve využívány jako ubytovny. Mimo to také uvádí, že pokud tento jev postupuje z různých malých ohnisek v daném městě, začíná se měnit celý sociální charakter lokality (Smith, 2002).

Důležité je pochopit pojem gentrifikace jako takový, aby nebyl zaměňován či slučován s jinými revitalizačními procesy. Pochopení je vždy důležité v rámci pozdější interpretace. V roce 1982 gentrifikaci definoval Neil Smith, kdy se jednalo se o interpretaci, která byla úzce spojena s výrokem Ruth Glass. Smith (1982) uvádí, že gentrifikaci vnímá jako proces, kdy dochází k rehabilitaci obytných čtvrtí vlivem kupujících, kteří spadají do střední třídy a dále vlivem vlastníků pronajímaných nemovitostí a developerů. Na začátku 80. let byla gentrifikace v různých slovnících definována podobně jako jí definoval Smith. V roce 1980 jí Oxford American Dictionary definoval jako stěhování rodin střední třídy do vnitřních lokalit měst, což způsobuje zvyšování hodnot majetku. Následně tato střední třída vytlačuje původní obyvatele s nižšími příjmy. Zatímco American Heritage Dictionary jí v roce 1982 definoval jako obnovu chátrajících budov vlivem střední a vyšší třídy. V pátém vydání *The Dictionary of Human Geography* z roku 2009 se jedná o obyvatele střední třídy, kteří se stěhují do

zrekonstruovaných nebo přestavěných domů ve starších městských čtvrtí, kde dříve žili obyvatelé s nižším sociálním statutem a nižšími příjmy. Samozřejmě u Oxford American Dictionary (1980) a American Heritage Dictionary (1982) se jedná o definice staré už čtyřicet let. V tomto případě je zřejmé, že během tohoto dlouhého období došlo k jejich obměně, a to jak v časovém, tak i územně-kulturním kontextu. Navíc definicí gentrifikace je hned několik, protože spousta autorů vychází ze svých poznatků při studiích různých měst a čtvrtí (Lees, Slater & Wyly, 2013). V roce 1993 gentrifikaci také definoval český sociální geograf Luděk Sýkora (1993a, s. 101):

„Gentrifikací se rozumí proces, při němž dochází k rehabilitaci obytného prostředí některých čtvrtí v centrálních částech velkých měst a k postupnému vytlačování a nahrazování původního obyvatelstva příjmově silnějšími vrstvami nově příchozích „gentrifierů“.“

Jeho definice obsahuje dvě složky, kde můžeme zaznamenat přísun movitého obyvatelstva vyšší třídy a následného vytlačení nízkopříjmových obyvatel (Sýkora, 1993a). Dle Kubeše a Kováce (2020) ji lze charakterizovat i jako proces, při kterém dochází k obnově vnitřního města a jeho blízkého okolí. V tomto případě dochází k regeneraci starých domů přeměnou na nové a luxusní bytové zástavby, což samozřejmě vede k vyloučení původních obyvatel, a tedy i vzniklým společenským změnám (Kubeš & Kovács, 2020).

Značný zájem a publicitu si gentrifikace zasloužila zejména ve Spojených státech, kde spousta příznivců vnímali tento jev jako záchranu při neustálé suburbanizaci. Lees, Slater a Wyly (2013) zmiňují, že ve Spojených státech byla městská centra od 50. let 20. století ovlivněna desindustrializací a suburbanizací, která zesílila v 60. letech. Většina rodin z vyšších vrstev se uchýlila k životu na předměstí a vnitřní lokality měst díky těmto úpadkům výrazně chátraly. Ve vnitřním městě se převážně soustředovali obyvatelé z nižších vrstev (Sýkora, 1993a). Na koncentraci chudších obyvatel ve vnitřním městě nicméně poukazuje už Burgess (1925) ve svém modelu koncentrických zón, který vznikl na základě studie zabývající se situací v americkém Chicagu. Tento model představuje ideální uspořádání funkčně odlišných ploch, které radiálně expandují směrem od centra. Burgess (1925) uvádí pět zón, které jsou uspořádány kolem centra. První zónou je městské centrum, kde se nejvíce koncentruje obchodní činnost, finančnictví, administrativní budovy a pozemky pro bydlení nebo kancelářské prostory,

keré jsou velmi drahé. Kolem centra se nachází druhá zóna neboli přechodná oblast, která je tvořena starší a často zanedbanou zástavbou. Tato zóna je hlavní oblastí chudoby. V mnoha amerických městech byla převážně obývána národnostními menšinami a imigranty. V případě Chicaga, kterým se Burgess zabýval ve své studii, se v této zóně nachází např. China Town nebo čtvrť Little Sicily. Tyto čtvrtě byly obývány italskými a čínskými imigranty. Třetí zóna je obývána kvalifikovanými pracovníky z průmyslových odvětví, kteří se chtěli vyhnout životu v zanedbané oblasti kolem centra. Tato zóna je také nazývána jako oblast druhé přistěhovalecké generace a bytové podmínky jsou zde příznivější než ve druhé zóně. Za touto zónou se nachází exkluzivní obytná oblast, kde se koncentruje obyvatelstvo vyšší třídy. Poslední zóna sahá až za hranice města, kdy se jedná o příměstské oblasti nebo satelitní města v okruhu třiceti až šedesáti minut jízdy od centra. Burgess mj. uvádí, že v druhé zóně se často vyskytují umělci, kteří svou přítomností později přispívají k regeneraci této zanedbané a chátrající oblasti.

Mimo to Lees, Slater a Wyly (2013) uvádějí, že v souvislosti s neustálou suburbanizací byly zavedeny vládní programy na obnovu města. Budují se nové kanceláře, nákupní střediska nebo exkluzivní rezidenční zástavby pro střední třídu. V jiných částech se naopak projevovaly známky „spontánního“ oživení vnitřních lokalit měst, a to zejména vlivem přítomnosti vzdělaných obyvatel střední třídy.

1.2 Projevy

Gentrifikace se projevuje zejména tím, že vysokopříjmoví obyvatelé se stěhují do méně prosperujících čtvrtí. Následně dochází k vytlačení původních obyvatel, kteří mají nižší příjmy nebo nižší vzdělání. Samozřejmě dochází k vícerozměrným proměnám těchto čtvrtí, kdy už se nejedná o zanedbané lokality, ale velmi atraktivní místa s širokou škálou nabízených služeb, které se liší od původně nabízených (Hyra, 2016). Je také vhodné zmínit, že v postindustriální společnosti dochází k přesunu průmyslu a různých odvětví terciérního sektoru mimo městské centrum. Naopak určitá odvětví služeb, jako jsou např. hromadně sdělovací prostředky nebo finance, jsou koncentrována v oblasti městského centra (Sýkora, 1993a). Gentrifikace navíc přináší značnou výhodu, protože dochází k modernizaci čtvrtí, aniž by město nutně potřebovalo vlastní prostředky pro tuto modernizaci (Burjanek, 1997). Čtvrť je následně v důsledku tohoto procesu vysoce reprezentativní a nabízí lidem značné množství služeb a možnost trávení volného

času. Výhodou jsou i zvýšené příjmy z daní a místních poplatků. Celkové prostředí mění svůj vzhled a dochází i ke změně životního stylu. Navíc v lokalitách, kde působí tento proces, dochází k postupnému zvýšení cen pozemků a bytových domů obecně i přesto, že se jedná o starší zástavbu, která není výrazně atraktivní. V těchto oblastech postupně vznikají a prosperují služby, které jsou pro transformovaná území zcela novou záležitostí, ať už jde např. o specializované restaurace, bistra nebo kulturní zařízení. Navíc se zde začínají objevovat i nová zařízení pro trávení volného času, která podporují celkové potěšení z pobytu v dané lokalitě (Smith, 2002).

Dalším ze zajímavých projevů může být i ovlivnění kriminální činnosti. Právě tématikou gentrifikace v souvislosti s kriminalitou se zabýval Scott C. McDonald (1986), kdy zkoumal 14 gentrifikovaných čtvrtí v USA. Autor se zde zaměřuje na dva typy kriminality, a to na *násilné trestné činy*, které zahrnují vraždy, znásilnění, loupeže a útoky a dále pak *majetkové trestné činy*, kam řadí vloupání, krádež osobního majetku nebo krádež automobilu. Obecně zmiňuje, že gentrifikace může mít určitý vliv na snížení násilných trestných činů ve zkoumaných čtvrtích, ale naopak u majetkové kriminality má malý účinek. V příspěvku také zmiňuje, že by byla chyba, kdybychom vnímali gentrifikaci jako záchranu od kriminality. I přesto nám alespoň nabízí civilizovanější a bezpečnější prostředí vnitřních lokalit měst (McDonald, 1986). Touto problematikou se také zabývali David Autor, Christopher Palmer a Parag Pathak (2017) ve svém příspěvku *Does gentrification reduce crime?* na webových stránkách VOX^{EU}. Autoři v úvodní části zmiňují dvě stránky gentrifikace v souvislosti s kriminalitou. Na jedné straně by gentrifikace teoreticky mohla kriminalitu i zvýšit, protože příliv relativně bohatých obyvatel by mohl přispět k movitějším cílům. Naopak na druhé straně může gentrifikace pomoci ke snížení kriminality, protože movití obyvatelé investují více finančních prostředků do soukromých bezpečnostních zařízeních. Jedná se především o poplašné nebo kamerové systémy, které mohou jedince odradit od vykonání trestné činnosti. Další příčinou, proč by gentrifikace mohla snížit kriminalitu je zvyšující se nájemné. Místní zločinci tak mohou být, vlivem zvýšených nájmů, náhle přinuceni k přemístění do jiné části města. V následující části se autoři zabývají konkrétní situací v americkém městě Cambridge ve státě Massachusetts, kdy podle shromážděných dat bylo zjištěno, že gentrifikace přispěla ke snížení celkové kriminality ve městě. V závěru pak zmiňují, že zlepšení veřejné bezpečnosti je důležitou součástí tohoto procesu (Autor, Palmer & Pathak, 2017).

1.3 Příčiny

Značná část pozornosti autorů je věnována příčinám gentrifikace. V současnosti existuje několik přístupů, které se snaží vysvětlit hnací síly tohoto procesu. Jedná se především o ekonomický a sociální úhel pohledu na tuto problematiku.

Ve Spojených státech byla města od 50. let výrazně ovlivněna neustále sílící suburbanizací a v důsledku toho byly vnitřní lokality měst v úpadku. Vnitřní města byla tvořena zanedbanou zástavbou, kde se koncentrovalo především chudé obyvatelstvo a imigranti. Po rapidním nárůstu cen pohonných hmot v roce 1973 se náklady na dojíždění z předměstí prudce zvýšily. Mimo to docházelo ke kombinovaným recesím, inflacím a vysokým úrokovým sazbám, což způsobilo chaos na trhu s bydlením. V tu chvíli se zdálo, že tyto trendy zpochybňují myšlenku amerického snu, tedy života na předměstí. Navzdory tomuto nepříznivému období se postupně projevovaly změny v několika městských čtvrtích a s tím i možnost příznivější budoucnosti vnitřních lokalit měst. Ačkoliv osud měst byl v 70. letech stále nejistý, tak přítomnost mladých a vzdělaných obyvatel v městských centrech posílila obnovu, renovaci a revitalizaci upadajícího městského prostředí (Lees, Slater & Wyly, 2013).

V tomto období se už tímto procesem zabývalo mnoho autorů včetně Leye (1986) a jeho příspěvku, kde se tento jev pokouší vysvětlit. Ley ve své publikaci *Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment* zmiňuje, že gentrifikací si v 70. letech procházela většina severoamerických a evropských měst. Obyvatelstvo, které se odstěhovalo za pracovními místy do centra města, bylo ovlivněno několika faktory. Obecně se jedná o problémy s neustále se zvyšující energetickou náročností, s nárůstem cen pohonných hmot (70. léta) a v neposlední řadě s celkově vysokými náklady na život v předměstí. V tomto období také vstupuje poválečná generace baby-boomu na trh práce a s tím souvisí nárůst poptávky po bydlení. Ley také zmiňuje, že se mění struktura domácností, kde se snižuje počet dětí a zvyšují se výdělky. Dále roste zaměstnanost v oblasti administrativních služeb a dochází k decentralizaci průmyslové výroby. Ley ve svém příspěvku vysvětluje gentrifikaci pomocí čtyř hlavních komponentů.

Prvním z nich jsou demografické změny. Důležitým aspektem v rámci demografických změn je proměna struktur amerických rodin. Jednalo se především o

malé domácnosti, které byly tvořené jedním nebo dvěma dospělými jedinci. Tento typ „malých domácností“ tvořil do roku 1978 více než polovinu amerických domácností. Také se mění životní styl a příležitosti, kdy mnoho žen vstupuje na pracovní trh. Mezi léty 1960 až 1975 se míra rozvodovosti ve Spojených státech ztrojnásobila a značné množství obyvatel bylo svobodných. Vlivem již zmíněného vzrůstu cen pohonných hmot v roce 1973 se velmi prodražilo dojíždění. V důsledku toho docházelo k renovacím bytových domů v centru, aby se obyvatelé nacházeli blízko svého pracovního místa. Lipton (1977) zmiňuje, že pokud dojde k renovaci zanedbané chudinské čtvrti, tak se rázem stane domovem rodin a svobodných jedinců, kteří pobírají vyšší příjmy. Rapkin a Grigsby (1960) provedli v rámci jejich studie rozhovory s rodinami v centru Filadelfie, aby zjistili, co bylo příčinou jejich přesunu do centra města. Hlavním důvodem byla dle dotazovaných blízkost pracoviště. Ti, kteří nebyli zaměstnáni zmiňovali především blízkost služeb, aktivit a různých kulturních zařízení v centru.

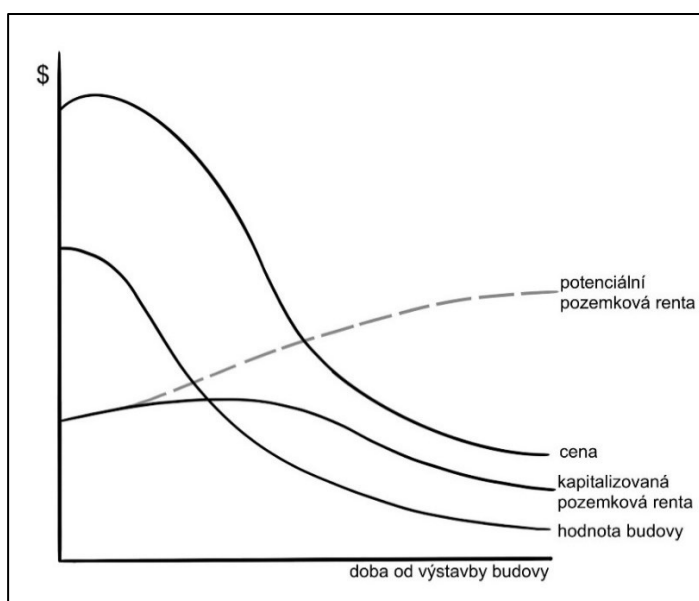
Dalším komponentem, který Ley vysvětluje, je dynamika trhu s bydlením. Ceny v příměstských zónách neustále rostly a úrokové sazby hypoték způsobily problémy s cenovou dostupností. Tudíž domácnosti začaly vyhledávat buď malé levné byty v centru nebo zrekonstruované starší rodinné domy ve vnitřním městě (Downs, 1981; James, 1977). Například v Kanadě jsou s revitalizací města úzce spojena kondominia.

Jako další komponent Ley uvádí hodnotu městského prostředí. Vnitřní město podle něj nabízí spousty možností, služeb, vybavení a cenově dostupné bydlení, což přitahuje nové obyvatele. Navíc jsou zde dostupná kulturní a rekreační zařízení, lepší pracovní místa a vyšší mzdy. Často je počáteční fáze gentrifikace spojována s kontrakulturním životním stylem (Jackson, 1985). Tudíž se zde setkáme s umělci nebo politickými aktivisty z různých sdružení (Jackson, 1984).

Posledním komponentem je ekonomická základna. Gentrifikace se objevuje v post-industriálním období, kdy je pokročilé zaměření na služby. Liptonova (1977) studie ukázala, že domácnosti vyššího ekonomického statutu, byly úzce spojeny s městskou ekonomickou základnou, propojenou se službami. Revitalizace byly výrazné v největších městech, kde docházelo k intenzivnímu růstu terciérního sektoru. U obyvatelstva byla tedy patrná orientace na zaměstnanost ve službách (Stanback, Bearse, Noyelle & Karasek, 1981). Frieden (1964) poukazuje i na důležitost síly městského centra, kdy bez této síly není obnova vnitřních lokalit měst možná.

O vysvětlení gentrifikace se na konci 70. let pokusil Smith (1979) ve své publikaci *Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People*. Jeho příspěvek reaguje na probíhající gentrifikaci na území Spojených států a sám autor se zde zabývá čtvrtí Society Hill ve Filadelfii. Smith vysvětluje gentrifikaci pomocí tzv. rent gap teorie (viz obr. 1). Rent gap je vyjádření rozdílu mezi potenciální úrovní pozemkové renty a skutečné kapitalizované pozemkové renty (Sýkora, 1993a).

Obr. 1: Vytváření rent gap



Zdroj: vlastní zpracování dle Smith (1979), Sýkora (1993a)

Smith (1979) uvádí, že gentrifikace nastává v ten okamžik, kdy je rozdíl mezi potenciální pozemkovou rentou a kapitalizovanou pozemkovou rentou natolik velký, aby developéři mohli koupit nemovitosti v neprosperujících čtvrtí za nízkou částku a zároveň mohli zaplatit náklady na stavbu. Ze zisku získaného z rehabilitace mohou splácet úroky z hypotečních a stavebních úvěrů a následně mohou prodat renovovanou nemovitost za prodejní cenu (selling price). Podle Smithe můžeme uvážit, že gentrifikace probíhá tam, kde je rent gap nejvyšší, tak aby došlo k zájmu developerů a investorů. Developéři tedy koupí nemovitosti v dané čtvrti a následně je rehabilitují za účelem zisku. Smith (1996), také zmiňuje, že zde nepůsobí pouze jeden typ developerů nýbrž tři. Prvním typem jsou *professional developers*, kteří koupili nemovitosti za nízkou částku a následně je zrenovovali za účelem zisku. Dalším typem jsou *occupier developers*, kteří nemovitosti koupí, následně přestaví a obývají ji i po dokončení. Posledním typem jsou *landlords developers*, kteří po dokončené rehabilitaci pronajímají nemovitost nájemníkům.

