

## PROVINČNÍ GENTRIFIKACE V POST-SOCIALISTICKÉM MĚSTĚ: PŘÍPAD PLZNĚ

Adéla Pancová, Martin Kebza

### Abstract

*This article focuses on provincial gentrification on a case of Pilsen. The main goal is to assess whether the process of gentrification is taking place in the territory of the five inner-city neighbourhoods. The inner cities in Central and Eastern Europe were significantly neglected during the unfavourable period of socialism. Since 90's, those urban localities have become a target of regeneration and social changes. To determine the potential signs of gentrification in Pilsen, an own field investigation was taken to evaluate the physical upgrading in the five inner-city neighbourhoods according to the relevant classification. Regarding to this step, maps were made showing individual types of houses and subsequently the hotspots of modernization and potential social exclusion. It was found that the proportion of types determining modernization in the four neighbourhoods is around 50 %. Only Roudná shows above-average values, where the share of modernization types is 72 %.*

**Keywords:** gentrification, Pilsen, post-socialist city, urban regeneration

### 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.

Společně s intenzivní industrializací, která Plzeň ovlivňovala od poloviny 19. století, přišla i rozsáhlá výstavba rezidenčních oblastí. Vyrostly dělnické čtvrti, ale i bulváry s honosnými domy. Výstavba těchto nových částí města se vázala na blízkost zaměstnání, tedy průmyslových podniků a železnice. V druhé polovině 20. století se rozvíjela socialistická výstavba sídlišť na okraji města. Tím došlo k územní izolaci zástavby z období rané industrializace. Zároveň docházelo k zanedbávání starších čtvrtí a jejich částečným přestavbám.

V 90. letech, kdy došlo k pádu železné opony, si prošla celá společnost radikální ekonomickou a politickou změnou. Následovaly i změny prostorové, se kterými jsou spojeny i první fyzické modernizace městských center. Regenerace a modernizace se týkaly i historických center a vnitřních měst – tyto revitalizační

procesy jsou často nutně spojeny s gentrifikací. Jakkoliv na počátku transformace byla daleko zřetelnější suburbanizace, poptávka po bydlení v lokalitách vnitřních měst rostla a postupně měnila svůj charakter. Místo dostupného bydlení ve starší zástavbě se do nabídky dostaly prostorově velkorysé byty s dobrou dostupností do centra města v prostředí s obnoveným veřejným prostorem. Změny sociální struktury populace tak byly nevyhnutelné.

Tento text si klade za cíl přinést zjištění, zdali na území města Plzně probíhá gentrifikace; konkrétně v pěti vymezených lokalitách určených tak, aby v nich existovaly pro gentrifikaci vhodné podmínky. Zjištění je spjato s monitorováním stavu budov a jeho změny, stavu modro-zelené infrastruktury či dostupnosti a struktury služeb. Rozsáhlý terénní výzkum a kartografická práce nám umožní identifikovat ohniska gentrifikace (a stejně tak ohniska potenciální sociální segregace, kde k gentrifikaci přímo nedochází). Znalost prostorového rozložení procesu gentrifikace v Plzni nám umožní diskutovat souvislosti, které mohou průběh procesu gentrifikace podporovat, například geometrická blízkost k historickému jádru města nebo dostupnost zastávek městské hromadné dopravy.

### **Teoreticko-metodická východiska**

Gentrifikace je jev popisovaný už od 60. let 20. století, a to jako proces sociální obměny v dělnických čtvrtích následovaný fyzickou regenerací prostředí (Glass, 1964) a je nutně spjatá s centrální částí města, kde byla v činžovních domech ubytována dělnická třída (zpravidla dnešní vnitřní města). Smith (1979) vysvětluje gentrifikaci pomocí tzv. rent gap teorie. Gentrifikace podle jeho interpretace nastává ve chvíli, kdy je rozdíl mezi potenciální pozemkovou rentou a kapitalizovanou pozemkovou rentou natolik velký, aby developéři mohli levně nakupovat nemovitosti v neprosperujících čtvrtích a zároveň mohli zaplatit náklady na stavbu. Ze zisku za rehabilitaci mohou následně platit úroky z hypotečních a stavebních úvěrů a následně mohou prodat konečný produkt (nemovitost) za prodejní cenu. Gentrifikace má tak největší potenciál v lokalitách s nejvyšší rent gap. Tito developéři se mohou chovat různě: Smith (1996) rozlišuje tři typy developérů (*professional, occupier, landlords*), kteří se liší motivací investice a podle způsobu získávání finančního zhodnocení, na gentrifikaci se ovšem mohou aktivně podílet všechny tři typy. Z pohledu prostorové vědy je důležité, že se gentrifikace šíří z vybraných ohnisek, difuzí nakonec může dojít k transformaci celé lokality (Smith, 2002).

Jako mnohé další fenomény má gentrifikace své kořeny v Anglii (Glass, 1964), významně však postihla i Spojené státy. Tam byla vnímána jako pozitivní alternativa k neutichající suburbanizaci, jako impuls k reurbanizaci a obnově depopulačních dělnických čtvrtí ve vnitřních městech. Určitý zlom představoval rok 1973 a první ropná krize, jejímž následkem se prudce zvýšily náklady na

dojíždění z populárních suburbií. Společně s ekonomickou recesí, zvýšenou inflací a vysokými úrokovými sazbami šlo o faktory, které podpořily přítomnost mladých a vzdělaných obyvatel v městských centrech, a tím i obnovu, renovaci a revitalizaci upadajícího městského prostředí (Lees, Slater, Wyly, 2013). Podle Leye (1986) si gentrifikaci v 70. letech procházela většina severoamerických a evropských měst. Městská jádra totiž stále byla místem práce a služeb, což má pro rezidenční atraktivitu místa značnou hodnotu. Taktéž prohlubující se ekonomická orientace na služby má na gentrifikaci pozitivní vliv (Lipton, 1977). Vzorec změn završují demografické změny skládající se z proměny struktury domácností a početné poválečné generace nastupující do produktivního věku. Lees, Slater a Wyly (2013) doplňují, že v souvislosti s neustávající 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 zase projevovaly známky „spontánního“ oživení vnitřních lokalit měst, a to zejména vlivem přítomnosti vzdělaných a kreativních obyvatel střední třídy.

Gentrifikace však není synonymem pro obnovu. Jako sociálně-prostorový proces projevuje zejména tím, že vysoko-příjmoví obyvatelé se stěhují do méně prosperujících čtvrtí, kde dochází k sociálnímu konfliktu. Dochází totiž k vytlačení původních obyvatel, kteří mají nižší příjmy nebo nižší vzdělání, a tedy k sociální segregaci. V gentrifikovaných lokalitách nakonec dochází k plošnému zvýšení cen pozemků a bytových domů i v případech dosud nerektifikovaných mikro-lokalit a budov. Výsledně dochází k oboustranné segregaci na stranách odchozích i příchozích obyvatel.

Vnitřní města se vlivem gentrifikace mění na více úrovních. Už se nejedná o zanedbané lokality, ale velmi atraktivní místa, kde se můžeme setkat s internacionalizací, novou strukturou nabídky pracovních míst (přechod od průmyslu ke službám a kvartéru) nebo širokou škálou nabízených služeb, které se liší od těch původních (Hyra, 2016), protože se přizpůsobily životnímu stylu a zvyklostem gentrifikérů.

