Gentrifikace a fyzická modernizace vnitroměstských čtvrtí Českých Budějovic

Jan KUBEŠ

Gentrification and physical upgrading of inner-city neighbourhoods in the city of České Budějovice

Abstract: *In the introductory parts of the article, attention is paid to the definition of gentrification and to the particularities of gentrification in Central-European post-socialist countries on the background of urban geographical and sociological literature. Pioneer, marginal and sometimes developed types of gentrification can be found in their inner-city residential neighbourhoods with good conditions for gentrification, mainly gentrification through young transitory urbanites, marginal gentrification, new-build gentrification, controlled soft gentrification (East Germany, Budapest) and locally typical gentrification through yuppies and yupps. Another part is focused on the terminological issue of physical upgrading of inner-city residential neighbourhoods in connection with gentrification - for the renovation and rebuilding of houses and regeneration of the whole neighbourhood and construction of new condominiums. The final part is devoted to gentrification and the associated physical upgrading of inner city in the Czech provincial city of České Budějovice, especially in its inner-city neighbourhood Pražské předměstí. In the period of socialism, the local old street multi-dwelling houses were considerably neglected. But the neighbourhood has a good location within the city. The high rent gap and the demand for housing here created good conditions for the modernization of houses and the entire neighbourhood and the arrival of gentrifiers. Approximately 60% of the houses here have been recently upgraded or newly built (only 39% in other inner-city neighbourhoods). Mainly young transitory urbanites and families of marginal gentrifiers have come here to a greater extent (other inner-city neighbourhoods retained a larger share of the original population).*

Keywords: *gentrification, urban upgrading, inner city, post-socialist, České Budějovice*

Úvod

Původně relativně homogenní sociálně-ekonomická prostorová struktura měst v postsocialistických zemích střední a baltské Evropy se postupně heterogenizuje. Polanska (2008) nebo Kovács a Hegedűs (2014) píší o sílící územní segregaci bydlících uvnitř postsocialistických měst střední Evropy. Marcińczak a Sagan (2011) nebo Kovács a kol. (2015) ale poukazují na zatím slabý projev této segregace. Heterogenizaci sociálně-ekonomické prostorové struktury zdejších měst napomáhá migrace příjmově lépe situovaných rodin s dětmi z měst do suburbií za městem (Ouředníček 2003, Tammaru 2005, Borén a Gentile 2007), pozvolný sociálně-ekonomický úpadek rozsáhlých panelových sídlišť na okrajích měst (ale ne všech – Temelová a kol. 2011 nebo Kovács a Herfert 2012) a také v poslední době sílící gentrifikace v některých vnitroměstských obytných čtvrtích, která zvyšuje jejich sociálně-ekonomický status (literatura v další části článku).

Gentrifikace přináší zvýšení sociálně-ekonomického statusu do některých obytných čtvrtí vnitřních měst díky přistěhování obyvatel s vyšším statusem (gentrifiérů) a díky odchodu až vytlačení obyvatel s nižším statusem (Glass 1964). Je úzce spojena s renovacemi a přestav-

bami starých vícebytových domů pro přicházející gentriféry nebo s výstavbou nových moderních vícebytových domů ve společném vlastnictví bydlících (kondominií) pro tyto gentrifiéry na volných nebo uvolněných pozemcích uvnitř staré obytné zástavby či na plochách po zbourané staré obytné zástavbě.

V postsocialistických zemích střední Evropy se gentrifikace začala významněji projevovat až po roce 2005, a to nejprve v největších městech těchto zemí. Postupně se stala důležitou hnací silou proměn sociálně-ekonomické a fyzické prostorové struktury těchto měst, resp. jejich vnitroměstských obytných čtvrtí – Cook (2010), Holm (2014), Haase a Rink (2015), Kovács a kol. (2015) a další. Podmínky pro gentrifikaci byly ale v jednotlivých zemích rozdílné díky odlišným způsobům privatizace vícebytových domů a díky různě silné ochraně nájemníků – Sýkora (2005), Kovács a kol. (2013). Rozdíly byly dány také poněkud odlišnou morfologií zástavby vnitřních měst v jednotlivých zemích – Kährik a kol. (2016).