1.4 Typy gentrifikace

Gentrifikace je členěna do několika typů. Tyto typy jsou rozlišeny na základě toho, jakým způsobem tento proces probíhá, kde probíhá, v jaké fázi se s tímto typem můžeme setkat a jací aktéři se ho účastní.

Sociální proměny

Prvním typem je tzv. *pionýrská gentrifikace*, kde jsou hlavními aktéry pionýři, což mohou být umělci nebo mladí lidé s vysokoškolským vzděláním. Tito mladí lidé nemají na začátku svého profesního života dostatečně vysoké finanční zajištění. V důsledku toho vyhledávají bydlení ve starších čtvrtích vnitřního města, kde jsou cenově dostupnější byty. Pionýři svou přítomností vytváří nový životní styl v těchto postupně se gentrifikujících čtvrtích. Mimo to jsou velmi zranitelní z ekonomického hlediska, protože mají střední příjmy a díky tomu se mohou stát dalšími oběťmi gentrifikace (Zhang, Ma, Li, Liu, Tong & Li, 2020). Často se v souvislosti s počáteční fází gentrifikace zmiňuje i *studentifikace* (Smith & Holt, 2007). Tento termín použil ve své publikaci Ley (1996) a zahrnuje univerzitní studenty, kteří žijí v podnájmu v dražších bytech v době studia na místní univerzitě. Tallon (2010) dále zmiňuje, že studentifikaci lze popsat jako specifický typ osidlování městských čtvrtí a odráží se v různých aspektech jako je např. procentuální nárůst studentů na celkovém počtu obyvatel v dané oblasti. I když se často jedná o spontánní proces, mohou jej stimulovat osoby, které mají různé pravomoci (např. úřady). Mezi další faktory, které přispívají ke studentifikaci, patří změny preferencí a životního stylu mladé populace (Murzyn-Kupisz & Szmytkowska, 2015).

Dalším typem je *typická gentrifikace*, která v určitých případech následuje po pionýrské. V této fázi je možnost vytlačení původních pionýrů novými účastníky, kterými jsou yuppies a yupps. Právě ti jsou častými aktéry typické gentrifikace. Yupps je označení pro skupinu mladých obyvatel, u kterých je budoucnost života ve vnitřním městě zatím nejistá a díky tomu je pro ně často využíváno pojmenování young transitory urbanites (Kubeš, 2017). Yuppies jsou často označováni jako mladé městské obyvatelstvo nebo bezdětné páry. Mezi jejich preference patří zejména potřeba žít v blízkosti svého pracoviště. Díky jejich extrovertnímu životnímu stylu představují novou a rychle rostoucí střední třídu. U yuppies je patrná orientace zejména na kariéru, a to nemusí být vždy kompatibilní se silnou orientací na rodinný život s dětmi. S poznatky o gentrifierech, kteří mají děti, se setkáváme jen zřídka. Navzdory tomu Karsten (2003) ve své publikaci

zmiňuje, že přítomnost těchto rodin s dětmi je v centrálních lokalitách měst stále více zřejmá. Dále uvádí, že se jedná o velmi zajímavou skupinu obyvatel žijící v oblasti vnitřního města a může se tedy stát předmětem zájmu v souvislosti s gentrifikací.

Dále existuje i *marginální gentrifikace*, kdy gentrifieri označujeme jako marginální nebo jiné. Jedná se především o skupinu lidí, kteří mají ve srovnání s původními bydlícími nepatrně vyšší příjem a vyšší vzdělání. Mezi tuto skupinu jsou řazeny rodiny, které mají zájem o bydlení ve vnitroměstských čtvrtích. K marginálním gentrifierům jsou zahrnuty i samoživitelky a samoživitelé, kteří mají vyšší příjem. Pro tyto obyvatele je centrum atraktivní, protože veškeré potřebné věci mají v blízké dosažitelnosti. Vedle toho si vzájemně pomáhají s hlídáním svých dětí (Kubeš, 2017). Například ve východoněmeckých městech jako je Lipsko, Drážďany, Magdeburg měla velký vliv *kontrolovaná jemná gentrifikace* (Wiest & Hill, 2004). Jedná se o typ uskutečňovaný marginálními a typickými gentrifieri, kteří přicházejí do moderně zrekonstruovaných bytů v prázdných městských centrech. Tato města se vylidnila po pádu železné opony, protože východoněmečtí obyvatele viděli příznivější budoucnost ve městech bývalého Západního Německa. Wiest a Hill (2004) doplňují, že se jedná o gentrifikaci, při které nedochází k vytlačení původních obyvatel.

Gentrifikace je zejména spojována s velkými městy, ale v současné době se prvky tohoto procesu projevují i v menších městech a tato forma je označována jako *provinční gentrifikace*. Některé výzkumné práce jako od autorů Bridge (2003), Cameron (2003) nebo Rérat (2012) se zaměřují na města třetího řádu označována jako provinční, kde je rozmezí obyvatel od 80 000 do 200 000 nebo do 400 000 obyvatel. V tomto případě se jedná o menší zastoupení yuppies a celkově má gentrifikace v provinčních městech menší intenzitu než ve velkých městech (Kubeš, 2017).

Morfologické proměny

V místech, kde došlo k demolici starých bytových domů, dochází k výstavbám nových nemovitostí na prázdných prostorách. V tomto případě se jedná o *novostavbovou gentrifikaci*, což je další forma tohoto jevu. Avšak někteří autoři jako je Lambert a Boddy (2002) nevnímají tuto formu za gentrifikaci. Naopak Davidson a Lees (2005) tuto zmíněnou formu přiřazují k tomuto procesu, a tak i k modernizaci městských center. Pokud se ale jedná o výstavbu nových bytových komplexů na místech, která nebyla

obydlena, tak se v tomto případě o gentrifikaci nejedná, protože zde nedošlo k výměně obyvatelstva, což je součást problematiky (Kubeš, 2017).

Další formou je *komerční gentrifikace*, která je chápána jako vzestupná transformace místních podniků z hlediska sociální třídy. Mění se i typ podnikatelů, kteří patří do zámožnějších sociálních vrstev nebo podnikových sfér a začínají se objevovat jiné nabídky služeb a zboží než doposud. Tyto služby jsou určeny převážně pro gentrifiery (Pastak, Kindsiko, Tammaru, Klienmans & Van Ham, 2019). Jako příklad můžeme uvést různé „hipsterské kavárny“, obchody se zdravou výživou či fitness zařízení. V těchto čtvrtích se naopak nenachází herny, bary, zastavárny či obchody s použitým textilem. Celkový vizuální vzhled města se tímto promění a gentrifieri zde mohou nalézt místa, kde trávit volný čas. Tyto možnosti jsou pro zájemce o bydlení v centru velice atraktivní, navíc daná lokalita budí dojem modernizace a jistého bezpečí (Kubeš, 2017).

Multiplikační efekty vzájemného působení sociálních a morfologických proměn

Tyto různé typy gentrifikace mohou probíhat simultánně, protože se většinou vzájemně nevylučují a synergie komerční a typické gentrifikace je důležitá. Jedná se tedy o souběžnost sociálních (dochází k výměně obyvatelstva) a morfologických proměn (obnova bytového fondu, změna poskytovaných služeb, atd). Proces v dané čtvrti je vlivem této synergie intenzivnější. Například pionýři považují kavárny nebo další restaurační zařízení za ideální místa pro trávení volného času. Mimo to jsou esteticky citliví, tudíž se v dané čtvrti nachází vkusně zdobené obchody (Zhang & kol., 2020). S těmito preferencemi gentrifierů dochází k proměně kdysi zanedbaného prostředí na rázem prosperující. Čtvrtě se tedy nemění pouze ze sociálního nebo morfologického hlediska. Naopak mezi nimi funguje silná provázanost a tyto proměny se projevují souběžně.

1.5 Dopady

Je potřeba si uvědomit, že ne každý proces přináší jen pozitivní vlivy. Samozřejmě je zde několik autorů, kteří argumentují gentrifikaci jako proces přenášející zejména pozitivní dopady, protože dochází k rozvoji vnitroměstských čtvrtí, podpoře projektů a k ekonomickým investicím. Mezi pozitivní dopady řadí Atkinson a Bridge (2004) např. stabilizaci upadající oblasti, zvýšení hodnot nemovitostí, snížení míry nezaměstnanosti nebo zvýšení místních fiskálních příjmů a další. Naopak mezi negativní

dopady patří vytlačení původních obyvatel, kdy jednou z hlavních příčin je zvýšení nájemného (Burjanek, 1997). Se zvýšením cen budov se začíná zvyšovat rozdíl mezi cenou budovy a příjmem, který získává pronajímatel z pronájmu budovy. V důsledku toho pronajímatelé zvyšují ceny nájmu, což má negativní dopad na obyvatele se nižšími příjmy. Časem se ceny stále zvyšují a tím se tento problém neustále prohlubuje. Postupem času mohou být vytlačeni i ti, kteří gentrifikaci započali, protože jsou opět nahrazeni obyvateli s vyšším příjmem (Chong, 2017). S tím souvisí super-gentrifikace, kdy dochází ke transformaci již gentrifikované a prosperující čtvrti. Díky tomuto procesu se z těchto gentrifikovaných čtvrtí stávají ještě exkluzivnější. V těchto exkluzivních čtvrtích žijí často vysoce movití finančníci. Ve světě tento proces probíhá zejména v globálních městech jako je Londýn nebo New York (Lees, 2003). Navíc super-gentrifikace je příkladem toho, že pokud některá čtvrť je už gentrifikovaná, tak to neznamená, že je proces ukončen. Naopak se jedná o trvalý proces, který se mění časem a ovlivňuje různé demografické skupiny (Halasz, 2018). Loretta Lees (2003) se zabývala studií newyorské čtvrti Brooklyn Heights v souvislosti se super-gentrifikací, kdy obyvatelé byly zejména finanční manažéři, investiční bankéři nebo právníci. Z toho plyne negativní dopad ve spojitosti s tím, že aktéři super-gentrifikace mají tendenci vytlačovat obyvatele střední třídy, kteří tuto oblast už dříve gentrifikovali (Halasz, 2018).

Mezi další negativní dopady gentrifikace patří i ohroženost skupin skládajících se ze starších obyvatel, kteří v těchto čtvrtích žijí. Je uváděno, že tato věková skupina je intenzivněji ovlivňována těmito změnami. Spousta těchto obyvatel zmínilo, že důvodem jejich vystěhování byla ztráta přátelství a možnosti socializace s ostatními. Tito lidé pak nuceně opouští čtvrtě nebo sousedství z důvodu navyšujících cen a ztráty možnosti navazovat přátelství. Mj. mezi další negativní dopady, které s tímto problémem úzce souvisí jsou společenské konflikty (Chong, 2017).

1.6 Gentrifikace v post-socialistických zemích

Po druhé světové válce došlo ve východní Evropě k výrazným politickým a ekonomickým změnám. V tomto poválečném období byla ze strany socialistických států považována industrializace jako jediná možnost, jak se vyrovnat západním zemím a zbavit se zaostalosti. Proto se vláda zaměřovala zejména na těžký průmysl a nucenou

kolektivizaci půdy. Jedna ze zásadních věcí pro tyto socialistické státy byla záruka levného bydlení a jistota zaměstnání. Proto na přelomu let 1989 a 1990, kdy započaly transformace, došlo ke snížení sociálního zabezpečení a začala se projevovat sociální polarizace. Díky následné sociální nerovnosti docházelo k intenzivnější koncentraci chudoby a v důsledku toho se začaly městské čtvrti výrazně proměňovat (Kovács, 1998). Komunistický režim byl ve střední a východní Evropě zhruba 40 let, pokud se zaměříme na města je to vcelku krátká doba pro jejich proměnu, avšak i tohle krátké období mělo značné důsledky (Musil, 1992). Po transformaci na tržní ekonomiku a liberální demokracii se města nacházejí v počátečních fázích, kdy se většina odborníků shoduje na tom, že výstavby bytů byly v úpadku a docházelo především k ekonomické restrukturalizaci a následně k desindustrializaci. V 90. letech došlo k výrazné vlně suburbanizace, kdy se obyvatelstvo stěhovalo do předměstí a příměstských lokalit. Rodiny vyhledávaly v těchto lokalitách klidnější život a do blízkého města dojížděly zejména za prací, službami či zde trávily svůj volný čas (Kubeš & Kovács, 2020).

V současné době už nelze tato města považovat za socialistická. I přestože transformace započaly zhruba před třiceti lety, je stále obtížné tato města pomocí vhodných atributů dostatečně popsat. Jejich vývoj dnes silně ovlivňují tržní síly a demokratická vláda, ale stále se nejedná o plně rozvinutá kapitalistická města. V těchto městech se nachází oblasti, které jsou typicky kapitalistické, ale na druhé straně jsou části, které jsou pozůstatkem bývalého režimu. V tomto případě se jedná zejména o sídliště a různé budovy v duchu socialistického realismu. Klíčovým aspektem pro pochopení těchto proměn, který zmiňují Sýkora a Bouzarovski (2012), je rozdíl mezi třemi obdobími. Tím prvním je krátkodobé období, kdy dochází ke změně základních principů politické a ekonomické organizace. Dále je střednědobé období, ve kterém se novému prostředí přizpůsobují zvyky, kulturní normy a chování obyvatel a následně dlouhodobé období, kdy jsou přetvářeny stabilnější vzorce městské morfologie.

K prvním modernizacím ve vnitroměstských lokalitách docházelo už v 90. letech, kdy měla na města značný vliv globalizace a komercializace (Kovács, 1994, 1998; Sýkora, 1999a, 1999b). Kubeš a Kovács (2020) zmiňují, že v následujících obdobích docházelo k růstu obnovy vnitřních částí měst, což sebou přináší fyzickou modernizaci, gentrifikaci a další procesy, které s obnovou souvisí. První známky gentrifikace, v post-socialistických městech, byly zmíněny ve studiích v roce 1990 a v následujícím

desetiletí se objevilo mnohem více dokumentů, článků a studií zabývajících se tímto jevem.

Kubeš a Kovács dále zmiňují, že socialismus připravil pro gentrifikaci vhodné podmínky, protože po druhé světové válce došlo k znárodnění bytových domů, které byly následně řízeny bytovými společnostmi. Právě tyto bytové domy měly výhodnou polohu, protože se nacházely v centru města nebo v jeho blízkém okolí. Vhodné je však zmínit, že v těchto domech žili především nízkopříjmoví obyvatelé. Tyto složky jako je poloha v centru, stará bytová zástavba a nízkopříjmoví obyvatelé už značí že, v těchto místech je vyšší pravděpodobnost výskytu gentrifikace (Kubeš & Kovács, 2020).

V prvních fázích byl zájem o byty ve vnitřním městě velmi nízký z důvodu dlouhodobého zanedbávání (Kovács, 1998; Musil, 2005; Sýkora, 1999a). Tyto nevhodné bytové podmínky přesvědčily mladé rodiny o tom, že příměstské a okrajové lokality kolem města jsou pro ně vhodnější. Na konci prvního desetiletí 21. století se mladí lidé začali opět orientovat do vnitroměstských lokalit (Kubeš & Kovács, 2020). Suburbanizace ztratila svou počáteční intenzitu a prostředí vnitřních měst se začalo postupně proměňovat (Kubeš, 2015). Značné množství mladých obyvatel nemá na začátku svého profesního života dostatečně vysoké finanční prostředky, tudíž si vyhledávají cenově dostupnější bydlení. Mimo to mezi jejich preference patří krátká vzdálenost mezi bydlištěm a místem výkonu práce. Navíc vnitřní lokality měst nabízejí širokou škálu služeb, což tyto lidi vnímají jako určitou výhodu, kdy nejsou vázání k tomu, aby vlastnili osobní automobil (Kubeš & Kovács, 2020).

Je nutné si uvědomit, že v každé čtvrti probíhá gentrifikace jinak a může vykazovat odlišné projevy. V následujících odstavcích jsou zmíněny pouze některé příklady post-socialistických měst, kde byl zaznamenán proces gentrifikace. Tento proces může mít ve městech i rozdílné dopady, proto je potřeba tuto problematiku vnímat odlišně a z toho plyne, že se městské čtvrtě v tomhle ohledu nechovají dle nějakého univerzálního vzorce.

V post-socialistických zemích můžeme zaznamenat několik typů počátečních fází gentrifikace. Jednou z nich je pionýrská gentrifikace. Ta je často uskutečňována mladými umělci, kteří v těchto vnitroměstských čtvrtích hledají bohémský život. Příkladem může být město Vilnius, konkrétněji bohémská čtvrť Užupis, která se transformovala právě díky umělcům (Standl & Krupickaite, 2004). K podobným transformacím došlo i

v Katowicích, přesněji v části Nikiszowiec. V počátcích 20. století se jednalo o dělnickou čtvrť nacházející se v blízkosti uhelného dolu Wieczorek. V současné době je vnímána jako oblast s mimořádně zachovalými budovami (Działek & Murzyn-Kupisz, 2014).

Umělci především preferují nevšední vzhled budov, a zejména historická prostředí, kde je dostupné bydlení. Tito aktéři jsou jednou z hybných sil pro modernizaci a významně k tomu přispívají. Příchody mladých, bezdětných a vzdělaných lidí, často s nižším až středním příjmem, byly hojně zaznamenány ve východoněmeckých, českých, polských a estonských městech. Tito mladí lidé mají profesní život před sebou a často pocházejí z venkova, malých měst nebo příměstských lokalit (Kubeš, 2017). Skupinu těchto lidí nazývají autoři Haase, Grossmann a Steinführer (2012) ve své publikaci jako *transitory urbanites*. Zmiňují, že termín *urbanites* byl zvolen zejména z toho důvodu, aby zdůraznil preferenci pro život ve vnitřním městě. Přídavné jméno *transitory* značí, že jejich budoucnost života výhradně ve vnitřním městě je nejistá.