Postupně vznikají a prosperují služby, které jsou pro transformovaná území zcela novou záležitostí, viditelnými příklady jsou specializované restaurace a obchody se zaměřením na zdravý životní styl a řemeslné zpracování surovin atd. Dochází i k regeneraci veřejného prostoru včetně modro-zelené infrastruktury (viz Kopp, Preis, 2019, Deely et al. 2020), vnitřní město tak začíná nabízet i nová místa pro trávení volného času a pro celkové potěšení z pobytu v dané lokalitě (Smith, 2002). Tomu zdánlivě napomáhá i snižující se kriminalita v gentrifikovaných čtvrtích (Autor, Palmer, Pathak, 2017). K gentrifikaci a obnově vnitřního města může docházet bez přičinění samosprávy, pouze vlivem soukromých subjektů (Burjanek, 1997). Veřejná správa však může gentrifikaci a doprovodnou revitalizaci podporovat například investicemi do svého majetku ve veřejném prostoru, organizací veřejné dopravy a dalšími měkkými opatřeními.

V post-socialistických městech se gentrifikace stala fenoménem až po roce 1989, kdy se nově liberalizované země měnily vstříc integraci do kapitalistického globálního systému, tedy přísunu zahraničního kapitálu. Gentrifikace se v post-socialistických městech začala prosazovat díky rychlé hospodářské restrukturalizaci a sociálním změnám. V tu chvíli se bývalá socialistická města začala svou vnitřní strukturou více podobat západním městům. Zahraniční investice podpořily vznik kancelářských nebo nákupních zón, nebo míst pro trávení volného času.

## Typy gentrifikace

Gentrifikaci je možné podrobit typologii na základě dvou úhlů pohledu na proměny, které gentrifikace přináší. Prvním tímto úhlem pohledu jsou proměny sociálního prostředí. Typy se zde liší podle stupně gentrifikace v dané lokalitě, stejně jako podle intenzity či různých regulativních přístupů.

Prvním typem sociálních proměn je pionýrská gentrifikace. Tato počáteční fáze gentrifikace je často spojována s kontrakturním životním stylem (Jackson, 1985). Do lokalit vnitřních měst se začínají koncentrovat pionýři, jež sestávají z vysokoškolsky vzdělaných obyvatel, umělců, politických a jiných aktivistů z různých sdružení (Jackson, 1984), jinými slovy jde o příslušníky kreativní třídy. Tito lidé mají často střední příjmy a jedná se o skupinu, která je na začátku svého profesního života. Pro svoje bydlení zároveň hledají místo s určitým *genius loci* jako bývalé dělnické kolonie či jiné architektonicky cenné lokality vnitřních měst. K vnitřnímu městu mohou mít silnější vazbu z důvodu předešlého studia na univerzitě, kdy se ve vnitřních lokalitách města častěji zdržovali (Kubeš, 2017). Tato skupina mladých lidí hledá dostupné bydlení právě v blízkosti městského centra. Žijí v různých typech domácností, ale jedná se především o bezdětné rodiny (Blasius, Friedrichs, Rühl, 2015). Pionýři si obvykle s ohledem na náklady hledají místo pro bydlení ve starších lokalitách vnitřního města. Zároveň však svým životním stylem vytváří poptávku po nových službách, což je znak těchto pomalu se gentrifikuujících se čtvrtí (Zhang et al., 2020).

Často se v souvislosti s počáteční fází gentrifikace zmiňuje i studentifikace (Smith, Holt, 2007). Ley (1996) tímto termínem označuje osidlování dražších bytů studenty místní univerzity formou podnájmu. U studentů, kteří ve městě mají často jen dočasný pobyt, ze kterého město nemusí nijak profitovat, lze tedy polemizovat, nakolik pozitivní a signifikantní efekt tito *transitory urbanites* (viz Haase, Grossmann, Steinführer, 2012) na gentrifikované lokality mají.

Typická gentrifikace může při vhodných podmínkách navazovat na pionýrskou gentrifikaci, přičemž už nedochází k transformaci vybraných ohnisek, nýbrž k proměně celkového charakteru čtvrti. S postupující transformací mohou být pionýři vytlačeni bohatšími gentrifikátory (zástupci tzv. *yuppies* a *yupps*). *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. S poznatky o gentrifikátech, kteří mají děti, se setkáváme jen zřídka. Navzdory tomu Karsten (2003) na příkladu Amsterdamu dokazuje, že přítomnost těchto rodin s dětmi je v centrálních lokalitách měst stále více zřejmá a potenciálně zajímavá pro další výzkumy.

Snad i v návaznosti na tyto poznatky badatelé zkoumají i zvláštní formy gentrifikace, např. marginální, kde roli gentrifíerů zastávají úplné i neúplné rodiny s vyššími příjmy. Pro tyto obyvatele jsou lokality vnitřních měst atraktivní, protože všechny potřebné služby včetně obchodů s potravinami nebo střediska zdravotní péče mají v blízkosti. Vedle toho si mohou vzájemně pomáhat s hlídáním svých dětí (Kubeš, 2017).

Například ve východoněmeckých městech jako je Lipsko, Drážďany nebo Magdeburg měla velký vliv kontrolovaná jemná gentrifikace (Wiest, Hill, 2004). V tomto modelu působí různé typy gentrifíerů, kteří přicházejí do moderně zrekonstruovaných bytů ve vylidněných městských čtvrtích. K vylidnění těchto měst došlo po pádu železné opony kvůli masivní emigraci do Západního Německa. Tento způsob regulované gentrifikace navíc nepřináší sociální konflikt o životní prostor mezi nově příchozími a původními obyvateli, protože nikdo není ze svého obydli vytláčován Wiest a Hill (2004).

Ač je gentrifikace spojována zejména s velkými městy, postupem času tento proces proniká i do méně významných a lidnatých měst. Taková forma je označována jako provinční gentrifikace. Některé práce se zaměřují na města třetího řádu označována jako provinční, kde je rozmezí obyvatel od 80 000 do maximálně 400 000 obyvatel (Bridge, 2003, Cameron, 2003, Rérat, 2012). Podle Kubeše (2017) má provinční gentrifikace obecně menší intenzitu než gentrifikace ve velkých městech. Oproti větším městům, kde jsou typy gentrifikace více prostorově vyhraněné, v spíše ambivalentním provinčním typu dochází k míšení a potlačení některých typických demografických, sociálních a kulturních prvků gentrifikace (Bridge, 2003, Kubeš, 2017).

Druhý úhel pohledu je zaměřen na morfologické, fyzické změny v gentrifikované lokalitě. Morfologické změny gentrifikované lokality mohou mít různý charakter. Kromě klasické renovační gentrifikace, kdy dochází k opravě celých domů včetně interiérů a přiléhajícího veřejného prostoru, může mít tato urbánní regenerace i více extrémní formy. Davidson a Lees (2005) rozlišují i novostavbovou gentrifikaci, kdy dochází k demolici starého objektu a nahrazení zcela novým – zde je však aplikace pojmu „gentrifikace“ sporné (Lambert, Boddy, 2002). Novostavbovou gentrifikací nicméně nerozumíme výstavbu nových bytových komplexů na místech bývalých průmyslových brownfieldů, případně na zelených loukách, protože zde nedošlo k výměně obyvatelstva, což je jeden ze zásadních atributů gentrifikace (Kubeš, 2017), ale k funkční změně zástavby.

Další změny přináší komerční gentrifikace, již nastíněná výše. Do měnicích se lokalit přichází služby zaměřené na gentrifikéry (Pasták et al., 2019). V gentrifikovaných čtvrtích je pak větší koncentrace kaváren nebo alternativních podniků než heren nebo zastaváren, které jsou typičtější pro sociálně problematické lokality. Spolu s regulativními postoji samosprávy se kromě souboru poskytovaných služeb mění i vizuál komerčních prostorů, který více odpovídá estetickému citu gentrifikérů.