Ve východoněmeckých městech jako je Lipsko, Drážďany, Magdeburg měla značný vliv kontrolovaná jemná gentrifikace (Wiest & Hill 2004). Dále se zde uplatnila i pionýrská gentrifikace a studentifikace. Naopak v Berlíně byla situace odlišná, protože se opět stal hlavním městem. V současnosti má ve světě významné postavení a do města se stěhují převážně cizinci. Problémem může být malé množství volných bytů, i přestože zde dochází k výstavbám nových bytových komplexů (Kubeš, 2017). Co se týče typů gentrifikace, které se v Berlíně uplatnily, tak se jedná především o pionýrskou gentrifikaci (Holm, 2014), studentifikaci (Huning & Schuster 2015), kontrolovanou jemnou gentrifikaci (Levine, 2004; Bernt, 2012), typickou gentrifikaci (Holm, 2014) a novostavbovou gentrifikaci (Bernt & Holm, 2014). Postupem času se zde začíná projevovat i super-gentrifikace (Holm, 2014).

Dalším městem je Budapešť, která je z pohledu gentrifikace zkoumána poměrně intenzivně. Město bylo výrazně ovlivněno ekonomickou transformací a změnami na trhu s bydlením. V důsledku toho dochází k nové prostorové diferenciaci. Rozdíly zde byly bezpochyby i předtím, ale transformace tento problém ještě více prohloubily a koncentrace chudoby dosáhla větší intenzity. Na určité jedince tyto změny působily pozitivně, ale na některé naopak velmi negativně. Příkladem mohou být ti, kteří byli zaměstnáni v průmyslovém sektoru. Jednalo se především o zaměstnance, kteří byli na určitém průmyslovém odvětví závislí a v rostoucím sektoru služeb nemohli najít nové

zaměstnání. Další skupinou, která má v Budapešti výrazné zastoupení jsou Romové. Ti často tvoří chudší vrstvu obyvatelstva a jsou díky svému nízkému vzdělání a nízkým příjmům vázáni na život v sociálně vyloučených lokalitách. Nízkopříjmové obyvatelstvo se soustřeďuje převážně na východní straně vnitřního města, naopak podél Dunaje se vždy koncentrovalo obyvatelstvo vyššího sociálně-ekonomického statusu. Právě v těch čtvrtích podél Dunaje došlo k výrazné modernizaci, což bylo především ovlivněno značně rychlým růstem objemu komerčních a obchodních investic (Kovács, 1998). V Budapešti byla zjištěna pionýrská, kontrolovaná jemná, novostavbová, lokální a typická gentrifikace. Jednou ze složek tohoto procesu je vytlačení původních obyvatel, kteří mají nízký příjem a nízký sociální status. U případu Budapešti lze usoudit, že se jedná zejména o romské obyvatelstvo, které je následně vytlačeno obyvateli s vyšším sociálně-ekonomickým statutem.

Během druhé světové války byla polská a německá města výrazně poničena. Po válce následovaly rozsáhlé rekonstrukce a přestavby. Polská města jsou ohledně gentrifikace v celku opožděná, protože zde ve velké míře nedošlo k restitucím činžovních domů. Byty nebyly navráceny původním vlastníkům či jejich dědicům, ale byly převedeny na bydlení. Dalším problémem v rámci Polska jsou nedostatečné ekonomické zdroje, a tudíž zde není tak výrazná podpora modernizace (Kubeš, 2017). Do centrálních lokalit polských měst se postupně stěhují vzdělání a mladí lidé, kdy se jedná o gentrifikaci, která je způsobena transitory urbanites. V tomto případě se jedná o pionýrskou gentrifikaci, která byla zaznamenána např. ve městě Lodž (Haase, Grossmann & Steinführer, 2012) a hlavními aktéry tohoto procesu byly již zmínění transitory urbanites. Pokud se ale bavíme o typu gentrifikace, která je pro polská vnitřní města typická, tak se jedná o marginální gentrifikaci a samodržitelskou modernizaci domů (Sagan & Grabkowska, 2012; Grabkowska, 2015).

V Česku se o gentrifikaci začalo diskutovat od 90. let, kdy byla předpovídána pražským geografem Luděkem Sýkorou (1993b), ale v rámci jeho průzkumu narazil zejména na modernizaci pražských čtvrtí, což bylo způsobeno komercializací. Navíc se zde nacházelo jen nepatrné množství bytových domů, které byly zrenovovány. Jednalo se o pražské čtvrtě jako jsou Vinohrady a Staré město. V polovině 90. let došlo k restituci činžovních domů, ale hlavně také k jejich prodeji, což umožnilo počátky gentrifikace právě na již zmíněných Vinohradech, Starém městě a

následně i v Dejvicích (Sýkora, 1999a). Co se týče hlavních aktérů, tak se v tomto případě jednalo o obyvatele pracující pro zahraniční firmy, které měly své pobočky právě v Praze. Tento typ gentrifikace můžeme nazvat jako zahraničně orientovanou. Další pražskou gentrifikovanou čtvrtí je Karlín, který si prošel výraznými změnami vlivem povodní, které zasáhly Česko v roce 2002. V této lokalitě byly vybudovány nové moderní a exkluzivní bytové komplexy a v tomto případě se jedná o novostavbovou gentrifikaci (Kubeš, 2017).

2 Metodika

Hlavním cílem této práce je identifikovat, zdali v jednotlivých řešených plochách na území města Plzně dochází k procesu gentrifikace. Pro pochopení tohoto procesu a teoretického zarámování byly využity poznatky z dosavadních informačních zdrojů zabývajících se touto problematikou. Na základě této literární rešerše bylo vymezeno pět ploch na území města Plzně. Řešené plochy zahrnují starší zástavbu, skládající se především z činžovních domů, které se vyznačují výrazně zdobenou fasádou, vysokými okny a stropy. V souvislosti se starší bytovou zástavbou byl podniknut vlastní terénní výzkum a hodnocení fyzické struktury řešeného území. Dalším sledovaným aspektem byla nabídka služeb, které se na území řešených ploch nacházejí a teoreticky by mohly mít souvislost s tímto procesem.

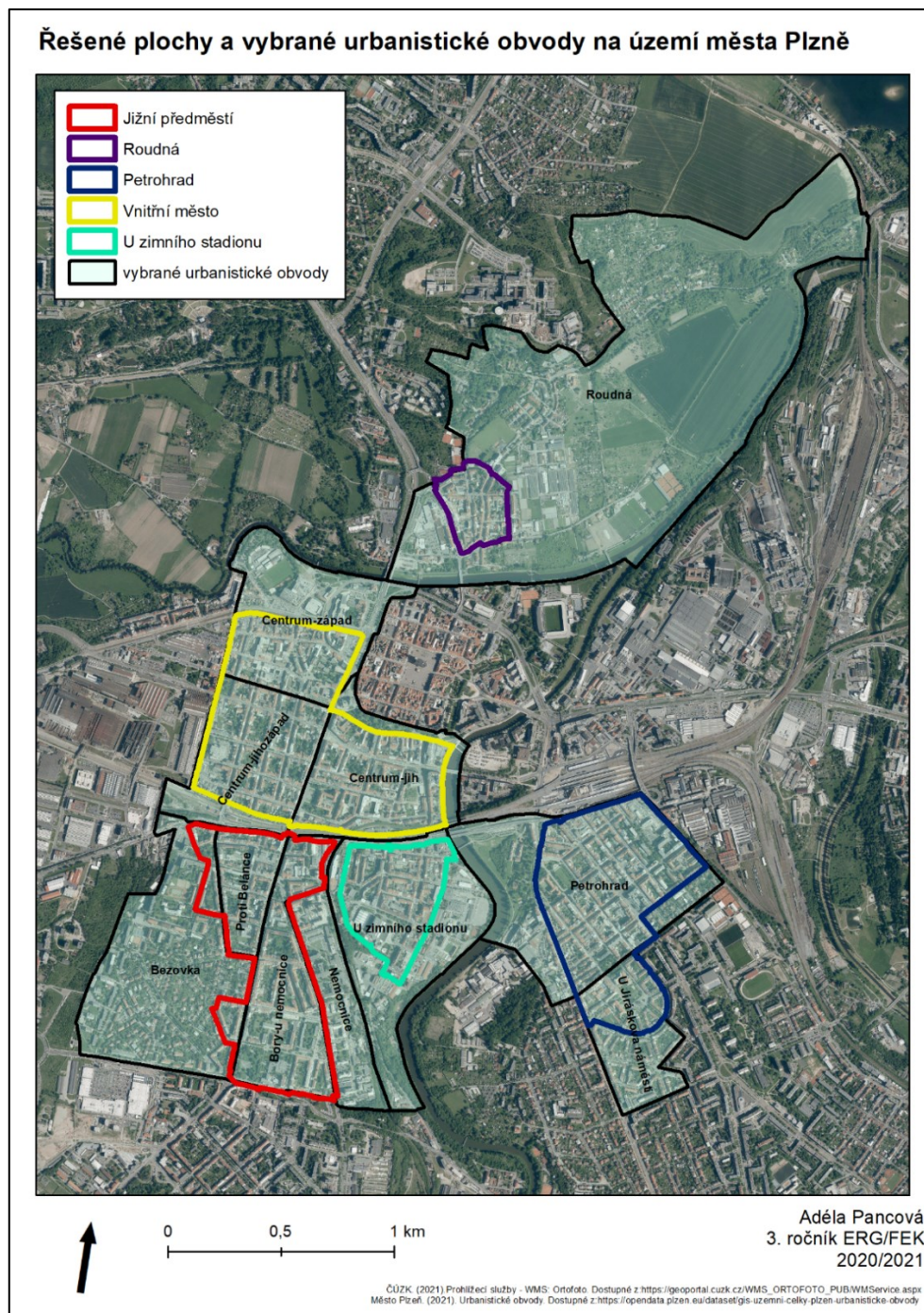
2.1 Vymezení území

Zájmové území bylo potřeba vymežit tak, aby v něm vůbec mohl existovat předpoklad pro potenciální gentrifikaci. Oblasti v blízkosti centra jsou silně spojeny s tímto procesem. Proto bylo vymezeno pět územních celků (viz mapa 1), na základě starší bytové zástavby a nastudované literatury, a ve kterých byl proveden terénní výzkum.

Vnitřní lokality měst zažívaly úpadky vlivem suburbanizace a výstavbou sídlišť (Sýkora, 1993a). Podle Burgessova modelu se druhá zóna kolem centra vyznačuje zanedbanou zástavbou a obyvateli s nižším sociálním statusem. Mimo to se zde často vyskytují mladí umělci, kteří přispívají k následné modernizaci vnitřních lokalit (Burgess, 1925). Kubeš a Kovács (2020) zmiňují, že od konce roku 2010 dochází k orientaci mladých lidí zpět do vnitroměstských lokalit. Suburbanizace ztratila svou počáteční intenzitu (Kubeš, 2015) a socialismus připravil vhodné podmínky pro potenciální výskyt gentrifikace (Kubeš & Kovács, 2020). Důležité je si uvědomit, že mladí lidé na začátku svého kariérního života nemají dostatečné finanční prostředky. To může být jeden z důvodů, proč vyhledávají cenově dostupnější byty v blízkosti centra. Ley (1986) ve své publikaci zmiňuje i hodnotu městského prostředí, protože blízkost pracoviště, nabídka služeb nebo kulturních zařízení jsou podle něho důležitými faktory, které ovlivňují stěhování do vnitřních lokalit měst. Na základě těchto zjištěných informací bylo vymezeno pět územních celků. Jedná se o Vnitřní město, Jižní předměstí, U zimního

stadionu, Petrohrad a Roudnou. Do řešených ploch nebylo zakomponováno historické centrum, tudíž zde není tato část zmíněna. Původně se nabízela varianta využít plochy urbanistických obvodů. Přiložená mapa 1 slouží k porovnání mnou vymezených územních celků a urbanistických obvodů, které zasahovaly do těchto vymezených ploch. Z důvodu jejich územního rozsahu nebyly pro účely této práce zcela vhodné.

Mapa 1:



Zdroj: ČÚZK (2021b), Město Plzeň (2021b), vlastní zpracování

2.2 Klasifikace v souvislosti s modernizací budov

Klasifikace, která je využita pro identifikaci modernizace budov v jednotlivých čtvrtích, slouží jako hlavní nástroj pro sledování fyzických změn a postihnání průběhu gentrifikace na území města. Inspirací pro toto hodnocení byla Kubešova (2017) klasifikace. Ta byla následně upravena a adaptována pro potřeby této práce. Sledování fyzických změn proběhlo díky historickému Street view z června roku 2011 spolu s pořízenými fotografiemi z terénního výzkumu (leden 2021). Jedná se tedy o rozdíl necelých deseti let. Jednotlivé typy domu byly po vyhodnocení zaneseny do map, díky kterým je možné si udělat představu o tom, kdy došlo mezi roky 2011 až 2021 k renovacím nebo naopak v jakých místech je nejvyšší koncentrace zanedbaných budov. Také se nabízely obecné typologie, které nakonec nebyly pro tuto práci zcela vhodné. Jedná se o typologii dle normy ČSN 73 4301 (2004) Obytné budovy a dále dle literatury od Batíka a Vodičkové (1987). V tomto případě se jedná o typologie, které zahrnovaly i rozměry budov a vnitřní prostory, tudíž by tato typologie nebyla vhodná z hlediska narušení soukromí bydlících či z důvodu současné koronavirové pandemie. Použitá typologie je vysvětlena níže s příklady zástupců každého z typů (obr. 2-13).

Typy určující modernizaci: V rámci vyhodnocení fyzické obnovy města bylo na základě klasifikace určeno šest typů, které určují modernizaci. Jedná se o RB + PB (renovovaný či přestavěný dům), UD1 (udržovaný dům podtyp 1), RP (renovovaný panelový dům či cihlový bytový dům), RN (renovovaná či přestavěná nebytová budova), UN1 (udržovaná nebytová budova typ 1) a NK (nové kondominium).

Jednotlivé typy domů

RB – renovovaný dům: Tento typ se vyznačuje nedávnou renovací. Je zde zcela nová fasáda, okna, střecha a dveře. V této práci se tedy jedná o domy, u kterých došlo mezi léty 2011 až 2021 k renovaci.

PB – přestavěný dům: Tento typ se vyznačuje přestavbou původního domu, kdy došlo například k přístavbě dalšího patra nebo ke změnám příček v této budově. Opět se bavíme o přestavbě mezi roky 2011 až 2021. V této práci byly typy RB a PB sloučeny dohromady, protože výskyt přestavěných domů byl zanedbatelný.

UD1 – udržovaný dům podtyp 1: Nejpočetněji zastoupenou skupinou jsou udržované domy, proto byla potřeba je rozdělit na podtyp 1 a 2. Ve většině případů se jedná o

renovované či přestavené domy před červnem 2011. Ohledně prvního podtypu se jedná o dům, jehož fasáda, střecha, či okna jsou v dobrém stavu a vykazují jen malé nedostatky. Většina domů podtypu 1 má velmi dobře udržovanou fasádu.

UD2 – udržovaný dům podtyp 2: Tento podtyp už vykazuje větší nedostatky a jedná se např. o poničenou nebo zašlou fasádu, starší okna, okenní rámy či dveře a některé z těchto domů jsou pomalovány vandaly.

ZB – zanedbaný dům: Už název vypovídá o tom, že jde o domy, které jsou značně zanedbané. Vyznačují se výrazně poničenou fasádou nebo starými a poničenými dřevěnými okny, kde jsou často skleněné tabulky rozbité.

NK – nové kondominium: Jedná se o nově vystavěná kondominia mezi léty 2011 až 2021. V tomto případě jde o formu vlastnictví nemovitosti, která kombinuje soukromé a společné vlastnictví. Na jedné straně je soukromé vlastnictví, kdy jednotlivé byty kondominia jsou volně prodejné. Na druhé straně jsou společné prostory náležící budově kondominia, které jsou zahrnuty do společného vlastnictví bydlících (Harris, 2011).

RP – renovovaný panelový dům či cihlový bytový dům: Zde se opět jedná o renovaci mezi roky 2011 až 2021, se zaměřením na panelové a cihlové bytové domy.

UP – udržovaný panelový dům či cihlový bytový dům

ZP – zanedbaný panelový dům či cihlový bytový dům

PR – probíhajících renovace či přestavba

Jednotlivé typy nebytových budov: Jedná o administrativní budovy, školní zařízení, nemocnice, sportovní zařízení, obchodní domy a další. Charakteristika jednotlivých typů nebytových budov je obdobná jako u charakteristiky jednotlivých typů domů.

RN – renovovaná či přestavěná nebytová budova

UN1 – udržovaná nebytová budova podtyp 1

UN2 – udržovaná nebytová budova podtyp 2

ZN – zanedbaná nebytová budova

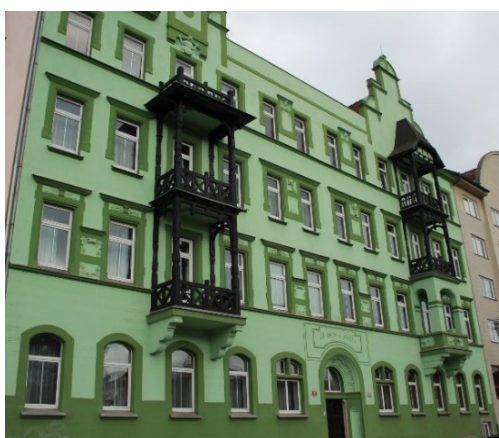
Příklady typů

Obr. 2: RB + PB



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 3: UD1



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 4: UD2



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 5: ZB



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 6: RP



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 7: UP



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 8: ZP



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 9: RN



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 10: UN1



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 11: UN2



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 12: ZN



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 13: NK



Zdroj: vlastní fotografie

V souvislosti s fyzickou strukturou bylo zhodnoceno celkem 2 140 budov ve vymezených plochách na území města Plzně. Modernizace budov byla hodnocena na základě pořizovaných fotografií a následně porovnána se snímky z roku 2011, které jsou dostupné na Google Maps v podobě Street view. Ohledně této modernizace budov byla využita klasifikace pro sledování fyzických změn mezi roky 2011 a 2021 a následně po vyhodnocení dle určených kritérií zanesena do mapy. Ke tvorbě map byly využity mapové podklady v podobě ortofotomap a katastrálních map z webového portálu ČÚZK. Tyto mapy byly následně využity jako podklad pro zpracování vlastních map, které zobrazují fyzický stav budov na daném území.

Kartograficky byly zpracovány i lokality ohnisek modernizace a sociálního vyloučení. Tyto mapy vycházejí z dat popisujících jednotlivé typy modernizace na území řešených ploch. K zobrazení těchto ohnisek byla využita interpolační metoda IDW (Inverse distance weighting), neboli vážené inverzní vzdálenosti. Jedná se o snadno dostupnou interpolační metodu, kterou nabízí i software ArcGIS. Tato metoda byla využita zejména díky tomu, že ji lze snadno implementovat (Mitas & Mitasova, 1999). ESRI (2021) popisuje metodu tak, že hodnoty neznámých buněk jsou určovány pomocí lineárně váženého souboru bodů o známých hodnotách. V tomto souboru bodů je váha funkce inverzní vzdálenosti. To znamená, že se zvětšující se vzdáleností určitého bodu od zjišťované buňky bude vliv tohoto bodu na její hodnotu klesat. Naopak, čím blíže bude bod k buňce, tím vyšší vliv bude mít na její hodnotu. Pro použití této metody v softwaru ArcMap bylo nejprve potřeba konvertovat jednotlivé polygony na body a následně jednotlivým typům (dle klasifikace fyzického stavu) přiřadit hodnotu. Výsledkem je obrázek o dvou mapových polích, kdy jedno z nich znázorňuje ohniska modernizace a druhé zobrazuje ohniska sociálního vyloučení.

Mapa znázorňující ohniska modernizace: Hodnota 2 byla v rámci této mapy přiřazena k modernizačním typům (RB + PB, UD1, RP, RN, UN1, NK). Ke zbývajícím typům byla přiřazena hodnota -2, tudíž se nutně nemusí jednat o zanedbané typy.

Mapa znázorňující ohniska sociálního vyloučení: K zanedbaným typům (ZB, ZP, ZN) byla v rámci této mapy přiřazena hodnota 2 a k ostatním zbylým typům hodnota -2.

Důvodem zapojení fyzické modernizace do této práce byla souvislost s gentrifikací, protože tento proces je úzce propojen s modernizací v dané čtvrti.

Hodnocení stavu budov proběhlo na základě stavu fasády, oken, okenních rámců, dveří, střechy, jednotlivých nedostatků jako jsou např. graffiti a v neposlední řadě celkového dojmu z dané budovy. Je samozřejmé, že sledováním pouze fyzického stavu budov není prozkoumán kompletní proces gentrifikace, ale jen potenciál, resp. částečné projevy.

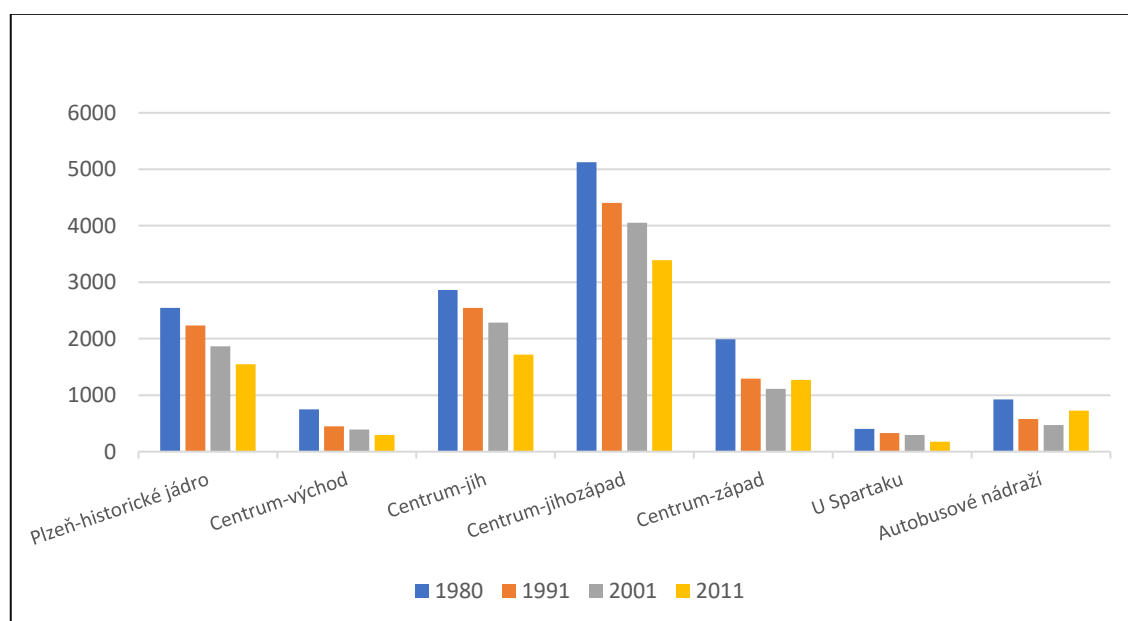
3 Charakteristika sledovaného území

3.1 Demografický vývoj

Plzeň je město nacházející se v západních Čechách. Jedná o významné jádro v rámci Plzeňského kraje, a to zejména z hlediska koncentrace služeb, pracovních míst a předpokladů pro cestovní ruch. K 31. prosinci 2019 bylo v Plzni evidováno 174 842 obyvatel s trvalým bydlištěm (Český statistický úřad, 2020). Z hlediska vývoje počtu obyvatel si město prošlo výraznými změnami. Před průmyslovou revolucí, tedy na počátku 18. století, se ve městě nacházelo zhruba 3000 obyvatel. Rapidní nárůstu nastal až v průběhu 19. století, kdy tomu významně napomohla industrializace. V tomto období dochází k intenzivnímu rozvoji Škodových závodů a dalších průmyslových podniků. Díky těmto novým pracovním příležitostem se lidé koncentrovali do Plzně. Dalším faktorem, který posílil nárůst obyvatel byl i významný rozvoj železniční sítě. V tomto období se neustále řešila otázka bydlení pro nově příchozí obyvatele. V důsledku toho vznikaly nové čtvrtě, které byly především tvořeny činžovními domy a obývány střední třídou. Také vznikala honosná obydlí pro movité továrníky a pro další významné osoby z řad bohatších obyvatel Plzně. Mezi tato honosná obydlí patří i dnes veřejnosti přístupné „Loosovy interiéry“. Naopak pro dělníky vznikaly obytné komplexy kolem průmyslových zón. K dalším výrazným změnám dochází až v období po druhé světové válce, kdy byl zaznamenán úbytek obyvatelstva. Ten byl především ovlivněn poválečnými událostmi, které nezasáhly jen Plzeň. Mezi zásadní příčiny populačního úbytku patřila vyšší úmrtnost a odsun obyvatel německé národnosti. S nástupem komunistického režimu dochází k dalším změnám, které způsobily opětovný nárůst obyvatelstva. Příčinou tohoto nárůstu byla výstavba sídlišť. Ke stagnaci dochází zhruba v 80. letech, protože se dokončil menší počet bytů oproti předchozím dekadám. Na počátku 21. století byl zaznamenán pokles zejména vlivem suburbanizace a od konce roku 2007 dochází k opětovnému růstu počtu obyvatel (Matušková & Novotná, 2007; Bernhardt & kol, 2013). Plzeň se stala populačně přírůstkovým městem, na druhou stranu nejsou z veřejných zdrojů známy změny počtu obyvatel v rámci jednotlivých částí Plzně, kdy např. za městské obvody jsou nejnovější data k dispozici za rok 2011, kdy proběhl census.

Tématem vývoje počtu obyvatel v centru Plzně se mj. zabývá příspěvková organizace Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. Tato organizace vyhotovila v roce 2016 publikaci zabývající se vývojem počtu obyvatel v urbanistických obvodech centrální části města Plzně. Byla zde využita data ze sčítání lidu od roku 1980 až po rok 2011 (obr. 14) a dále statistiky, které byly odvozeny z registru obyvatel z let 2005, 2010 a 2015 (obr. 15). Pokud se zaměříme na data ze sčítání lidu, tak od roku 1980 až po rok 2011 se ve většině urbanistických obvodů centra počet obyvatel snížil. Naopak v lokalitě u autobusového nádraží CAN a v západní části centra se počet obyvatel během období od roku 2001 po rok 2011 zvýšil. Tento nárůst byl především způsoben tím, že v těchto lokalitách došlo k výstavbě nových bytových domů.

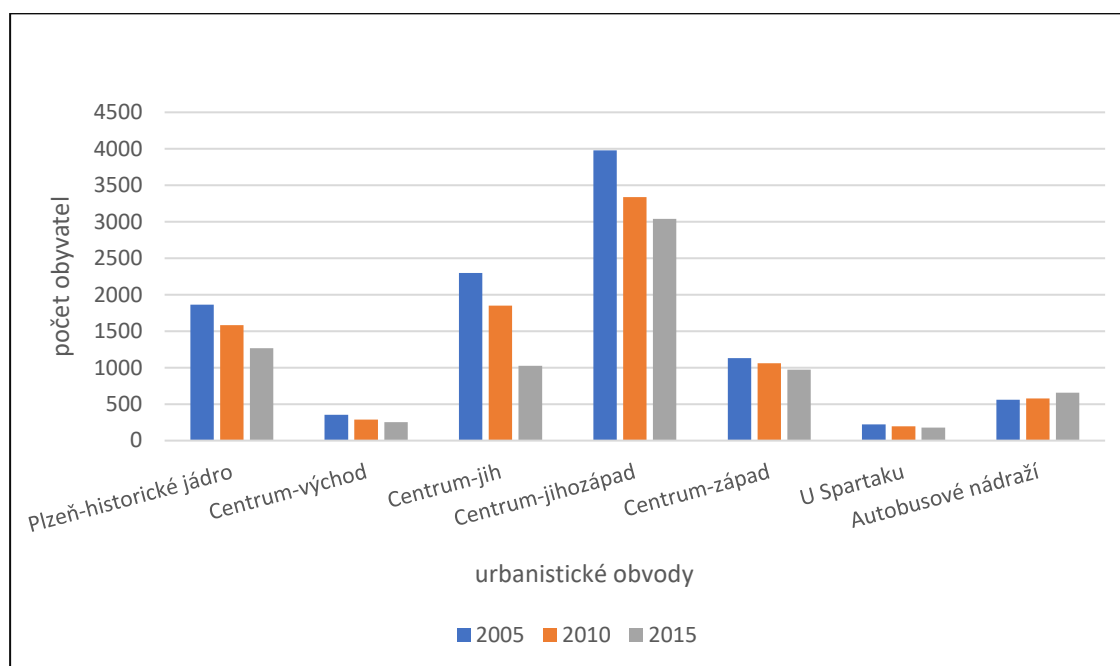
Obr. 14: Vývoj počtu obyvatel v urbanistických obvodech v centru v období 1980 až 2011



Zdroj: Útvar koncepce a rozvoje města Plzně (2016)

V případě dat odvozených z registru (obr. 15) dochází opět k poklesu počtu obyvatel. Celkový počet obyvatel urbanistických obvodů v centru byl v roce 2005 celkem 10 410 obyvatel. V následujících letech 2010 až 2015 došlo k poklesu na 7 392 obyvatel, což je odvozený údaj pro rok 2015. Výjimkou je opět lokalita u autobusového nádraží CAN, kde se počet obyvatel v období let 2005, 2010 a 2015 zvyšoval. Nutno podotknout, že data odvozená z registru obyvatel nejsou vhodná pro srovnání s daty ze sčítání lidu, proto jsou spíše vnímána jako data, která se využívají ke sledování trendů, a i následného vývoje (Útvar koncepce a rozvoje města Plzně, 2016).

Obr. 15: Vývoj počtu obyvatel v urbanistických obvodech v centru v období 2005 až 2015



Zdroj: Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. (2016)

Na základě dat zpracovaných Útvarem koncepce a rozvoje sice nemůžeme plně soudit nic o vývoji po roce 2015, lze se však domnívat, že nejvyšších přírůstků budou dosahovat menší městské obvody na okraji Plzně s víceméně suburbánním charakterem. V tomto případě je vhodné brát v úvahu, že se jedná o město, které je jádrovou oblastí s dominantním postavením v rámci Plzeňského kraje. Už před rokem 2010 projevovala Plzeň patrné znaky suburbanizace (Sobotová, 2006; Michalec, 2008). V rámci plzeňského městského regionu byla provedena analýza mezi roky 1991 až 2004, která vykazovala, že v obci Nová Ves došlo k rapidnímu nárůstu obyvatel a dále se jednalo o obce Mokrouše a Letkov (Sobotová, 2006). Intenzivní suburbanizace je především v blízkých příměstských lokalitách Plzně. Mezi důvody, které ovlivnily nárůst obyvatel v suburbanizovaných obcích byla zejména nabídka vhodných stavebních pozemků a dostupnost dopravy (Sobotová, 2006; Michalec, 2008). Se suburbanizací souvisí výstavba nových rodinných domů, kdy mezi roky 1999 až 2008 bylo vystavěno 22,8 bytů v rodinných domech na 10 000 obyvatel za rok (v zázemí města Plzně). V rámci hodnocení krajiny jsou zde viditelné patrné rozdíly v krajinném rázu. Lesní porosty se nacházejí v severní, východní až jižní části. V tomto případě se jedná o oblasti, které jsou atraktivnější. Naopak s vysokou mírou zornění se setkáváme v jihozápadní a severozápadní části (Kopp, Novotná & Matušková, 2013).

3.2 Historie plzeňského centra

19. století

Významné změny nastávají v počátcích 19. století, kdy došlo k postupné demolici městských hradeb, což umožnilo architektům a urbanistům naplánovat budoucí rozvoj města. Následně byly realizovány i výstavby předměstí a město se začalo postupně rozšiřovat. Vnitroměstské lokality byly v tomto období silně ovlivněny klasicismem. Ulice byly tvořeny typicky úzkými domy, které daly městu nový vzhled. V lokalitách, kde došlo k demolici městských hradeb, se uvolnily prostory a byly zde vystavěny nové obytné budovy a sady.

Na Klatovské, Americké a Husově třídě zhruba v období od 60. let 19. století probíhaly rozsáhlé výstavby rodinných paláců s honosnými zahradami. V průběhu následujících let na tyto atraktivní budovy začaly navazovat i činžovní domy. V 19. století přesněji v období od roku 1910 až po konec 30. let se domy v těchto lokalitách dočkaly nového vzhledu a prošly si výraznými rekonstrukcemi. Během socialismu mělo být velké množství budov nacházející se v této oblasti zdemolováno. V tomto nepříznivém období se už nejednalo o reprezentativní části města, naopak budovy velmi chátraly a byly zanedbané. Ke konci 19. století byly vystavěny obytné domy jižně až jihozápadně od historického centra. Nacházely se zde zejména činžovní domy, ale také i rodinné domy v ulici Bezovce na Jižním Předměstí (Bernhardt & kol, 2013).

Zajímavostí může být i podíl obyvatelstva žijící ve Vnitřním Městě, který se postupem času snižoval. V 70. letech 19. století bylo na území Vnitřního Města evidováno 8 616 obyvatel, kdy podíl činil 32, 34 % z celkového počtu obyvatel Plzně. Ve 20. letech 20. století se podíl obyvatel ve Vnitřním Městě snižoval, a to na 8,82 % (Bělohávek, 1997).

20. století

Počátkem 20. století se jednotlivci a veřejné instituce specializovali především na architekturu a estetiku města. Místo nových obytných budov začala vznikat nová veřejná prostranství, kdy se převážně jednalo o parky. Tento značný přísun zeleně město povznesl a dal mu novou tvář. Navzdory tomu, že v tomto období převládal zejména klasicistní styl, tak se mladí architekti snažili o menší oživení, kdy využili zejména prvky moderny

s geometrickými tvary. Těsně po první světové válce došlo k realizaci předválečných projektů souvisejících i s modernizací města. Později probíhaly i rozsáhlé bytové výstavby a také docházelo k rekonstrukcím poničených fasád. V tomto období vznikaly činžovní domy zejména na Borech, Petrohradu a Doubravce. Další bytové komplexy byly vystavěny v meziválečném období, kdy značné množství průmyslových podniků bylo přestavěno k obytným účelům. Areály jako byla stará Škodovka nebo Panský mlýn byly zrekonstruovány a získaly tak nové využití. Mimořádných proměn se v tomto období mělo dočkat i centrum a jeho historické jádro, ale tyto projekty nebyly nakonec zrealizovány (Bernhardt & kol, 2013).