Všechny zmíněné typy gentrifikace mohou probíhat simultánně, protože se většinou vzájemně nevyklučují. Může tedy působit souběžnost sociálních (výměna obyvatelstva) a morfologických proměn (obnova bytového fondu, změna poskytovaných služeb). Proces v dané čtvrti je vlivem této synergie intenzivnější. Za jeden z příkladů lze uvést působení pionýrů. Ti považují například kavárny nebo další restaurační zařízení za ideální místa pro trávení volného času. Mimo to jsou esteticky citliví, tudíž se ve čtvrti nachází vkusně zdobené obchody (Zhang et al., 2020). Nakonec je potřeba zmínit, že v závislosti na orientaci výzkumu mohou být identifikovány i další typy gentrifikace.

## Dopady gentrifikace

Proces gentrifikace zasažené lokalitě přináší pozitivní i negativní efekty. Na jednu stranu dochází k rozvoji nebo alespoň stabilizaci upadající oblasti, zvýšení hodnoty nemovitostí, snížení míry nezaměstnanosti nebo zvýšení místních fiskálních příjmů (Atkinson, Bridge, 2004).

Řada odborníků i občanských hnutí nicméně poukazuje na negativní souvislosti s gentrifikací. Klasickým fenoménem je vytlačování původního obyvatelstva, které je následkem zvýšení nákladů na bydlení často v důsledku nárůstu hodnoty nemovitostí v nově reprezentativní a drahé lokalitě (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 vede k neudržitelnosti situace nízkopříjmových nájemníků. Zejména ohrožení jsou senioři, kteří jsou citlivější na změny svého okolí, změny životních nákladů i změny sociálních vazeb, ke kterým následně dochází po odchodu z gentrifikované lokality. Gentrifikace v tomto ohledu vyvolává i společenské konflikty (Chong, 2017).

Postupem času mohou být, poněkud paradoxně, vytlačováni i gentrifikéři z prvotních fází transformace, protože jsou opět nahrazeni obyvateli s vyšším příjmem (Chong, 2017). Skrz tuto super-gentrifikaci se lokality stávají ještě exkluzivnějšími (Halasz, 2018). Ve světě tento proces probíhá zejména v globálních městech jako je Londýn nebo New York (Lees, 2003). Super-gentrifikace také symbolizuje organickou neukončitelnost a víceúrovňový charakter gentrifikace.

## Gentrifikace v post-socialistických zemích

Po druhé světové válce došlo ve střední a východní Evropě k výrazným politickým a ekonomickým změnám. Zásadními pro socialistické státy byly záruka levného bydlení, jistota zaměstnání a společenská rovnost. Na přelomu 80. a 90. let došlo ke snížení sociálního zabezpečení a začalo docházet k sociální polarizaci. Sociální nerovnosti získaly svou územní dimenzi; docházelo ke koncentraci chudoby a tím pádem se začaly městské čtvrti výrazně proměňovat, což zapříčinilo tvorbu nových rovin městské segregace (Kovács, 1998). Intraurbánní strukturu socialistických měst ovlivnila tehdejší bytová politika, kdy byl zavedený socialistický bytový systém (Musil, 1992), následkem jsou mimo jiné rozsáhlá a četná panelová sídliště. Současná post-socialistická města kombinují prvky kapitalismu a odkaz socialismu, přičemž je nelze považovat za plně kapitalistická města, protože v nich transformační procesy stále doznívají. S transformací na tržní ekonomiku a demokracii přišel úpadek bytové výstavby a docházelo především k ekonomické restrukturalizaci a následné de-industrializaci. Zároveň se rozběhla intenzivní suburbanizace, města se stala centry dojížděky za prací, za službami a dalšími volnočasovými aktivitami (Kubeš, Kovács, 2020).

K prvním modernizacím vnitřních měst docházelo už v 90. letech, kdy měla na města velký 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. Socialismus paradoxně připravil pro gentrifikaci vhodné podmínky, protože během něj došlo ke znárodnění bytových domů, které byly následně spravovány státními bytovými společnostmi (Kubeš, Kovács, 2020). V těchto bytech ve vnitřních městech žili především nízkopříjmoví obyvatelé.

V prvních fázích nebyly lokality vnitřních měst zvláště atraktivní a zájem o ně byl nízký z důvodu dlouhodobého zanedbávání (Kovács, 1998, Sýkora, 1999a; Musil, 2005). Vnitřní města postižená průmyslem nebyla konkurenceschopná vůči blízkému neznečištěnému okolí měst. Tu nabyla až na konci prvního desetiletí 21. století. Suburbanizace ztratila svou počáteční intenzitu a úpadek v oblastech vnitřních měst se zmírnil (Kubeš, 2015). Také kvůli poptávce po životě v suburbii stouply požadavky na finanční zabezpečení, kterým mladší lidé nedisponují. Mimo to patří mezi jejich preference krátká vzdálenost mezi bydlištěm a místem výkonu práce. Na rozdíl od mnohých monofunkčních suburbií lokality vnitřních měst nabízí širokou škálu nabízených služeb, což vede i k menší potřebě vlastnit automobil (Kubeš, Kovács, 2020). S vlastnictvím automobilu ve vnitřním městě jsou dokonce spojeny spíše problémy, například s parkováním. Výhodou pro lokality, které mají projít gentrifikací, je dobrá dopravní obslužnost. Blízkost kapacitní veřejné dopravy je nespornou výhodou, kterou lze dokumentovat na intenzivně gentrifikovaných oblastech Prahy (Vinohrady, Karlín)

nebo Budapešti (Erzsébetváros). Platí totiž, že gentrifikace je prostorově selektivní proces. Pro průběh gentrifikace neexistuje jeden univerzální (územní) vzorec, jde o zvláště individuální záležitost reflektující dlouhodobé utváření městského klimatu.

Od 90. let vzniklo poměrně velké množství studií se zaměřením na gentrifikaci v post-socialistických městech. Významně je studovaná Budapešť. Transformace ekonomiky a trhu s bydlením toto město výrazně ovlivnilo a došlo k nové prostorové diferenciaci. Koncentrace chudoby dosáhla větší intenzity, vyššího stupně ohrožení tu dosahují Romové. Není bez zajímavosti, že gentrifikaci podporuje i přítomnost vodního prvku (Dunaj), okolo kterého se koncentruje obyvatelstvo vyššího sociálně-ekonomického statusu (Kovács, 1998). V Budapešti byla zjištěna pionýrská, kontrolovaná jemná, novostavbová, lokální a typická gentrifikace. Na příkladu Prahy se o gentrifikaci začalo diskutovat od 90. let Sýkora (1993b). Jednou z prvních gentrifikovaných lokalit byly Vinohrady nebo Dejvice, přičemž byli důležití zahraniční aktéři (Sýkora, 1999a). Dalším zásadním faktorem, který velmi pomohl revitalizačním procesům, byly paradoxně povodně. Tato přírodní katastrofa Českem prošla v roce 2002 a napáchala značné škody včetně lidských obětí. Jednou z nejpostiženějších pražských čtvrtí byl Karlín, který následně prošel mimořádně intenzivní obnovou. V této čtvrti s výbornou dopravní dostupností byly vybudovány nové moderní a exkluzivní bytové a komerční komplexy. V tomto případě lze hovořit o novostavbové gentrifikaci (Kubeš, 2017). Existují však i práce o východoněmeckých městech, kde byla pozorovány všechny typy gentrifikace včetně kontrolované jemné a dokonce i super-gentrifikace (Wiest, Hill, 2004, Levine, 2004, Bernt, 2012, Holm, 2014, Huning, Schuster, 2015).