Mezi léty 1926 až 1932 se plzeňské centrum začalo pomalu rozrůstat, protože docházelo k výstavbě nové čtvrtě blízko Radbuzy. Tyto návrhy o výstavbách a změnách v centru byly diskutovány už před první světovou válkou, ale tehdy tyto vize nebyly zrealizovány a zůstaly jen na stavebních plánech. V meziválečném období začaly vznikat obytné a obchodní domy při řece Radbuze na Wilsonově třídě. Právě v této části byl značný rozmach s výstavbami atraktivních soukromých bytů. V období, kdy probíhala výstavba této nové čtvrti, paralelně docházelo i k přestavbám v jiných centrálních lokalitách, protože některá místa byla výrazně zanedbána. Výstavby nových bytových budov byly realizovány v Goethově ulici blízko Smetanových sadů, ale také i v Nádražní ulici. Ve 30. letech proběhly výstavby administrativních budov na Jungmannově třídě. V tomto období se významnější obyvatelé soustřeďovali především v bytech v blízkosti třídy Českých legionářů (dnes Klatovská třída). Během druhé světové války došlo k úbytku obyvatelstva a velké množství plzeňských židů bylo deportováno do koncentračních táborů. Tito židovští obyvatelé se v meziválečném období často angažovali v různých aktivitách, které měly pozitivní vliv na kulturní úroveň města. Tato válka Plzeň velmi poznamenala, protože Škodovy závody a nákladové a seřadovací nádraží byly bombardovány. Budovy, které se nacházely v jejich blízkosti byly také poničeny. Jednalo se o pivovar a obydlené bytové domy. V poválečném období dochází k nutným opravám, protože město bylo velmi poničeno. Následně po těchto opravách dochází opět k novým výstavbám. Převážně se jednalo o průmyslové objekty, které vznikaly v důsledku zavedení prvních pětiletok. V tomto období se stále řešila bytová otázka, protože po válce byla bytová nouze. Tato nouze se řešila už od roku 1938, ale válka tento problém ještě více prohloubila (Skála & kol., 2018).

Období socialismu

První vybudované sídliště se nacházelo na Slovanech a jeho stavba započala v roce 1957. Mezi následující sídliště patřily Doubravka, Bory, Skvrňany, Lochotín, Bolevec, Košutka a Vinice. Skála a kolektiv (2018) zmiňují, že tato nová sídliště přinesla řadu možností pro nové rezidenty. Je však vhodné zmínit, že v důsledku těchto výstaveb a koncentrace obyvatel do těchto sídlišť, docházelo k chátrání vnitřních lokalit města. V centru se nacházely zejména administrativní, veřejné budovy, restaurace a výstaviště. Ohledně nových staveb v tomto období se jednalo o obchodní dům Zbroj, později pak Prior a v současné době se zde nachází Lidl. Až do 80. let docházelo v centru k demolicím některých bytových domů a jiných budov. Na začátku osmdesátých let tyto demolice ustaly, protože i navzdory výstavbám sídlišť se stále řešila bytová otázka a díky tomu mělo dojít k omezení těchto demolic. Nakonec z důvodů plánování silnic mělo být zdemolováno kolem 1600 bytů. Náhradou za tyto byty měla být přestavba starých zanedbaných domů na Roudné, Petrohradu a Doudlevecké čtvrti. Tým, který řešil tento projekt se snažil vytvořit vzorné socialistické město a tyto plány byly schváleny v roce 1988. V té době už bylo jisté, že k tvorbě nového centra nedojde. Většina bytových domů nacházejících se ve středu města měla nevyhovující technický stav i přesto, že došlo k opravě čelních fasád.

Konec 20. a začátek 21. století

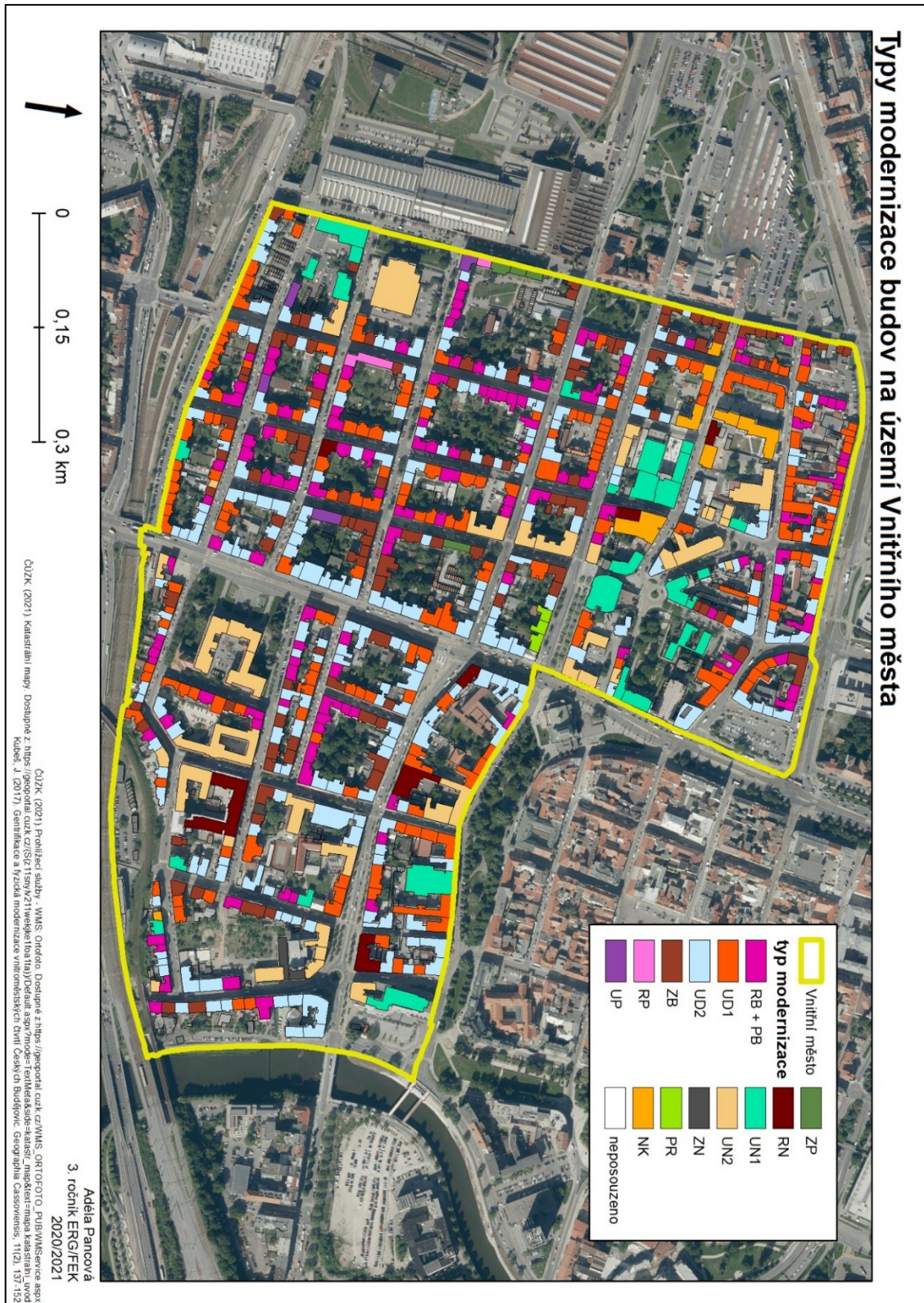
Výrazné změny započaly po listopadu roku 1989, kdy se pro město otevřely nové příležitosti. Jednalo se především o možnosti pro nápravu veškerých škod, které byly během minulých desetiletí napáchány. Ještě před listopadem 1989 byly plánovány demolice v centru, na Roudné a na Petrohradu. Většina z nich byla zastavena a budovy, které se původně měly bourat, byly postupně rekonstruovány. Obnovení soukromého vlastnictví pomohlo realizaci projektů, které se v centru Plzně ještě v nedávné době zdály nereálné. Šlo zejména o rekonstrukci zchátralých domů ve Vnitřním Městě (Skála & kol., 2018). Bernhardt a kolektiv (2013) zmiňují, že po roce 2005 byl velký zájem ze strany investorů, kteří chtěli v centru města postavit obchodní budovy. V roce 2012 došlo k demolici Domu kultury, kde mělo být vystavěno nákupní centrum. Dosud je na tomto místě pouze prázdná plocha, která se využívá jako parkoviště (Bernhardt & kol., 2013).

4 Průběh gentrifikace

4.1 Vnitřní město

Vnitřní město bylo na jižní straně vymezeno železnicí, která odděluje tuto řešenou plochu od Jižního předměstí a západní hranice byla vymezena ulicemi Kotkova a Korandova. V oblasti Vnitřního města (viz mapa 2) je značné množství ulic, kde se nachází starší a v některých případech i zanedbaná bytová zástavba. Zřejmě tento vizuální pocit ovlivňuje jejich zašlá fasáda, stará dřevěná okna nebo oprýskané okenní rámy. Příkladem je ulice Jagellonská, která navazuje na ulici Resslerovu. V těchto částech, které se nacházejí jižně od Americké třídy, se nachází jak udržované domy, tak i ty zanedbané. V některých případech se jedná o velmi chátrající budovy. Tyto zanedbané domy mají opadanou omítku, stará dřevěná okna a na některých si můžeme všimnout i fasády, která byla pokreslena vandaly. Ulice Jagellonská vykazuje modernizaci především v části blíže ke Klatovské. Příkladem může být dům č. p. 425, který ještě v roce 2017 měl fasádu v zanedbaném stavu. Jihozápadní část Vnitřního města je převážně tvořena udržovanými a renovovanými domy. Místy se také vyskytují ohniska zanedbaných typů. Podél ulice Hájkova (v blízkosti železniční stanice Jižní Předměstí) se nachází vyšší počet budov udržovaného podtypu 1. V ulicích jako je Nerudova nebo Koperníková se střídají zanedbané, udržované a renovované či přestavěné domy. V západní části ulice Plachého, se koncentrují modernější renovované domy, které se nachází naproti bývalé Centrální výrobně jídel. Tyto bytové domy prošly během sledovaného období výraznou rekonstrukcí. V roce 2017 se jednalo o staré zanedbané domy, ale dnes už mají novou fasádu, nová okna, novou střechu a nové dveře. Budovy spadající do modernizačních typů se převážně koncentrují v oblasti ulic Poděbradova nebo Kollárova. V této části Vnitřního města se nachází výrazné modernizační ohnisko, kde jsou vystavěna nová kondominia, renovované či přestavěné domy a udržované domy podtypu 1. Mimo to jsou zde situovány i některé služby jako je wellness, kavárny nebo fitness obchody. Dále v ulici Divadelní se nachází budova, kde sídlí Česká spořitelna. V ulici Poděbradova se také nachází Avalon Business Center, který vznikl výraznou přestavbou původní budovy bývalé tiskárny Grafika. V současnosti se jedná o komplex, který nabízí různé služby, a především kancelářské prostory. Výrazný kontrast zde budí stará zchátralá zástavba podél západní hranice řešené plochy.

Mapa 2:



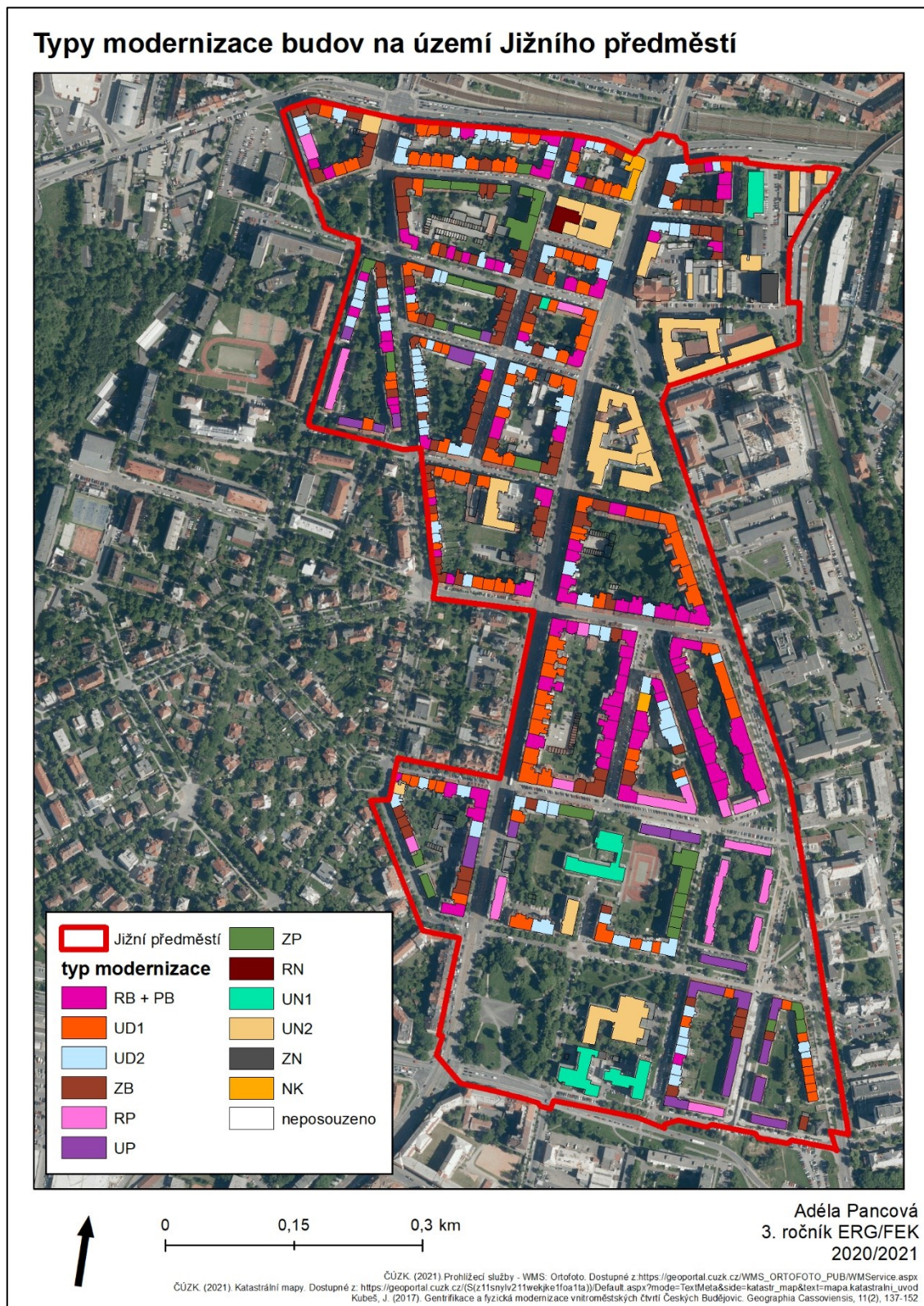
Zdroj: ČÚZK (2021a, 2021b), Kubeš (2017), vlastní zpracování

4.2 Jižní předměstí

Jižní předměstí (viz mapa 3) bylo pro tuto práci vymezeno pomocí železniční tratě, která tak odděluje Jižní předměstí od Vnitřního města. Podle Bernhardta (2013) je do této části města řazena i Doudlevecká čtvrť, kam se převážně soustředila průmyslová výroba a nacházely se zde levné a zanedbané byty. Doudlevice do tohoto vymezeného území zakomponovány nebyly, protože starší zástavba je zde zastoupena zejména rodinnými domy, které stojí mimo gentifikaci a krajinný ráz připomíná spíše suburbium. Exkluzivní zóna se nacházela především podél Klatovské třídy, kde byla na počátku 20. století založena vilová čtvrť. V meziválečném období došlo na Jižním předměstí k výstavbě činžovních domů a zřízení školních budov jako je gymnázium nebo střední průmyslová škola. Na Belánce se nachází komplex činžovních domů, které vznikly zhruba na konci třicátých let. Pro tyto domy jsou typické výrazné balkony a domy jsou obloženy materiálem z keramiky (Bernhardt & kol., 2013). V současné době se jedná o zanedbané domy, které nebudí zcela pozitivní dojem.

V západní části Jižního předměstí se opět nachází starší bytová zástavba. Například v ulici Zámečnická převažují staré budovy se zanedbanou fasádou. Značné množství domů v této ulici má stará dřevěná okna a některé z nich jsou pomalovány vandaly. Budovy na Klatovské třídě směrem na Bory jsou v celku upraveny. Počet renovovaných a udržovaných domů nicméně klesá ve „vnitřních“ ulicích po západní straně Klatovské. I přestože v ulici Mánesova jsou některé domy zrenovovány, tak celkový dojem z toho prostředí je negativní. Právě v severozápadní části sledovaného území je nejvyšší koncentrace zanedbaných domů. Nehledě na to, že park na náměstí Českých bratří je zanedbaný a je zde velké množství odpadků. V této lokalitě se nachází i bývalý Hotel Škoda, ale od roku 2000 je stavba využívána pro jiný účel; jedná se o ubytovnu. Situace v ulici Hřímálého je obdobná, opět dominuje stará zástavba, tentokrát doplněná o zašlý socialistický panelový dům. Ohnisko modernizace se nachází až ve střední části sledovaného území. Další renovované či přestavěné bytové domy se nachází u budovy pedagogické fakulty ZČU v ulici Stehlíkova. Podél Klatovské se nacházejí jak udržované domy, tak i renovované či přestavěné. Naopak v jižní části území je hojně zastoupení panelových a cihlových domů, kdy značná část z nich je udržována nebo zrenovována. Naopak zanedbané panelové domy se nacházejí v ulici Čechova.