### **Plzeň od průmyslové revoluce do současnosti**

Výstavbu v Plzni velmi výrazně zasáhla industrializace, první významné podniky vznikaly ve 40. letech 19. století. V jejím důsledku vznikaly okolo historického jádra nové čtvrtě, které byly především tvořeny činžovními domy a obývány lidmi střední a dělnické třídy. Vznikala nicméně i honosná obydlí pro movité továrníky a pro další významné osoby z řad bohatších obyvatel Plzně. V 70. letech 19. století bylo na území vnitřního města evidováno 8 616 obyvatel, s 32 % podílem na celkovém počtu obyvatel Plzně. Ve 20. letech 20. století se podíl obyvatel ve vnitřním městě snížil na 9 % (Bělohávek, 1997). V první polovině 20. století také docházelo k prvním revitalizačním akcím, jejichž cílem byly transformace brownfieldů nebo vytváření lokalit městské zeleně, které jsou dodnes významným dědictvím (Bernhardt, Domanický, 2013). Další revitalizační impulsy byly utlumeny 2. světovou válkou a následným odsunem Němců z Plzně, kde tvořili významnou menšinu. Průmyslová produkce však byla i nadále hnacím prvkem populačního rozvoje spolu s bytovou politikou komunistického režimu. Populační růst spojený s výstavbou sídlišť trval do 80. let.

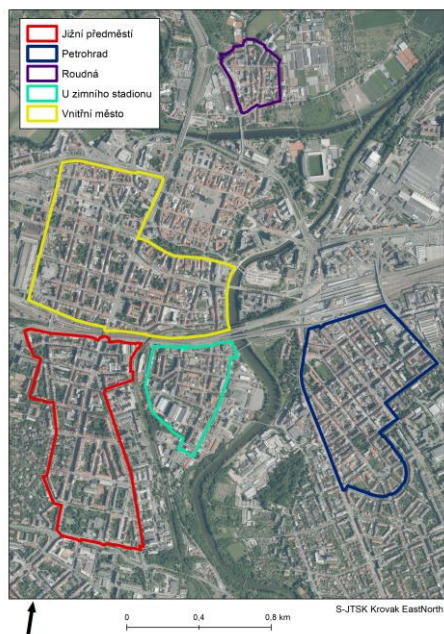


V novém kapitalistickém období docházelo nejprve k odlivu obyvatel vlivem suburbanizace a celkové kvality prostředí průmyslové Plzně. Po roce 2007 nicméně dochází opět k populačním přírůstkům, roli však hraje spíše vnitřní suburbanizace v okrajových lokalitách jako Červený Hrádek, Lhota, Valcha nebo Dolní Vlkyš. Podle dat Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně (2016) byly mezi roky 2005–2015 lokality historického jádra a vnitřního města depopulační. Jsou nicméně důkazy o rekonstrukcích zchátralých domů ve vnitřním městě (Skála a kol., 2018) a komercializaci širšího centra Plzně včetně vnitřního města (Bernhardt, Domanický, 2013).

## Metodika

Zkoumané územím je oblast vnitřního města Plzně, které dle teoretických východisek má předpoklady pro průběh gentrifikace. V této oblasti bylo vymezeno pět kompaktních území se starší bytovou zástavbou (mapa 1). Nejsou zde panelová sídliště, zahradní města ani průmyslové areály. V těchto lokalitách byl proveden terénní výzkum.

Mapa 1: Vybrané řešené plochy vnitřního města Plzně



Zdroj: vlastní vymezení

Hlavním indikátorem evaluace potenciální gentrifikace byl stupeň modernizace (fyzické obnovy) budov. Další průvodní projevy gentrifikace jako je internacionalizace populace, obnova interiérů bytů a změna sociálně-ekonomického statusu obyvatelstva se pro sledování jevila jako značně problémová z důvodu limitu dat a probíhající pandemie, která ztížila případné dotazníkové šetření. Doprovodně byl sledován stav veřejného prostoru včetně modro-zelené infrastruktury a nabídka dostupných služeb. Nemůžeme tedy skutečně rozlišovat mezi komplexně vnímanou gentrifikací a *stávajícím upgradem* (viz Sýkora, Špačková, 2020).

Stupeň modernizace budov byl odvozen od sestavené klasifikace pro sledování fyzických změn. Inspirací pro toto hodnocení byl především přístup Kubeše (2017). Jeho klasifikace byla nicméně upravena a adaptována pro potřeby této práce. Sledování fyzických změn proběhlo díky „historickému“ Street view z června 2011 spolu s pořízenými fotografiemi z terénního průzkumu (leden 2021). Jednotlivé domy byly zaneseny do map, díky kterým je možné sledovat územní rozložení revitalizace nebo případné koncentrace zanedbaných domů jako možného rizika pro výskyt sociálně vyloučených lokalit. Při řazení budov do typů přihlížíme k převažujícímu charakteru budovy, neboť některé budovy mohou být opraveny pouze částečně nebo mohou mít smíšenou (rezidenční a ne-rezidenční) funkci.

V rámci vyhodnocení fyzické obnovy města bylo na základě klasifikace určeno pět typů, které vyjadřují probíhající modernizaci na území řešené plochy. Jedná se o typy RB, UD1, RN, UN1 a NK. Vlastnosti a podobu těchto i ostatních typů upřesňuje práce Pancové (2021), ve stručnosti níže:

- RB – renovovaný dům: Dům renovovaný mezi lety 2011–2021, nová fasáda, okna, dveře. Zahrnuje i přestavby původních domů (např. přístavba patra),
- UD1 – udržovaný dům, podtyp 1: Domy renovované před rokem 2011 a nadále udržované v dobrém stavu, mohou být honosněji zdobené,
- UD2 – udržovaný dům, podtyp 2: Domy s incidencí vandalismu, zašlou fasádou, staršími okny, patrně delší dobu od hlubší renovace,
- ZB – zanedbaný dům: Značně zanedbané domy s poničenou fasádou, neudržovanými nebo poničenými okny a dveřmi,
- NK – nové kondominium: Nově vystavěná kondominia (viz Harris, 2011) mezi léty 2011 až 2021,
- PR – Domy s probíhající renovací či přestavbou (při terénním průzkumu).

Dále rozlišujeme i nebytové prostory. Jedná se zejména o budovy s převažující administrativní funkcí, 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 prestavěná nebytová budova,
- UN1 – udržovaná nebytová budova, podtyp 1,
- UN2 – udržovaná nebytová budova, podtyp 2,
- ZN – zanedbaná nebytová budova.

V souvislosti s fyzickou strukturou bylo celkem zhodnoceno 2 140 budov ve vymezených plochách na území města Plzně. Ke tvorbě map byly využity mapové podklady v podobě ortofotomap a katastrálních map z webového portálu ČÚZK (2021a, 2021b).

Tímto způsobem mohou být zachyceny lokality ohnisek modernizace a možného sociálního vyloučení. Vytvářené mapy vycházejí z dat popisujících jednotlivé typy modernizace na území řešených ploch. K zobrazení těchto ohnisek byla využita interpolační metoda IDW. 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 (ESRI, 2021). Pro použití této metody v softwaru ArcMap 10.5.1 bylo nejprve potřeba konvertovat jednotlivé polygony na body a následně jednotlivým typům (dle klasifikace fyzického stavu) přiřadit číselnou hodnotu.