Mapa 3:

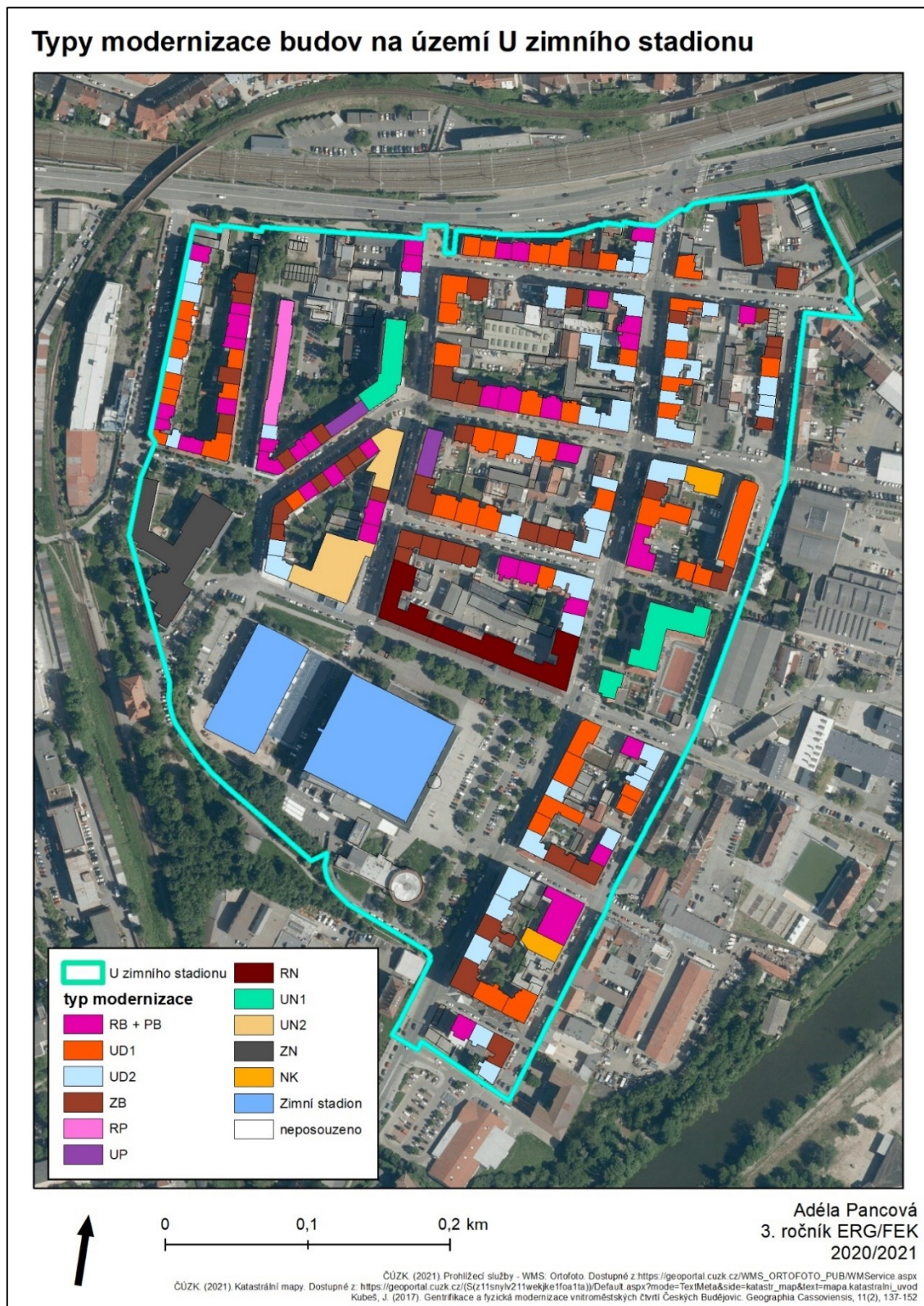


Zdroj: ČÚZK (2021a, 2021b), Kubeš (2017), vlastní zpracování

4.3 U zimního stadionu

Řešená plocha U zimního stadionu (viz mapa 4) zaujímá území na jihovýchodní straně města. V tomto případě byla vymezena oblast u zimního stadionu nacházející se východně od železniční stanice Plzeň-zastávka. Hranice, které byly využity pro vymezení jsou řeka Radbuza, železnice na západní straně a hlavní silnice U Trati. Mimo zimní stadion, který zaujímá značnou část území, se zde setkáváme se školními zařízeními jako je základní škola Benešova nebo mateřská škola v ulici Doudlevecká. Mezi nespočtým množstvím služeb, jako jsou různé obchody se smíšeným zbožím či administrativní budovy, je zde i značné zastoupení bytových domů. V tomto případě se především jedná o udržované domy, které jsou nejvíce koncentrovány v zapadání části a následně postupují na jih. Zanedbané domy se nacházejí převážně ve střední části, kde navazují na ostatní typy domů.

Mapa 4:



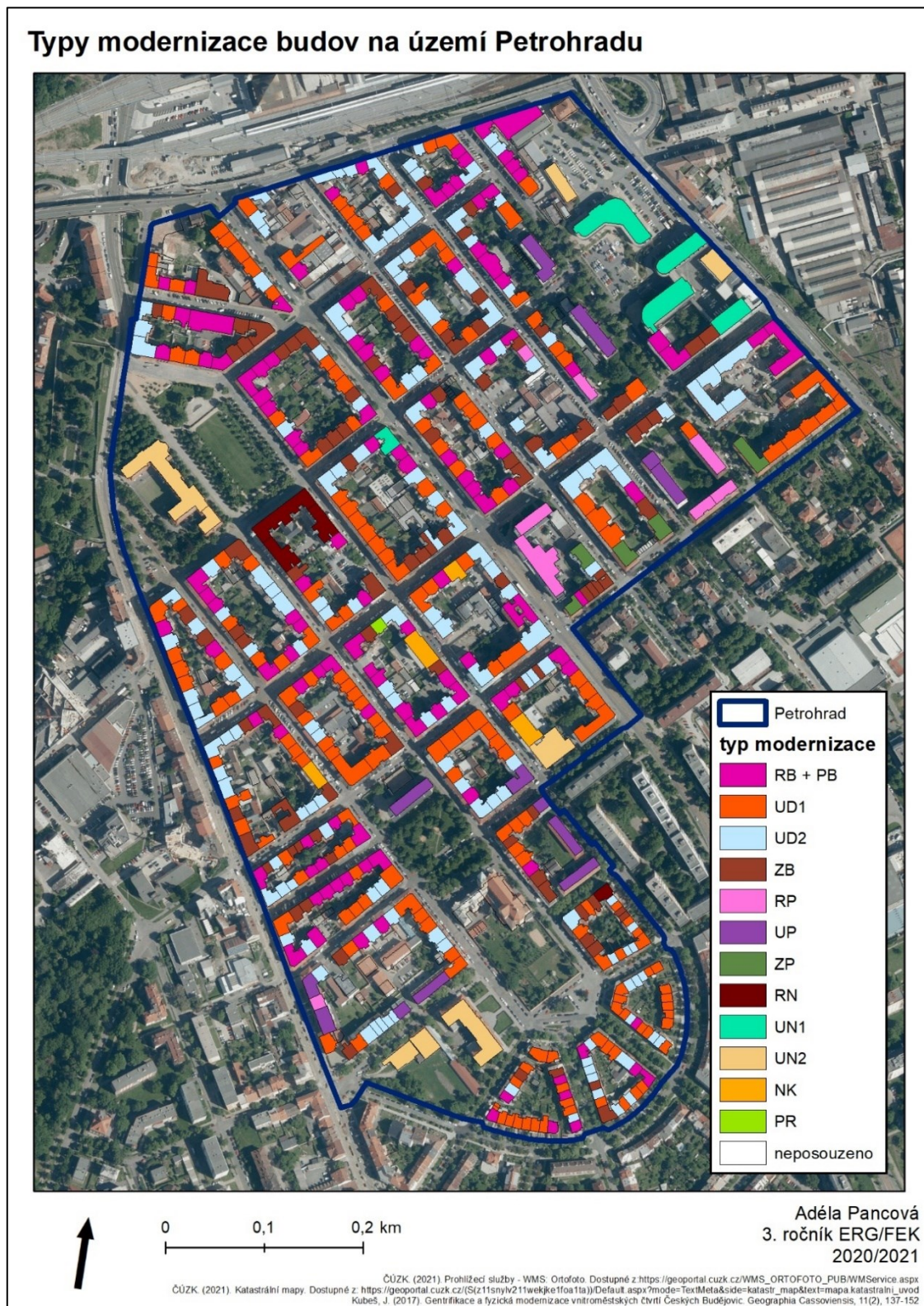
Zdroj: ČÚZK (2021a, 2021b), Kubeš (2017), vlastní zpracování

4.4 Petrohrad

Čtvrť zvaná Petrohrad se nachází na Východním Předměstí. V této práci je vymezena ulicí Lobezskou z východu, ze severovýchodu ulicí Železniční a západní hranice postupuje podél ulice Slovanské, kde mimo jiné vede i tramvajová linka (viz mapa 5). Historie této čtvrti je úzce spojena s blízkou železnicí, která ovlivnila vývoj počtu obyvatel v 19. století. Právě v tomto období, kdy se železniční tratě v Plzni propojují, dochází k výstavbám železničních dílen a dalších budov, které souvisely s rozvojem průmyslu ve městě. Tím postupně vznikla čtvrť Petrohrad, která byla tehdy vnímaná jako železničářské předměstí, protože zdejší obyvatelé byli hlavně dělníci, kteří zde pracovali jako železničáři na trati nebo pracovali ve zmíněných dílnách (Bejm, 2010; Bělohávek, 1997).

V současné době se zde nachází značné množství domů, které byly zrenovovány nebo přestavěny. Převážná část zástavby je řazena do kategorie udržovaných domů. Zanedbané domy se koncentrují zejména ve střední až západní části sledovaného území. V jihovýchodní části se nachází rodinné domy se zahradami a v jejich blízkosti panelové a cihlové bytové domy. Mimo jiné je zde rozsáhlá nabídka služeb jako je supermarket Albert na Koterovské nebo nespočet večerek, které se převážně koncentrují podél ulice Koterovská. Je zde i několik advokátních kanceláří a na severovýchodě zákaznické centrum ČEZ. Služby se dále soustřeďují podél ulice Slovanská. Celkový pohled na tuto oblast je vcelku smíšený, protože tato čtvrť je velmi známá tím, že zde není ve večerních hodinách zcela bezpečno, a to zejména v parku na Mikulášském náměstí nebo v Koterovské ulici.

Mapa 5:

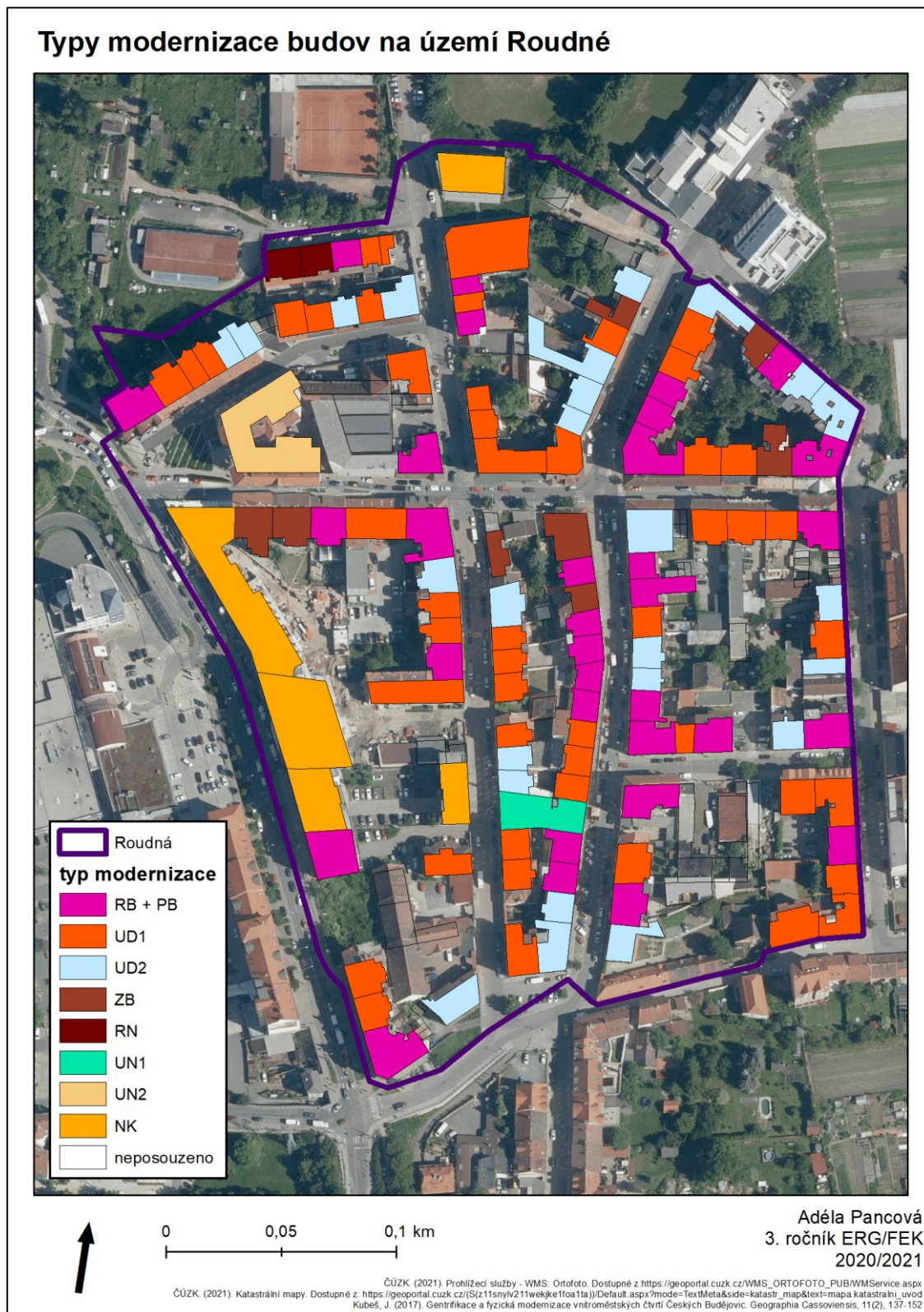


Zdroj: ČÚZK (2021a, 2021b), Kubeš (2017), vlastní zpracování

4.5 Roudná

Nejmenší sledované území je situováno severně od řeky Mže. V 19. století se jednalo o část Plzně spadající pod okres IV. Tento okres se mimo jiné skládal i z jiných částí Plzně, a to z Košutky, Karlovarské třídy, Ameriky, dělnické kolonie Na Jánské a také z Roudné. Právě v tomto okresu nebyly zcela ideální podmínky pro život a koncentrovala se zde především městská chudina, ale také i dělníci, kteří se řadili mezi nejchudší obyvatelstvo Plzně. Hygienické podmínky v této části města byly jedny z nejhorších, což se mj. projevilo na vysoké úmrtnosti (Bělohlávek, 1997). Co se týče současnosti a modernizace, tak právě v oblasti Roudné je na první pohled patrné, že zdejší oblast si prošla od 19. století výraznými změnami. V současné době se zde nacházejí renovované či přestavěné domy, nová kondominia, udržované domy a jen málo míst zanedbané (viz mapa 6). Ve východní části území byly vystavěny nové budovy a stejně je tomu i v severní části. Je vhodné zmínit, že v ulici Otýlie Beníškové se vyskytují nově nabízené služby, které se koncentrují do prostor nových budov.

Mapa 6:



Zdroj: ČÚZK (2021a, 2021b), Kubeš (2017), vlastní zpracování

4.6 Celkové hodnocení modernizace budov

Z celkového pohledu v řešených plochách dle tab. 1 převažují udržované domy. U Jižního předměstí je značný počet i zanedbaných domů, které se převážně koncentrují v severozápadní části vymezeného území. Tyto domy jsou ve většině případů ve špatném stavu a celkové prostředí nebudí zcela příznivý dojem. Panelové a cihlové bytové domy se opět nacházejí převážně na Jižním předměstí.

Tab. 1: Počty hodnocených domů na území řešených ploch

Typ	ŘEŠENÉ PLOCHY				
	Vnitřní město	Jižní předměstí	Petrohrad	U zimního stadionu	Roudná
RB + PB	129	83	123	38	33
UD1	191	109	195	47	49
UD2	224	89	154	43	25
ZB	110	94	97	42	9
RP	2	14	8	1	0
UP	4	19	13	2	0
ZP	4	26	5	0	0
RN	7	1	4	2	2
UN1	26	5	5	3	1
UN2	40	19	8	2	1
ZN	3	1	0	1	0
NK	8	4	4	2	5
PR	3	0	1	0	0
celkem	751	464	617	183	125
modernizace*	363	216	339	93	90

* jedná se o počet modernizačních typů (RB+PB, UD1, RP, RN, UN1, NK)

Zdroj: vlastní zpracování

Co se týče služeb v jižní části Vnitřního města, tak nabídku zde tvoří především večerky, nonstop bary a restaurační zařízení typu hospod. V jeho severní části, tedy okolí ulice Poděbradova, se vyskytují nově postavené bytové domy a struktura poskytovaných služeb je více pestrá. V tomto případě ji tvoří různá bistra, stylové restaurace nebo obchody s fitness potřebami. Podobně je tomu i na Roudné, v ulici Otýlie Beníškové, kde se nachází zubní ordinace, kadeřnictví a možnost ubytování. Na Roudné se dále nachází restaurace, květinářství, obchody se sportovním zaměřením a mimo jiné i základní škola. U Jižního předměstí se služby koncentrují podél Klatovské třídy. Na západní straně se opět nachází večerky, či různé zapadlé bary. Na území Petrohradu se služby také

koncentrují podél hlavních ulic, jako je Slovanská a Koterovská. Obdobně je tomu i U zimního stadionu.

Tab. 2: Podíly zastoupení jednotlivých typů budov (v %)

Typ	ŘEŠENÉ PLOCHY				
	Vnitřní město	Jižní předměstí	Petrohrad	U zimního stadionu	Roudná
RB + PB	17,18	17,89	19,94	20,77	26,4
UD1	25,43	23,49	31,60	25,68	39,2
UD2	29,83	19,18	24,96	23,50	20
ZB	14,65	20,26	15,72	22,95	7,2
RP	0,27	3,02	1,30	0,55	0
UP	0,53	4,09	2,11	1,09	0
ZP	0,53	5,60	0,81	0,00	0
RN	0,93	0,22	0,65	1,09	1,6
UN1	3,46	1,08	0,81	1,64	0,8
UN2	5,33	4,09	1,30	1,09	0,8
ZN	0,40	0,22	0,00	0,55	0
NK	1,07	0,86	0,65	1,09	4
PR	0,40	0,00	0,16	0,00	0
modernizace*	48,34	46,55	54,94	50,82	72

* jedná se o podíl [%] zastoupení modernizačních typů (RB+PB, UD1, RP, RN, UN1, NK) na celkovém počtu hodnocených budov.