Při hodnocení ohnisek modernizace byla prvkům modernizačních typů (RB, UD1, UN1, NK) přiřazena hodnota ,2'. Všem ostatním typům byla v rámci této mapy přiřazena hodnota ,-2'. Při hodnocení ohnisek potenciálního sociálního vyloučení byla obdobným způsobem k prvkům zanedbaných typů (ZB, ZN) přiřazena hodnota ,2', prvkům ostatních typů hodnota ,-2'.

## Výsledky terénního průzkumu

Ve všech pěti územích pozorujeme mísení typů budov (viz mapa 2). Podobná prostorová nevyhraněnost je pro provinční gentrifikaci typická (Bridge, 2003, Kubeš, 2017). Mírně zvýšené koncentrace modernizačních typů se nicméně objevují například v Jižním předměstí podél Klatovské třídy.

V kontrastu k tomuto dochází i k minoritním koncentracím zanedbaných typů například v centrální části Vnitřního města v lokalitě U Práce, která obecně není obyvateli vnímána příliš kladně například kvůli relativně vyšší kriminalitě. Podobné rozsáhlejší lokality jsou i ostatních území, například v Petrohradě, kde horší stav budov doplňují hery a bary, které jistě nejsou znakem gentrifikace. Kontrast tvoří Roudná, která byla původně sídlem městské chudiny a dělnické třídy, byly zde špatné hygienické podmínky a poměrně vysoká úmrtnost (Bělohávek, 1997). Významným změnám v Roudné pomohly paradoxně i povodně v roce 2002, které odstartovaly renovaci či přestavbu domů, blízkost

historického centra pak z Roudné dělá cennou lokalitu i pro nové urbanistické projekty. U zanedbaných typů častěji pozorujeme vandalismus.

Veřejný prostor ve správě města je povětšinou dlouhodobě udržovaný, nedávné obnovy se dočkaly některé ulice Jižního předměstí. Napříč všemi lokalitami nejsou patrné velké rozdíly. V kontextu vybavenosti veřejného prostoru není bez zajímavosti, že ve všech územích jsme zmapovali pouze 4 dětská hřiště.

Ani v přítomnosti modro-zelené infrastruktury nejsou příliš velké rozdíly v lokalizaci. Zeleň se nachází především ve vnitroblocích, případně v ulicích. Parků je málo. Větší vodní prvky v blízkosti řešených ploch jsou především řeky Radbuza a Mže, kolem kterých jsou vybudovány promenády se zelení.

V oblastech vnitřního města jsou dostupné běžné služby. Ve Vnitřním městě se více koncentrují školy a úřady, u Jižního předměstí pak zdravotnická zařízení (v blízkosti další dvě nemocnice). Je dostupná řada menších obchodů, v těsné blízkosti Vnitřního města a Roudné jsou i větší obchodní centra. Další služby zastupují advokátní kanceláře, zákaznická centra nebo pobočky bank. Vyšší míru komercializace pozorujeme na severu Vnitřního města. V Roudné je poměrně vysoká koncentrace ubytovacích zařízení.

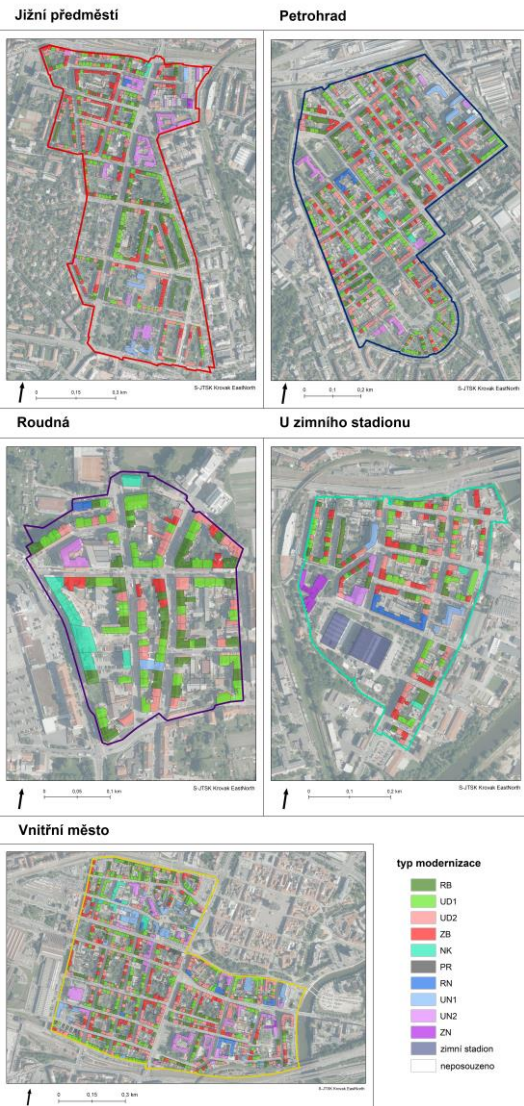
V Plzni se nachází jen málo „hipsterských“ zařízení, která jsou typická pro gentrifikované oblasti, což je dáno nízkou kosmopolitou ve městě, nižší kupní silou než ve větších městech nebo fázovým zpožděním „difuze“ z hierarchicky vyšších sídel. Na druhou stranu blízko lokality U zimního stadionu se nachází kreativní zóna DEPO2015, která je jedinečným místem potenciální seberealizace proaktivních a kreativních jedinců.

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 není zcela příznivé. U ostatních ploch se zanedbané domy mísí s těmi renovovanými a udržovanými, nedochází k jasné koncentraci regeneračních aktivit do jedné ze čtvrtí. Panelové a cihlové bytové domy se nachází zejména na Jižním předměstí, kdy značná část z nich je v zanedbaném stavu, ale v jižní části tohoto sledovaného území se vyskytují udržované či renovované panelové domy.

Co se týče služeb v jižní části Vnitřního města, tak nabídku tvoří především večerky, nonstop bary a restaurační zařízení typu hospod. V jeho severní části 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, 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

koncentrujú podél hlavních ulic, jako je Slovanská a Koterovská a obdobné je to i U zimního stadionu.

Mapa 2: Typy budov v oblasti vnitřního města Plzně



Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 1: Počty a podíly hodnotených domů na území řešených ploch

Typ	Řešené plochy									
	Vnitřní město		Jižní předměstí		Petrohrad		U zimního stadionu		Roudná	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
<b>RB</b>	131	17,4	97	20,9	131	21,2	39	21,3	33	26,4
<b>UD1</b>	191	25,4	109	23,5	195	31,6	47	25,7	49	39,2
<b>UD2</b>	228	30,4	108	23,2	167	27,0	45	24,6	25	20,0
<b>ZB</b>	114	15,2	120	25,9	102	16,5	42	23,0	9	7,2
<b>NK</b>	8	1,1	4	0,9	4	0,7	2	1,1	5	4,0
<b>PR</b>	3	0,4	0	0,0	1	0,2	0	0,0	0	0,0
<b>RN</b>	7	0,9	1	0,2	4	0,7	2	1,1	2	1,6
<b>UN1</b>	26	3,5	5	1,1	5	0,8	3	1,6	1	0,8
<b>UN2</b>	40	5,3	19	4,1	8	1,3	2	1,1	1	0,8
<b>ZN</b>	3	0,4	1	0,2	0	0,0	1	0,5	0	0,0
<b>celkem</b>	751	100,0	464	100,0	617	100,0	183	100,0	125	100,0
<b>z toho modernizace*</b>	<b>363</b>	<b>48,3</b>	<b>216</b>	<b>46,6</b>	<b>339</b>	<b>54,9</b>	<b>93</b>	<b>50,8</b>	<b>90</b>	<b>72,0</b>
<b>z toho zanedbání **</b>	<b>117</b>	<b>15,6</b>	<b>121</b>	<b>26,1</b>	<b>102</b>	<b>16,5</b>	<b>43</b>	<b>23,5</b>	<b>9</b>	<b>7,2</b>

\* počet a kumulativní podíl [%] zastoupení modernizačních typů (RB, UD1, RN, UN1, NK) na celkovém počtu hodnotených budov.

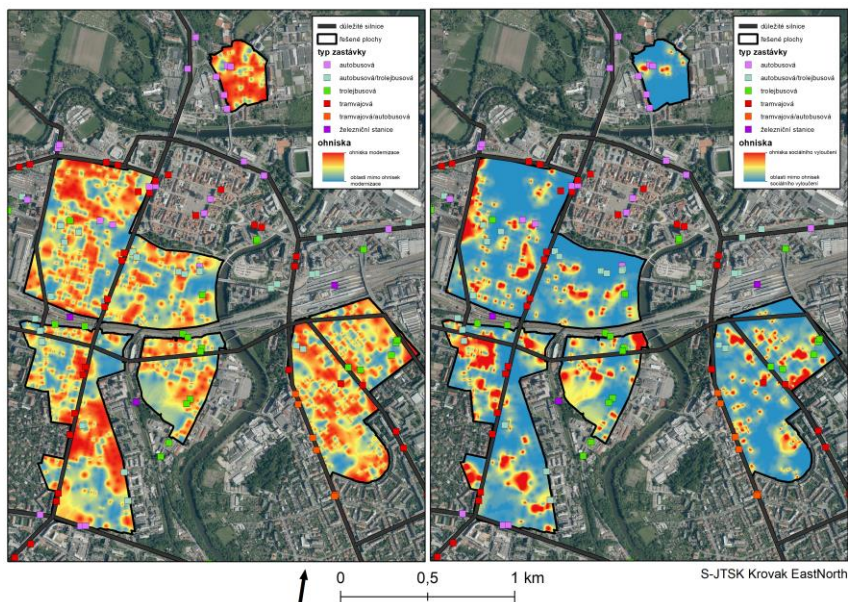
\*\* počet a kumulativní podíl [%] zanedbaných typů (ZB, ZN) na celkovém počtu hodnotených budov

Zdroj: vlastní zpracování

Ve všech územích tvoří významný podíl zejména kategorie RB, MB a NB (viz tab. 1). Nejvyšší podíly nemodernizačních typů MB2 a MN2 je ve Vnitřním městě, které je zároveň typické větším množstvím komerčních a veřejných budov v jeho severní části, počet nebytových budov je nejvyšší ze všech území. Na Jižním předměstí je nejvyšší podíl zanedbaných typů (NB, NN). Jižní předměstí je také typické největším kontrastem mezi podílem modernizačních a zanedbaných typů budov, zatímco ostatní území jsou méně diferencovaná. Podíl modernizačních typů v Roudné je v kontextu Plzně vysoký. Také podíl nových kondominíí je neobvyklý. Svou roli hraje klidnější charakter místa současně s blízkostí historického jádra Plzně, ale také nutné regenerační procesy po ničivých povodních v roce 2002 a dostupnost služeb včetně maloobchodu a pohostinství. Roudnou jako jediné z území více ovlivňuje i modro-zelená infrastruktura (řeka Mže a okolí), u níž navíc nejsou pozůstatky průmyslové výroby. Zároveň je ale nutné pamatovat, že zkoumané oblasti nejsou stejně velké, což může vést k dílčím zkresením.

Agregované údaje k typologii budov jsme použili pro syntetickou evaluaci regenerovaných lokalit s potenciálem pro gentrifikaci a zanedbaných lokalit s potenciálem pro sociální vyloučení. Do těchto map (mapa 3) byly zasazeny i zastávky MHD a silnice.

Mapa 3: Ohniska modernizace a potenciálního sociálního vyloučení v řešených plochách na území města Plzně



Zdroj: vlastní zpracování

Významnější 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. Obdobně je tomu i u Zimního stadionu. Menší ohniska se nachází podél hlavní železniční trati, podél pásem městské zeleně nebo u míst zvýšené koncentrace služeb.

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 a autobusových zastávek, a díky tomu je tak zajištěna dobrá dopravní dostupnost do centra a jiných lokalit. Blízko tohoto ohniska se nachází i obchodní centrum Plaza. Na druhou stranu některé lokality jsou méně obslouženy

MHD, což ale v případě Roudné může odpovídat poptávce vzhledem k preferenci klidného prostředí a docházkové vzdálenosti všech důležitých míst. V tomto případě se zde nachází jen několik autobusových zastávek.

Druhé mapové pole znázorňuje ohniska potenciálního sociálního vyloučení. Tyto hotspots vytváří zanedbané typy (NB, NN). Výrazná ohniska se nachází v oblasti západní hranice Vnitřního města poblíž autobusového nádraží, v severozápadní části Jižního předměstí poblíž stejnojmenné vlakové stanice nebo v blízkosti tramvajové zastávky U Práce, kde se kříží dvě důležité městské třídy a kde se shlukuje problémové obyvatelstvo složené často ze zahraničních agenturních pracovníků, kteří pracují v průmyslových zónách na okrajích města.

Dále pozorujeme několik menších ohnisek v severní části Petrohradu, v centrální a severovýchodní části U zimního stadionu a šrapnelovitě v Jižním předměstí a Vnitřním městě.

Jižní předměstí zahrnuje nejnižší podíl modernizačních typů (46,55 %) ze všech sledovaných ploch a zároveň nejvyšší podíl zanedbaných typů (26,08 %). Naopak na Roudné se zanedbaná zástavba vyskytuje pouze v nepatrném množství (7,2 %), protože většinu území zaujímají typy vykazující modernizaci (72 %).

## Závěr

Tento příspěvek přináší případovou studii mapování potenciálu provinční gentrifikace. Ta má v Plzni určité předpoklady pro průběh, které sestávají z průmyslové urbanistické historie a současné rezidenční atraktivity. Ačkoli s použitými metodami nemůžeme gentrifikaci mapovat komplexně včetně sociální obměny, můžeme jí přisuzovat určitý potenciál založený na fyzické obnově exteriéru bytového fondu, stavu veřejného prostoru a charakteru a dostupnosti služeb.

Můžeme konstatovat, že průběh regenerace je v Plzni značně fragmentovaný a probíhá v různých intenzitách ve všech zkoumaných územích, nejintenzivněji však v Roudné, kde působí více faktorů zároveň. Není patrný ani žádný prostorový gradient, který by zohledňoval blízkost jádra města, dostupnost vodních ploch nebo zeleně nebo blízkost zastávek MHD či modro-zelené infrastruktury (která je ve studovaných lokalitách zastoupena hlavně v mikro-lokalitách), byť v některých případech mohou působit jako výhoda.

Lze předpokládat expanzi hotspotů modernizace města s nízkým potenciálem pro super-gentrifikaci a s určitým rizikem prohlubování kontrastů mezi gentrifikovanými oblastmi a místy sociálního vyloučení.

## Literatura

ATKINSON, R. – BRIDGE, G. 2005. *Gentrification in a Global Context*. London: Routledge, 2004. 320 p. ISBN 0-415-32950-7.