Zdroj: vlastní zpracování

U Vnitřního města je podle dat z tab. 2 nejvyšší zastoupení udržovaných domů podtypu 2, tyto domy se vyskytují rozptýleně po celé řešené ploše. Dalšími typy, které jsou zde hojně zastoupeny, jsou udržované domy podtypu 1 a renovované či přestavěné domy. Zastoupení zanedbaných domů činí 14,65 %. Jejich výskyt je zejména podél ulice Kotkova východně od autobusového nádraží CAN. Zajímavé může být, že směrem na východ je oblast (ulice Kollárova, Poděbradova, Kovářská), kde se nachází nová kondominia, udržované domy podtypu 1, renovované či přestavěné domy či udržované nebytové budovy podtypu 1. Celkově tyto dvě části v severní oblasti Vnitřního města budí silný kontrast. Jelikož je toto sledované území v blízkosti centra města, tak je zde i vyšší zastoupení nebytových budov (administrativní budovy, školy...).

Nejvyšší zastoupení na území Jižního předměstí mají udržované domy podtypu 1. Tyto domy vykazující modernizaci se převážně nacházejí ve střední části sledovaného území. Důležité je zmínit, že typem, který je zde jako druhý nejvíce zastoupený jsou

zanedbané domy. Jejich podíl na celkovém počtu hodnocených domů na Jižním předměstí je 20,26 %. Jižní předměstí má mimo jiné i nejvyšší podíl panelových či cihlových bytových domů ze všech sledovaných ploch. Tento typ domů se nachází zejména v jižní části území, ale značné zastoupení má i v severní části, kde se nachází převážně zanedbané typy.

Na území Petrohradu mají nejvyšší zastoupení udržované domy podtypu 1 a následně i podtypu 2. Tyto domy se nachází rozptýleně napříč územím a souběžně s nimi i renovované či přestavěné domy. Zanedbané domy jsou koncentrovány především v severozápadní části řešené plochy. Zde se mimo jiné nachází i větší množství udržovaných domů podtypu 2 a renovovaných či přestavěných domů.

U zimního stadionu se zastoupení renovovaných či přestavěných domů, udržovaných domů podtypu 1, udržovaných domů podtypu 2 a zanedbaných domů pohybuje kolem 20 %. Nejvíce zastoupeny jsou zde udržované domy podtypu 1 s podílem necelých 26 %. V této části města se zanedbané domy koncentrují především ve střední až východní části.

Vysoké zastoupení udržovaných domů podtypu 1 je také na území Roudné. Podíl tohoto typu domů je 39,20 % což je nejvyšší zastoupení tohoto typu v rámci všech řešených ploch. Dále zde měly vysoké zastoupení i renovované či přestavěné domy. Většina těchto typů udávajících modernizaci byla rozptýlena napříč sledovaným územím. Nová kondominia se nacházejí podél ulice Otýlie Beníškové a se zanedbanými domy se setkáváme jen zřídka. Mimo jiné se zde nachází i škola v obstojném stavu a celkově tato oblast budila velmi příznivé dojmy.

4.6.1 Modernizace

V rámci vyhodnocení fyzické obnovy města bylo využito procentuální zastoupení typů budov určujících modernizaci (tab. 2). Jedná se o tyto typy budov: RB + PB (renovovaný či přestavěný dům), UD1 (udržovaný dům podtyp 1), RP (renovovaný panelový dům či cihlový bytový dům), RN (renovovaná či přestavěná nebytová budova), UN1 (udržovaná nebytová budova podtyp 1) a NK (nové kondominium).

Na území Vnitřního města je zastoupení modernizačních typů na celkovém počtu hodnocených budov 48,24 %. Hlavní ohnisko renovované, udržované či nové bytové

zástavby se nachází na Poděbradově, Divadelní a Kovářské ulici. Podobně je tomu i u Jižního předměstí, kdy se jedná o podíl 46,55 %. Tento údaj je ze všech sledovaných území nejnižší. Na území Petrohradu je renovovaná, udržovaná, či nová bytová zástavba rozmístěna rozptýleně. Výraznější koncentraci modernizačních typů vykazuje např. ulice Jagelonského. Podíl typů určující modernizaci na území Petrohradu je 54,94 %, což je pozitivnější údaj než u předchozích územních celků. Obdobné výsledky se objevují u zimního stadionu. Zde je zastoupení modernizačních typů 50,82 %. Jejich rozmístění je podobně jako u Petrohradu rozptýlené. S nejpozitivnějšími údaji se setkáváme u Roudné. Ta vykazuje celých 72 % zastoupení modernizačních typů. V tomto případě se jedná o nadprůměrnou hodnotu, kdy Roudná vyšla z tohoto hodnocení nejlépe. To je patrné díky novým kondominiím, velkému množství renovovaných či přestavěných domů a udržovaných domů podtypu 1. Zde už můžeme brát v úvahu částečné projevy gentrifikace.

4.7 Ohniska modernizace a sociálního vyloučení

Mapa 7 znázorňuje ohniska modernizace a sociálního vyloučení. Tento výstup byl do práce zakomponován z důvodu podání lepší představy o poloze ohnisek v rámci řešených ploch. Do těchto map byly zasazeny i zastávky MHD a silnice.

4.7.1 Ohniska modernizace

V mapovém poli zobrazující ohniska modernizace jsou základní poznatky zmíněné v předchozí podkapitole. V tomto případě jsou tzv. „hotspoty“ modernizace znázorněny sytě červenou barvou. Typům vykazující modernizaci byla přiřazena hodnota 2. Zbylé typy byly označeny hodnotou -2, tudíž v oblastech, kde vidíme zastoupení modré barvy se nemusí nutně jednat o zanedbané lokality. Ohniska modernizace se nejvíce objevují v oblasti Roudné, v severní části Vnitřního města a ve střední části Jižního předměstí. Na území Petrohradu jsou modernizační typy spíše rozptýlené a tvoří menší ohniska. Obdobné je tomu i u zimního stadionu. V souvislosti těchto hotspotů s dostupností zastávek MHD a silnicemi je vhodné zmínit, že ohniska v severní části Vnitřního města se nachází v blízkosti tramvajových zastávek a jižně i trolejbusových, tudíž je odsud dobrá dopravní dostupnost do centra a jiných lokalit. Navíc v krátké vzdálenosti od tohoto ohniska se nachází i obchodní centrum Plaza. Další ohniska v rámci Vnitřního města, menších rozměrů, postupují směrem na jih k železnici. V oblasti ulice

Americká jsou hotspoty modernizace rozloženy rozptýleně, kde se převážně koncentrují v blízkosti Smetanových sadů nedaleko centra. U Jižního předměstí se hlavní ohniska nacházejí ve střední části sledovaného území. V této části jsou zastoupeny jak tramvajové zastávky, tak i trolejbusové, a tudíž je odsud dobrá dopravní dostupnost. Další ohniska se koncentrují podél východní hranice střední části Jižního předměstí. Naopak v této oblasti je už nižší zastoupení zastávek MHD, ale stále se jedná o krátkou vzdálenost k nejbližším zastávkám na Klatovské třídě. Toto „východní“ ohnisko modernizace se mj. nachází naproti zdravotním zařízením a také v blízkosti nově vystavěných kondominií u okresního soudu. Na Petrohradu se ohniska modernizace nacházejí převážně mezi ulicemi Koterovská a Slovanská. Nachází se zde i dvě gymnázia a je odsud dobrá dopravní dostupnost do centra a jiných lokalit. U zimního stadionu jsou modernizační typy rozmístěny rozptýleně napříč řešeným územím. Navíc značnou část jižní oblasti zaujímá zimní stadion, který nebyl do klasifikace zahrnut. Naproti východním hranicím se nachází DEPO 2015. Oproti Vnitřnímu městu, Jižnímu předměstí a Petrohradu zde neprochází tramvajová linka, ale je zde několik autobusových a trolejbusových zastávek. Podobné je tomu i na území Roudné, kde také přímo neprochází tramvajová linka. V ulici Otýlie Beníškové je několik autobusových zastávek a v blízkosti je i tramvajová zastávka Pod Záhorskem. Vhodné je však zmínit, že i přes absenci tramvajové linky na území Roudné a U zimního stadionu, je zde relativně krátká vzdálenost od centra a dalších zastávek MHD.

4.7.2 Ohniska sociálního vyloučení

Druhé mapové pole znázorňuje ohniska sociálního vyloučení. Tyto hotspoty jsou tvořeny zanedbanými typy (ZB, ZP, ZN) a byla jim přiřazena hodnota 2. K ostatním zbývajícím typům byla přiřazena hodnota -2. Výrazné ohnisko se nachází v oblasti západní hranice Vnitřního města. Jedná se o ulici Kotkova naproti autobusovému nádraží CAN. Další ohniska se nachází v oblasti ulice Plachého v blízkosti tramvajové zastávky U Práce. Výrazné hotspoty byly zaznamenány i na Jižním předměstí v severozápadní oblasti. Z tohoto ohniska sociálního vyloučení je dobrá dostupnost na Borská pole, kde se nachází průmyslová zóna. Tudíž zaměstnanci mohou odsud snadno dojíždět trolejbusy do místa svého pracoviště. Další ohniska se v menším rozsahu koncentrují na severovýchodě jižní části, kde jsou převážně tvořena zanedbanými cihlovými nebo panelovými domy. Na území Petrohradu se ohniska nachází ve východní

oblasti, kde je zastoupení i zanedbaných cihlových a panelových domů. V severní části na ulici Koterovská a Barrandova se nachází další menší ohnisko. Naopak v jižní části se výrazné hotspoty nenachází. U zimního stadionu byla oblast sociálního vyloučení zaznamenána ve východním cípu u řeky Radbuzy, kdy se jedná pouze o malé zastoupení zanedbaných domů. Dalším ohniskem je ulice Čelakovského a ostatní zanedbané typy jsou v menším množství rozmístěny rozptýleně. Dle přiložených map je na první pohled patrné, že nejvýraznější ohniska sociálního vyloučení se nachází na území Jižního předměstí. Tato řešená plocha zahrnuje nejnižší podíl modernizačních typů (46,55 %) ze všech sledovaných ploch. Naopak na Roudné se zanedbaná zástavba vyskytuje pouze v nepatrném množství, protože značnou část zaujímají typy vykazující modernizaci (72 %).

Závěr

V současné době je patrné, že proměna městských čtvrtí je nevyhnutelná. Navíc se tyto proměny odehrávají v globální společnosti, kdy přílivem změn mohou být ovlivněny jak města, tak i jejich komunity. I samotná Plzeň si od průmyslové revoluce po současnost prošla výraznými změnami.

Tato práce se v první části především zaměřovala na obecné pojednávání o gentrifikaci a následně byla tato problematika podrobněji přiblížena. Tento proces má jak negativní dopady, tak i ty pozitivní. Mezi pozitivní dopady patří zejména oživení méně prosperujících čtvrtí a mezi negativní neustále rostoucí ceny nájemného a vytlačení původních obyvatel. Dále bylo pojednáváno o fungování tohoto procesu v post-socialistických městech. V tomto případě byl přiblížen průběh gentrifikace v těchto městech a následně uvedeny i příklady.

V práci byl stanoven cíl posoudit, zdali na území města Plzně dochází k procesu gentrifikace a souběžně postihnout příčiny, průběh a důsledky tohoto procesu ve snaze pochopit, jak se potenciální gentrifikace rozvíjela v pěti řešených plochách. Identifikace příčin proběhla na základě poznatků získaných z dostupných informačních zdrojů a z terénního výzkumu. Značný vliv měly v tomto případě transformace po roce 1989. Během porevolučního období se městu otevřely nové příležitosti, které podnítily rozvoj podnikání a s tím spojen rozvoj služeb a obchodů. Důležitým mezníkem je i rok 2002, kdy na území Česka proběhly intenzivní povodně. Těmi byla silně zasažena Roudná, kdy byly následně nutné rekonstrukce poničených budov. Mezi další příčiny patří i pracovní příležitosti, dostupné bydlení a přítomnost mladých obyvatel díky hojnému zastoupení školních zařízení. Průběh tohoto jevu byl postihnout na základě mapování fyzických změn mezi roky 2011 až 2021. I přestože obnova vnitřního města úzce souvisí s gentrifikací, tak sledováním modernizace lze zachytit jen částečné projevy. V rámci tohoto mapování bylo zjištěno že zastoupení typů určujících modernizaci se ve čtyřech řešených plochách pohybuje kolem 50 %. Je vhodné zmínit, že i přes nízký podíl typů určující modernizaci, se např. ve Vnitřním městě setkáváme s ohniskem v oblasti ulic Poděbradova, Divadelní a Kovářská. Pozitivnější údaje vykazuje Roudná, kde je zastoupení těchto typů nadprůměrné (72 %). Zde už můžeme brát v úvahu částečné projevy gentrifikace. Z těchto zjištění plynou jak pozitivní, tak i negativní důsledky. Fyzická modernizace

města a proměna místních podniků je bezpodmínečně pozitivním dopadem tohoto procesu, protože městské prostředí je v důsledku této modernizace velmi atraktivní. Naopak negativním dopadem je možnost potenciálního výskytu sociální segregace.

První výzkumná otázka souvisí s potenciálním výskytem sociální polarizace ve městě. Mapy znázorňující ohniska modernizace a sociálního vyloučení ukazují, že průběh gentrifikace v Plzni je silně fragmentovaný. Neplatí tak, že by byly některé celé čtvrtě gentrifikované, zatímco jiné by byly zcela nekonkurenceschopné. Zároveň neplatí, že by dynamika všech zkoumaných území byla bez rozdílů. Na Roudné je nejvyšší podíl typů znázorňujících modernizaci. V severní části Vnitřního města se také nachází výrazné ohnisko modernizace. V tomto případě se jedná o oblast, na kterou navazuje ohnisko sociálního vyloučení v ulici Kotkova. Na území Jižního předměstí jsou hotspots modernizace ve střední části. Naopak výrazné ohnisko sociálního vyloučení se nachází v severozápadní oblasti. V rámci všech řešených ploch je zaznamenáno několik výrazných ohnisek modernizace (Roudná, severozápad Vnitřního města a střední část Jižního předměstí). V těchto ohniscích vykazujících modernizaci se objevují částečné projevy gentrifikace (zejména na Roudné). Naopak v severozápadní oblasti Jižního předměstí je možný předpoklad sociálního vyloučení.

Druhá výzkumná otázka souvisí s lokalizační tendencí gentrifikace v Plzni. Na základě získaných dat bylo zjištěno, že není patrný žádný jasný gradient, který by vyjadřoval růst potenciálu pro gentrifikaci ve vztahu ke vzdálenosti od městského centra, důležitých dopravních cest nebo významných uzlů MHD. V některých případech se však blízkost zastávky MHD ukazuje jako výhoda, neboť část ohnisek vykazujících modernizaci se nachází v blízkosti tramvajových, autobusových nebo trolejbusových linek (Dobrovského, Chodské náměstí, Náměstí Míru aj.) s nejvýraznější patrností na území Jižního předměstí. V severní části Vnitřního města se sice ohnisko nachází nedaleko centra a tramvajových zastávek, významnou roli ale hraje také nákupní centrum Plaza. Naopak na území Roudné, která v rámci hodnocení fyzického stavu vykazovala nejprůzračnější hodnoty, se nachází menší počet autobusových zastávek. Mimo to se jedná o území, které je v relativně krátké vzdálenosti od centra města. Vůči výzkumné otázce se až jako kontrastní jeví sociálně vyloučená oblast na severozápadě Jižního předměstí, která je tvořena především starší a zanedbanou zástavbou. Odsud je velmi dobrá dopravní dostupnost např. na Borská pole, kde se nachází průmyslová zóna. Mimo to se v blízkosti

této oblasti nachází i železniční stanice. Nelze tedy dojít k zobecnění, že blízkost městského centra, důležitých silnic nebo zastávek MHD je hlavním faktorem lokalizace pro výskyt gentrifikace. Význam má i dostupnost služeb a další měkké faktory, které by mohla odhalit hlubší kvalitativní analýza.

Vlivem koronavirové pandemie nebyla možnost provést dotazníkové šetření, díky kterému by byla možnost identifikovat gentrifiery, a tím přispět k výzkumu tohoto procesu na území řešených ploch. Zapojení dotazníkového šetření a mapování nabízených služeb by bylo vhodné pro další výzkum. V budoucnu by velmi pomohlo i využití dat z aktuálně probíhajícího Sčítání lidu, domů a bytů 2021.

Seznam použitých zdrojů

ARCDATA PRAHA, Zeměměřický úřad, Český statistický úřad. (2016). *ArcČR 500 - digitální geografická databáze, verze 3.3*. Dostupné 04.05.2021 z:

<https://www.arcdata.cz/produkty/geograficka-data/arccr-500>

Atkinson, R., & Bridge, G. (2004). *Gentrification in a Global Context*. London: Routledge.

Autor, D., Palmer, C. P., & Pathak, P. (2017). *Does gentrification reduce crime?* VOX^{EU}. Dostupné 02.04.2021 z: <https://voxeu.org/article/does-gentrification-reduce-crime>

Batík, S., & Vodičková, E. (1987). *Typologie obytných budov* (2 vyd). Brno: Vysoké učení technické.

Bejm, P. (2010). *Městský obvod Plzeň 2: Historie městského obvodu*. Městský obvod Plzeň 2 – Slovany. Dostupné 04:05.2021 z: <https://umo2.plzen.eu/zivot-v-obvodu/mestsky-obvod-plzen-2/historie-mestskeho-obvodu/historie-mestskeho-obvodu.aspx>

Bělohávek, M. (1997). *Plzeňská předměstí*. Plzeň: NAVA.

Bernhardt, T., & kol. (2013). *Plzeň: Průvodce architekturou města od počátku 19. století do současnosti*. Plzeň: NAVA.

Bernt, M. (2012). The 'double movements' of neighbourhood change: Gentrification and public policy in Harlem and Prenzlauer Berg. *Urban Studies*, 49(14), 3045-3062. doi: 10.1177/0042098012437746

Bernt, M., & Holm, A. (2014). Exploring substance and style of gentrification: Berlin's „Prenzlberg“. In: M. Bernt, B. Grell, & A. Holm (Eds.), *The Berlin reader: A compendium on urban change and activism* (s. 107-130). Berlin (Transcript Verlag).

Bridge, G. (2003). Time-Space Trajectories in Provincial Gentrification. *Urban Studies*, 40(12), 2545-2556. doi:10.1080/0042098032000136200

Burgess, E. W. (1925). The growth of the city: an introduction to a research project. In: R. E. Park., & E. W. Burgess, *The City* (s. 47-62). University of Chicago Press

- Burjanek, A. (1997). Segregace. *Sociologický Časopis*, 33(4), 423-434. doi: 10.13060/00380288.1997.33.4.04
- Cameron, S. (2003). Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: “Going for Growth” in Newcastle upon Tyne. *Urban Studies*, 40(12), 2367–2382. doi: 10.1080/0042098032000136110
- Carruth, G., Ehrlich, E., & Flexner, S. B. (1996). *Oxford American Dictionary*. New York: Oxford University Press.
- Český statistický úřad. (2020). Veřejná databáze. Dostupné 13.10.2020 z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#>
- ČÚZK. (2021a). *Katastrální mapy*. Dostupné 04.05.2021 z: [https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(z11snylv211wekjke1foal1ta\)\)/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr_map&text=mapa.katastralni_uvod](https://geoportal.cuzk.cz/(S(z11snylv211wekjke1foal1ta))/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr_map&text=mapa.katastralni_uvod)
- ČÚZK. (2021b). *Prohlížečí služby – WMS: Ortofoto*. Dostupné 04.05.2021 z: [https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(bgpqg4wy44vxyiy4ctzm4lcx\)\)/Default.aspx?menu=3121&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba](https://geoportal.cuzk.cz/(S(bgpqg4wy44vxyiy4ctzm4lcx))/Default.aspx?menu=3121&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba)
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build ‘gentrification’ and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165-1190. doi:10.1068/a3739
- Downs, A. (1981). *Neighborhood and urban development*. Washington, D.C.: The Brookings Institution.
- Działek, J., & Murzyn-Kupisz, M. (2014). Young artists and the development of artistic quarters in Polish cities. *Belgeo*, 3(3). doi:10.4000/belgeo.13012
- ERSI. (2021). Raster Interpolation toolset concepts: How IDW works. Dostupné 03.05. 2021 z: <https://desktop.arcgis.com/en/arcmap/10.3/tools/3d-analyst-toolbox/how-idw-works.htm>
- Frieden, B. (1964). *The future of old neighborhoods*. Cambridge, Mass.: MIT Press.
- Glass, R. (1964). *Introduction to London: aspects of change*. London: Centre for Urban Studies and MacGibbon & Kee.

Google. (2021). Google maps: Plzeň. Dostupné 04.05.2021 z:
<https://www.google.cz/maps/@49.7453366,13.3833618,15z>

Grabkowska, M. (2015) Between gentrification and reurbanisation: The participatory dimension of bottom-up regeneration in Gdańsk, Poland. *Geografie*, 120(2), 210-225. doi: 10.37040/geografie2015120020210

Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M., Whatmore, S. (eds.) (2009). *The Dictionary of Human Geography, 5th Edition*. Wiley-Blackwell.

Haase, A., Grossmann, K., & Steinführer, A. (2012). Transitory urbanites: New actors of residential change in Polish and Czech inner cities. *Cities*, 29(5), 318-326. doi: 10.1016/j.cities.2011.11.006

Halasz, J. R. (2018). The super-gentrification of Park Slope, Brooklyn. *Urban Geography*, 39(9), 1366–1390. doi:10.1080/02723638.2018.1453454

Hampl, M. (2005). *Geografické organizace společnosti v České republice: Transformační procesy a jejich obecný kontext*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta: Praha.

Hampl, M., & kol. (1996). *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta: Praha.

Harris, D. C. (2011). Condominium and the City: The Rise of Property in Vancouver. *Law & Social Inquiry*, 36(3), 694-726. doi:10.1111/j.1747-4469.2011.01247.x

Holm, A. (2014). Berlin's gentrification mainstream. In: M. Bernt, B. Grell, & A. Holm (Eds.), *The Berlin reader: A compendium on urban change and activism* (s. 173-189). Berlin (Transcript Verlag).

Huning, S., & Schuster, N. (2015). 'Social mixing' or 'gentrification'? Contradictory perspectives on urban change in the Berlin District of Neukölln. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(4), 738-755. doi:10.1111/1468-2427.12280

Hyra, D. (2016). Commentary: Causes and Consequences of Gentrification and the Future of Equitable Development Policy. *Cityscape*, 18(3), 169-178.

Chong, E. (2017). *Examining the Negative Impacts of Gentrification*. Dostupné 03.05. 2021 z: <https://www.law.georgetown.edu/poverty-journal/blog/examining-the-negative-impacts-of-gentrification/>

Jackson, B. G. (1984). *Social worlds in transition: Neighborhood change in Grandview-Woodland* (master's thesis). University of British Columbia, Vancouver.

Jackson, P. (1985). Neighborhood change in New York: The loft conversion process. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 76(3), 202-215.
doi:10.1111/j.1467-9663.1985.tb01621.x

James, F. J. (1977). *Private reinvestment in older housing and older neighborhoods*. Report prepared for U.S. Senate, Committee on Banking, Housing and Urban Affairs. Washington, D.C.

Karsten, L. (2003). Family Gentrifiers: Challenging the City as a Place Simultaneously to Build a Career and to Raise Children. *Urban Studies*, 40(12), 2573–2584.
doi:10.1080/0042098032000136228

Kopáček, E. (1976). *Plzeň*. Plzeň: západočeské nakladatelství.

Kopp, J., Novotná, M., & Matušková, A. (2013). Rezidenční suburbanizace v plzeňském městském region v krajině-ekologickém kontextu. In: M. Ouředníček, P. Špačková, & J. Novák, *Sub urbs: Krajina, sídla a lidé* (s. 150-174). Praha: Academia.

Kovács, Z. (1994). A city at the crossroads: Social and economic transformation in Budapest. *Urban Studies*, 31(7), 1081–1096. doi:10.1080/00420989420080961

Kovács, Z. (1998). Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 13(1), 63–81.
doi:10.1007/bf02496934

Kovács, Z., Wiessner, R., & Zischner, R. (2013). Urban Renewal in the Inner City of Budapest: Gentrification from a Post-socialist Perspective. *Urban Studies*, 50(1), 22-38.
doi:10.1177/0042098012453856

Kubeš, J. (2015). Analysis of regulation of residential suburbanisation in hinterland of post-socialist 'one hundred thousands' city of České Budějovice. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 27(27), 109–131. doi:10.1515/bog-2015-0008

- Kubeš, J. (2017). Gentrifikace a fyzická modernizace vnitroměstských čtvrtí Českých Budějovic. *Geographia Cassoviensis*, 11(2), 137-152.
- Kubeš, J., & Kovács, Z. (2020). The kaleidoscope of gentrification in post-socialist cities. *Urban Studies*, 57(13), 2591-2611. doi:10.1177/0042098019889257
- Lambert, C., & Boddy, M. (2002). *Transforming the City: Post-recession Gentrification and re-urbanisation*. Bristol: Centre for Neighbourhood Research CP6, University of West England.
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487–2509. doi:10.1080/0042098032000136174
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2013). *Gentrification*. New York: Routledge.
- Levine, M. A. (2004). Government policy, the social state, and gentrification: the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany. *Journal of Urban Affairs*, 26(1), 89-108. doi:10.1111/j.0735-2166.2004.007.x
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521–535. doi:10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x
- Ley, D. (1996). *The new middle classes and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press.
- Lipton, S. G. (1977). Evidence of Central City Revival. *Journal of the American Institute of Planners*, 43(2), 136–147. doi:10.1080/01944367708977771
- Matušková, A., & Novotná, M. (eds.). (2007). *Geografie města Plzně*. Plzeň: Západočeská univerzita.
- McDonald, S. C. (1986). Does Gentrification Affect Crime Rates? *Crime and Justice*, 8, 163–201. doi:10.1086/449122
- Město Plzeň, (2021a). *Zastávky MHD*. Dostupné 04.05.2021 z: <https://opendata.plzen.eu/dataset/gis-doprava-mestska-hromadna-doprava-zastavky-mhd/resource/743fdc0a-7f29-449f-8c1d-0788ee1576fb>

- Město Plzeň. (2021b). *Urbanistické obvody*. Dostupné 04.05.2021 z: <https://opendata.plzen.eu/dataset/gis-uzemni-celky-plzen-urbanisticke-obvody>
- Michalec, D. (2008). Vybrané demografické aspekty migrace v metropolitních oblastech ČR. Srovnání Brněnska, Plzeňska a Ostravska. *Geografické informace*, 12, 281-297.
- Mitas, L., & Mitasova, H. (1999). Spatial Interpolation. In: P. Longley, M. F. Goodchild, D. J. Maguire, & D.W. Rhind (Eds.), *Geographical Information Systems: Principles, Techniques, Management and Applications* (s. 481-492). Wiley.
- Morris, W. (1982). *The American Heritage dictionary*. Boston: Houghton Mifflin.
- Murzyn-Kupisz, M., & Szmytkowska, M. (2015). Studentification in the postsocialist context: The case of Cracow and the Tri-City (Gdansk, Gdynia and Sopot). *Geografie*, 120(2), 188–209. doi:10.37040/geografie2015120020188
- Musil, J. (1992). Změny městských systémů v postkomunistických společnostech střední Evropy. *Sociologické Časopis*, 28(4), 451-462.
- Musil, J. (2005). City development in central and Eastern Europe before 1990: Historical context and socialist legacies. In: I. F. E. Hamilton, D. K. Andrews, & N. Pichler-Milanović (Eds.), *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization* (s. 22-43). Tokyo: United Nations University Press.
- Ottlová, M., Pospíšil, M., Hojda, Z., & Prahel, R. (1988). *Průmysl a technika v novodobé české kultuře*. Praha: Ústav teorie a dějin umění ČSAV.
- Pastak, I., Kindsiko, E., Tammaru, T., Kleinhans, R., & Van Ham, M. (2019). Commercial Gentrification in Post-Industrial Neighbourhoods: A Dynamic View From an Entrepreneur's Perspective. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 110(5), 588–604. doi:10.1111/tesg.12377
- Rapkin, C., & Grigsby, W. G. (1960). *Residential renewal in the urban core*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Rérat, P. (2012). Gentrifiers and their choice of housing: characteristics of the households living in new developments in Swiss cities. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 44(1), 221-236. doi:10.1068/a44496

- Sagan, I., & Grabkowska, M. (2012) Urban regeneration in Gdańsk, Poland: Local regimes and tensions between top-down strategies and endogenous renewal. *European Planning Studies*, 20(7), 1135-1154. doi:10.1080/09654313.2012.674347
- Skála, A., & kol. (2018). *Dějiny města Plzně 3: 1918-1990*. Plzeň: Město Plzeň.
- Smith, D. P., & Holt, L. (2007). Studentification and ‘Apprentice’ Gentrifiers within Britain’s Provincial Towns and Cities: Extending the Meaning of Gentrification. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(1), 142–161. doi:10.1068/a38476
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. doi:10.1080/01944367908977002
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City* (1st ed.). Routledge.
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450. doi: 10.1111/1467-8330.00249
- Smith, N. (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58(2), 139-155. doi:10.2307/143793
- Sobotová, J. (2006). Suburbanizační procesy v Plzeňské aglomeraci. *Miscellanea geographica*, 12, 75-89.
- Stanback, T., Bearse, P., Noyelle, T., & Karasek, R. (1981). *Services: The new economy*. Totowa, N.J.: Rowman and Allanheld.
- Standl, H., & Krupickaite, D. (2004). Gentrification in Vilnius (Lithuania): the example of Užupis. *Europa Regional*, 12(1), 42-51.
- Sýkora, L., & Bouzarovski, S. (2012). Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. *Urban Studies*, 49(1), 43-60. doi:10.1177/0042098010397402
- Sýkora, L. (1993a). Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. In: L, Sýkora. (ed.): *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii* (s. 110-119). Praha:

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze.

Sýkora, L. (1993b). City in transition: the role of rent gaps in Prague's revitalization. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 84(4), 281-293. doi:10.1111/j.1467-9663.1993.tb01770.x

Sýkora, L. (1999a). Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal*, 49(1), 79–89. doi:10.1080/02673039982678

Sýkora, L. (1999b). Processes of socio-spatial differentiation in post-communist Prague. *Housing Studies*, 14(5), 679–701. doi:10.1080/02673039982678

Sýkora, L. (2009). New socio-spatial formations: places of residential segregation and separation in Czechia. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 100(4), 417–435. doi:10.1111/j.1467-9663.2009.00550.x

Tallon, A. (2010). Housing led regeneration and gentrification. In: A, Tallon, *Urban Regeneration in the UK* (s. 196–221). Routledge: Abingdon Oxon.

Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví. (2004). *ČSN 73 4301 Obytné budovy*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví.

Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. (2016). *Vývoj počtu obyvatel v centrální oblasti Plzně*. Dostupné 04.05.2021 z: <https://ukr.plzen.eu/obcanska-vybavenost/obyvatelstvo/obyvatelstvo-a-bydleni-analyzy/obyvatelstvo-a-bydleni-analyzy.aspx>

Wiest, K., & Hill, A. (2004). Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten? *Raumforschung Und Raumordnung*, 62(6), 361–374. doi:10.1007/bf03184400

Zhang, J., Ma, Z., Li, D., Liu, W., Tong, Y., & Li, C. (2020). Young Pioneers, Vitality, and Commercial Gentrification in Mudan Street, Changchun, China. *Sustainability*, 12(8), 3113.

Seznam tabulek

Tab. 1: Počty hodnocených domů na území řešených ploch	50
Tab. 2: Podíly zastoupení jednotlivých typů budov (v %).....	51

Seznam obrázků

Obr. 1: Vytváření rent gap	16
Obr. 2: RB + PB.....	30
Obr. 3: UD1	30
Obr. 4: UD2	30
Obr. 5: ZB	30
Obr. 6: RP	30
Obr. 7: UP	30
Obr. 8: ZP	31
Obr. 9: RN.....	31
Obr. 10: UN1	31
Obr. 11: UN2	31
Obr. 12: ZN.....	31
Obr. 13: NK	31
Obr. 14: Vývoj počtu obyvatel v urbanistických obvodech v centru v období 1980 až 2011	35
Obr. 15: Vývoj počtu obyvatel v urbanistických obvodech v centru v období 2005 až 2015	36

Seznam map

Mapa 1:.....	27
Mapa 2:.....	41
Mapa 3:.....	43
Mapa 4:.....	45
Mapa 5:.....	47
Mapa 6:.....	49
Mapa 7:.....	56

Seznam použitých zkratk

CAN – Centrální autobusové nádraží

č. p. – číslo popisné

ČEZ – České energetické závody

ČSN – Česká technická norma

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

ESRI – Environmental Systems Research Institute

IDW – Inverse distance weighting (vážené inverzní vzdálenosti)

MHD – městská hromadná doprava

NK – nové kondominium

PB – přestavěný dům

PR – probíhající renovace či přestavba

RB – renovovaný dům

RN – renovovaná či přestavěná nebytová budova

RP – renovovaný panelový dům či cihlový bytový dům

UD1 – udržovaný dům podtyp 1

UD2 – udržovaný dům podtyp 2

UN1 – udržovaná nebytová budova podtyp 1

UN2 – udržovaná nebytová budova podtyp 2

UP – udržovaný panelový dům či cihlový bytový dům

ZB – zanedbaný dům

ZČU – Západočeská univerzita

ZN – zanedbaná nebytová budova

ZP – zanedbaný panelový dům či cihlový bytový dům

Abstrakt

Pancová, A. (2021). Gentrifikace v Plzni: příčiny, průběh, důsledky (Bakalářská práce), Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

Klíčová slova: gentrifikace, Plzeň, post-socialistické město, fyzická modernizace

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou gentrifikace se zaměřením na město Plzeň. Hlavním cílem bylo posoudit, zdali na území pěti řešených ploch probíhá gentrifikace a souběžně postihnout příčiny, průběh a důsledky. V první části práce je pozornost směřována na teoretické zarámování dané problematiky z dostupných informačních zdrojů. Ke zjištění potenciálních projevů gentrifikace v Plzni byl podniknut vlastní terénní průzkum s cílem zhodnotit fyzickou strukturu v jednotlivých řešených plochách na základě příslušné klasifikace. V souvislosti s tímto krokem byly vyhotoveny mapy, které znázorňují jednotlivé typy domů a následně i ohniska sociálního vyloučení a modernizace. Na základě těchto poznatků bylo zodpovězeno na výzkumné otázky a na cíl práce. Bylo zjištěno že zastoupení typů určujících modernizaci se ve čtyřech řešených plochách pohybuje kolem 50 %. Nadprůměrné hodnoty vykazuje pouze Roudná, kde je zastoupení modernizačních typů 72 %.

Abstract

Pancová, A. (2021). Gentrification in Pilsen: causes, course, consequences (Bachelor Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

Key words: gentrification, Pilsen, post-socialist city, physical upgrading

This bachelor thesis deals with the issue of gentrification with a focus on the city of Pilsen. The aim of the bachelor thesis was to assess whether the process of gentrification is taking place on the territory of the five inner-city neighborhoods and simultaneously identify the causes, course, and consequences. In the first part, attention is focused on the theoretical framing of the issue from available information sources. To determine the potential signs of gentrification in Pilsen, own field research was taken to evaluate the physical upgrading in the five inner-city neighborhoods based on the relevant classification. In connection with this step, maps were made demonstrating individual types of houses and subsequently the hotspots of social exclusion and modernization. Based on these findings, research questions and the aim of the work were answered. It was found that the proportion of types which determinate modernization in the four neighborhoods is around 50 %. Only Roudná demonstrates above-average values, where the proportion of modernization types is 72 %.