- AUTOR, D. – PALMER, C. P. – PATHAK, P. 2017. *Does gentrification reduce crime?* [online]. London: VOX<sup>EU</sup>, 2017. [cit. 2.4.2021] Dostupné na internetu: <<https://voxeu.org/article/does-gentrification-reduce-crime>>
- BĚLOHLÁVEK, M. 1997. *Plzeňská předměstí*. Plzeň: NAVA, 1997. 134 s.
- BERNHARDT, T. – DOMANICKÝ, P. 2013. *Plzeň: Průvodce architekturou města od počátku 19. století do současnosti*. Plzeň: NAVA, 2013. 336 s.
- BERNT, M. 2012. The ‘double movements’ of neighbourhood change: Gentrification and public policy in Harlem and Prenzlauer Berg. In *Urban Studies*. ISSN 0042-0980, 2012, vol. 49, no. 14, pp. 3045-3062.
- BLASIUS, J. – FRIEDRICH, J. – RÜHL, H. 2015. Pioneers and gentrifiers in the process of gentrification. In *International Journal of Housing Policy*. ISSN 1949-1247, 2015, vol. 16, no. 1, pp. 50–69.
- BRIDGE, G. 2003. Time-Space Trajectories in Provincial Gentrification. In *Urban Studies*. ISSN 0042-0980, 2003, vol. 40, no. 12, pp. 2545-2556.
- BURJANEK, A. 1997. Segregace. In *Sociologický časopis*. ISSN 0038-0288, 1997, roč. 33, č. 4, s. 423-434.
- CAMERON, S. 2003. Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: “Going for Growth” in Newcastle upon Tyne. In *Urban Studies*. ISSN 0042-0980, 2003, vol. 40, no. 12, pp. 2367–2382.
- CHONG, E. 2017. *Examining the Negative Impacts of Gentrification*. [online]. Washington DC: GJLPL Online, 2017. [cit. 3.5.2021]. Dostupné na internetu: <<https://www.law.georgetown.edu/poverty-journal/blog/examining-the-negative-impacts-of-gentrification/>>
- ČÚZK, 2021a. *Katastrální mapy*. [online]. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2021. [cit. 4.5.2021]. Dostupné na internetu: <[https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(z11snylv211wekjke1foa1ta\)\)/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr\\_map&text=mapa.katastralni\\_uvod](https://geoportal.cuzk.cz/(S(z11snylv211wekjke1foa1ta))/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr_map&text=mapa.katastralni_uvod)>
- ČÚZK, 2021b. *Prohlížečí služby – WMS: Ortofoto*. [online]. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2021. [cit. 4.5.2021]. Dostupné na internetu: <[https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(bgpqg4wy44vxliy4ctzm4lcx\)\)/Default.aspx?menu=3121&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba](https://geoportal.cuzk.cz/(S(bgpqg4wy44vxliy4ctzm4lcx))/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. In *Environment and Planning A: Economy and Space*. ISSN 1472-3409, 2005, vol. 37, no. 7, pp. 1165-1190.
- DEELY, J. – HYNES, S. – BARQUÍN, J. – BURGESS, D. – FINNEY, G. – SILIÓ, A. – ÁLVAREZ-MARTÍNEZ, J. M. – BAILLY, D. – BALLÉ-BÉGANTON, J. 2020. Barrier identification framework for the implementation of blue and green infrastructures. *Land Use Policy*. ISSN 0264-8377, 2020, vol. 99, article number 105108.
- ESRI, 2021. *Raster Interpolation toolset concepts: How IDW works*. [online]. West

- Redlands: Esri, 2021. [cit. 3.5.2021]. Dostupné na internete: <<https://desktop.arcgis.com/en/arcmap/10.3/tools/3d-analyst-toolbox/how-idw-works.htm>>
- GLASS, R. 1964. *Introduction to London: aspects of change*. London: Centre for Urban Studies and MacGibbon & Kee, 1964. 342 p.
- HAASE, A. – GROSSMANN, K. – STEINFÜHRER, A. 2012. Transitory urbanites: New actors of residential change in Polish and Czech inner cities. In *Cities*. ISSN 0264-2751, 2012, vol. 29, no. 5, pp. 318-326.
- HALASZ, J. R. 2018. The super-gentrification of Park Slope, Brooklyn. In *Urban Geography*. ISSN 0272-3638, 2018, vol. 39, no. 9, pp. 1366-1390.
- HARRIS, D. C. 2011. Condominium and the City: The Rise of Property in Vancouver. In *Law & Social Inquiry*. ISSN 1747-4469, 2011, vol. 36, no. 3, pp. 694-726.
- HOLM, A. 2014. Berlin's gentrification mainstream. In *The Berlin reader: A compendium on urban change and activism*. Berlin: Transcript Publishing, 2014. ISBN 9783837624786, 2014, pp. 173-189.
- HUNING, S. – SCHUSTER, N. 2015. 'Social mixing' or 'gentrification'? Contradictory perspectives on urban change in the Berlin District of Neukölln. In *International Journal of Urban and Regional Research*. ISSN 1468-2427, 2015, vol. 39, no. 4, pp. 738-755.
- HYRA, D. 2016. Commentary: Causes and Consequences of Gentrification and the Future of Equitable Development Policy. In *Cityscape*. ISSN 1936-007X, 2016, vol. 18, no. 3, pp. 169-178.
- JACKSON, B. G. 1984. *Social worlds in transition: Neighborhood change in Grandview-Woodland*. Vancouver: University of British Columbia, 1984. 315 p.
- JACKSON, P. 1985. Neighborhood change in New York: The loft conversion process. In *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*. ISSN 1467-9663, 1985, vol. 76, no. 3, pp. 202-215.
- KARSTEN, L. 2003. Family Gentrifiers: Challenging the City as a Place Simultaneously to Build a Career and to Raise Children. In *Urban Studies*. ISSN 0042-0980, 2003, vol. 40, no. 12, pp. 2573-2584.
- KOPP, J. – PREIS, J. 2019. The potential implementation of stormwater retention ponds into the blue-green infrastructure of the suburban landscape of Pilsen, Czechia. In *Applied Ecology and Environmental Research*. ISSN 1589-1623, 2019, vol. 17, no 6, pp. 15055-15072.
- KOVÁCS, Z. 1994. A city at the crossroads: Social and economic transformation in Budapest. In *Urban Studies*. ISSN 0042-0980, 1994, vol. 31, no. 7, pp. 1081-1096.
- KOVÁCS, Z. 1998. Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest. In *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*. ISSN 1383-2336, 1998, vol. 13, no. 1, pp. 63-81.

- KUBEŠ, J. 2015. Analysis of regulation of residential suburbanisation in hinterland of post-socialist 'one hundred thousands' city of České Budějovice. In *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*. ISSN 2083-8298, 2015, vol. 27, no. 27, pp. 109–131.
- KUBEŠ, J. 2017. Gentrifikace a fyzická modernizace vnitroměstských čtvrtí Českých Budějovic. In *Geographia Cassoviensis*. ISSN 2454-0005, 2017, roč. 11, č. 2, s. 137-152.
- KUBEŠ, J. – KOVÁCS, Z. 2020. The kaleidoscope of gentrification in post-socialist cities. In *Urban Studies*. ISSN 0042-0980, 2020, vol. 57, no. 13, pp. 2591-2611.
- LAMBERT, C. – BODDY, M. 2002. *Transforming the City: Post-recession Gentrification and re-urbanisation*. Bristol: Centre for Neighbourhood Research CP6, University of West England, 2002. 58 p.
- LEES, L. 2003. Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. In *Urban Studies*, ISSN 0042-0980, 2003, vol. 40, no. 12, pp. 2487-2509.
- LEES, L. – SLATER, T. – WYLY, E. 2013. *Gentrification*. New York: Routledge, 2013. 339 p. ISBN 978-04-15950-37-4.
- LEVINE, M. A. 2004. Government policy, the social state, and gentrification: the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany. In *Journal of Urban Affairs*. ISSN 1467-9906, 2004, vol. 26, no. 1, pp. 89-108.
- LEY, D. 1986. Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. In *Annals of the Association of American Geographers*. ISSN 2469-4460, 1986, vol. 76, no. 4, pp. 521-535.
- LEY, D. 1996. *The new middle classes and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press, 1996. 383 p. ISBN 978-01-98232-92-6.
- LIPTON, S. G. 1977. Evidence of Central City Revival. In *Journal of the American Institute of Planners*. ISSN 1939-0130, 1977, vol. 43, no. 2, pp. 136-147.
- MUSIL, J. 1992. Změny městských systémů v postkomunistických společnostech střední Evropy. In *Sociologický časopis*. ISSN 0038-0288, 1992, roč. 28, č. 4, s. 451-462.
- MUSIL, J. 2005. City development in central and Eastern Europe before 1990: Historical context and socialist legacies. In *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization*. Tokyo: United Nations University Press. ISBN 9280811053, 2005, pp. 22-43.
- PANCOVÁ, A. 2021. *Gentrifikace v Plzni: příčiny, průběh, důsledky*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, 2021. 73 s.
- 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. In *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*. ISSN 1467-9663, 2019, vol. 110, no. 5, pp. 588-604.

- POBRIC, A. – ROBINSON, G. M. 2019. Recent urban development and gentrification in post-Dayton Sarajevo, Bosnia and Herzegovina. In *Cities*. ISSN 0264-2751, 2019, vol. 89, pp. 281-295.
- RÉRAT, P. 2012. Gentrifiers and their choice of housing: characteristics of the households living in new developments in Swiss cities. In *Environment and Planning A: Economy and Space*. ISSN 1472-3409, 2012, vol. 44, no. 1, pp. 221-236.
- SKÁLA, A. (ed.). 2018. *Dějiny města Plzně 3: 1918-1990*. Plzeň: Město Plzeň, 2018. 1169 s. ISBN 978-80-87911-07-5.
- 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*. ISSN 1472-3409, 2007, vol. 39, no. 1, pp. 142-161.
- SMITH, N. 1979. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. In *Journal of the American Planning Association*. ISSN 1939-0130, 1979, vol. 45, no. 4, pp. 538-548.
- SMITH, N. 1996. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Milton Park: Routledge, 1996. 288 p. ISBN 978-04-15132-55-8.
- SMITH, N. 2002. New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In *Antipode*. ISSN 1467-8330, 2002, vol. 34, no. 3, 427-450.
- STANDL, H. – KRUPICKAITE, D. 2004. Gentrification in Vilnius (Lithuania): the example of Užupis. In *Europa Regional*. ISSN 0943-7142, 2004, vol. 12, no. 1, pp. 42-51.
- SÝKORA, J. – ŠPAČKOVÁ P. 2020. Neighbourhood at the crossroads: differentiation in residential change and gentrification in a post-socialist inner-city neighbourhood. In *Housing Studies*. ISSN 1466-1810, pp. 1-27. (in press)
- SÝKORA, L. 1993a. Gentrifikace: mění se tvář vnitřních měst. In *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Praha: Univerzita Karlova, 1993. s. 110-119.
- SÝKORA, L. 1993b. City in transition: the role of rent gaps in Prague’s revitalization. In *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*. ISSN 1467-9663, 1993, vol. 84, no. 4, pp. 281-293.
- SÝKORA, L. 1999a. Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. In *GeoJournal*. ISSN 1572-9893, 1999, vol. 49, no. 1, pp. 79-89.
- SÝKORA, L. 1999b. Processes of socio-spatial differentiation in post-communist Prague. In *Housing Studies*. ISSN 1466-1810, 1999, vol. 14, no. 5, pp. 679-701.
- TALLON, A. 2010. Housing led regeneration and gentrification. In *Urban Regeneration in the UK*. Abingdon Oxon: Routledge, 2010. ISBN 9781138492523, pp. 196-221.
- ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, 2016. *Vývoj počtu obyvatel v centrální oblasti Plzně*. [online]. Plzeň: Útvar koncepce a rozvoje města

- Plzeň, 2016. [cit. 4.5.2021]. Dostupné na internetu: <<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? In *Raumforschung Und Raumordnung*. ISSN 1869-4179, 2004, vol. 62, no. 6, pp. 361-374.
- ZHANG, J. – MA, Z. – LI, D. – LIU, W. – TONG, Y. – LI, C. 2020. Young Pioneers, Vitality, and Commercial Gentrification in Mudan Street, Changchun, China. In *Sustainability*. ISSN 2071-1050, 2020, vol. 12, no. 8, article number 3113.

## **PROVINCIAL GENTRIFICATION IN THE POST-SOCIALIST CITY: THE CASE OF PILSEN**

### **Summary**

This paper deals with gentrification in the city of Pilsen (Plzeň). In the theoretical framework, we provide an overview of evolvement of the research field. First, gentrification itself is described as a process or urban regeneration, which contains revitalization of houses both from the outside and inside as well as public space renewal and changes in the structure of services in the locality. Gentrification is predominantly tied with inner cities; in case of post-socialist cities those are zones of multilevel buildings between the historical core and housing estates built in socialist era. Those localities are often former spaces of working-class' residence. In the West, there have been more factors affecting the first waves of gentrification such as oil crisis in 1973. In the post-socialist Europe, the changes came with the social, institutional, and urban transformations after 1989. The inner cities were quickly commercialized. Especially, neighbourhoods of an advantageous transport accessibility to the centre became very attractive. Thus, rents raised and the population exchange begun. In the case of Czechia, there is one further significant factor which allowed further gentrification. In 2002, many cities were flooded and some neighbourhoods needed to be regenerated or rebuilt.

We have followed the potential gentrification in five inner city localities (Inner city, Jizni predmesti, Petrohrad, Roudna, and At the ice arena). A total of 2,140 buildings were monitored. More precisely, we focused on their condition including the state of façade, windows, doors, traces of vandalism etc. Due to the pandemic we were limited in collecting data by questionnaires on the social state of local inhabitants. Thus, we only analyse the physical regeneration of inner city, which, however, shall correlate with the gentrification understood as a complex phenomenon. We classified buildings into 10 types of which 5 stand for

modernization (regeneration). The field research was conducted as well as historical images from 2011 Street view were analysed. The IDW method helped to show some pockets of modernization – or potential social exclusion due to bad conditions in the locality. We have also monitored the state of blue-green infrastructure and provided services.

We have found a rather shattered spatial pattern of gentrification in Pilsen. However, there are certain places of significant concentration of regenerated buildings surrounded by specific services and recreational areas containing the blue-green infrastructure. The prime locality of potential gentrification in Pilsen is Roudna neighbourhood, a rather peaceful locality within walking distance to the historical core of the city.

**Bc. Adéla Pancová**

Fakulta ekonomická

Západočeská univerzita v Plzni

Univerzitní 22, Plzeň, Česká republika

E-mail: pancovaa@students.zcu.cz

**Mgr. Martin Kebza**

Fakulta ekonomická

Západočeská univerzita v Plzni

Univerzitní 22, Plzeň, Česká republika

E-mail: kebza@kge.zcu.cz