Cílem článku je *poznat charakter a rozsah gentrifikace a související modernizace domů ve vnitroměstských obytných čtvrtích Českých Budějovic*, především ve zde ležící čtvrti Pražské předměstí. Vzhledem k tomu, že se koncept gentrifikace a související modernizace domů vyznačuje značným terminologickým chaosem a neukotvením v prostředí postsocialistických měst, je v článku věnován velký prostor diskusi této problematiky na pozadí příslušné literatury. Jaká specifika má gentrifikace a s ní spojená modernizace zástavby ve středoevropských postsocialistických vnitřních městech? Do jaké míry a jak dochází k modernizaci domů vnitřního města Českých Budějovic a zvláště jeho Pražského předměstí? Přicházejí do zdejších modernizovaných domů gentrifiéři? Pokud ano, tak jakého jsou charakteru? To jsou některé výzkumné otázky, na které hledá článek odpověď.

Vymezení gentrifikace, gentrifiérů a jejich typů

Termín gentrifikace poprvé použila německo-britská socioložka Ruth Glass (Glass 1964) při výzkumech v Londýně. Koncem 70. let 20. století ho začali používat severoameričtí urbánní geografové a sociologové. Neil Smith (1979) tento proces zdůvodnil ekonomicky prostřednictvím Rent Gap Theory. Gentrifikace se pak stala velmi frekventovaným termínem ve vědeckých časopisech zařazených v mezinárodních přehledech literatury do kategorie „urban study journals“.

V tomto článku je *gentrifikace* definována jako proces zvýšení sociálně-ekonomického statusu (nebo alespoň sociálně-kulturního statusu) v určité vnitroměstské obytné čtvrti díky přistěhování obyvatel s vyšším statusem (*gentrifiérů*) a odstěhování až vytlačení obyvatel s nižším statusem (podobně Glass 1964). Gentrifikace bývá úzce spojena s modernizací starších domů, jejich bytů a celých vnitroměstských obytných čtvrtí a také s výstavbou kondominií na volných nebo uvolněných pozemcích v těchto čtvrtích, neboť byty a domy musí být přizpůsobeny náročným požadavkům gentrifiérů na moderní a kvalitní bydlení. Gentrifikace má tedy aspekt sociálně-ekonomický a fyzicko-modernizační, vedle toho také aspekt kulturní, geodemografický a ekonomický ve smyslu rent gap. Gentrifikace má nejlepší podmínky tam, kde poněkud zanedbané vícebytové domy ve čtvrti s dobrou polohou patří jednotlivým vlastníkům, kteří chtějí své majetky lépe finančně zhodnotit. Nicméně i v prostředí domů spoluvlastněných bydlícími může tento proces probíhat.

Gentrifikaci lze vnímat z pohledu různých aktérů tohoto procesu – developerů, vlastníků domů, městských úředníků a plánovačů, bydlících vytlačovaných gentrifikací a samozřejmě gentrifiérů. Gentrifiéři přinášejí do gentrifikovaných čtvrtí socio-ekonomické změny (zvýšení statusu, jiné sociální vztahy), demografické změny (omlazení) a kulturní změny (např. novou kulturu bydlení, využívání volného času či nakupování – Zukin 1987). Pravými (typickými) gentrifiéry jsou „*yuppies*“ (young urban professionals – termín Smith 1987), což

jsou nesezdaní, bezdětní, vysokoškolsky vzdělaní a příjmově dobře zajištění mladší lidé orientovaní na práci, bydlení a zábavu ve vnitřním městě velkoměsta. Důležití jsou také „*yupps*“ (termín Karsten 2003), kteří by se dali charakterizovat jako dřívější „yuppies“, kteří následně vytvořili rodiny vychovávající ve vnitroměstském prostředí své děti.

V závislosti na vývojové fázi gentrifikace, účasti gentrifiérů určitého typu, způsobu modernizace domů pro gentrifiéry, zasahování vlády města do gentrifikace a také v závislosti na populační velikosti města (vnitřního města) lze rozlišit *typy a formy gentrifikace* (forma gentrifikace představuje spojení vyskytujících se typů gentrifikace v určité lokalitě či čtvrti). V některých případech předchází *typické gentrifikaci* (typical gentrification, také termín classical či developed gentrification) uskutečňované především prostřednictvím „yuppies“ a „yupps“, *pionýrská gentrifikace* (pioneer gentrification). Ta je uskutečňována pionýry gentrifikace (pioneers of gentrification) – umělci, homosexuály a také mladými vzdělanými lidmi se středním příjmem na počátku své profesionální kariéry, přicházejícími do (vnitřního) města z jeho širokého zázemí (často ve vnitroměstské čtvrti pobývali již v průběhu univerzitního studia). Posledně jmenovaní bývají označováni jako „*young transitory urbanites*“ díky jejich zatím nejasné budoucnosti bydlení ve vnitřním městě (Haase a kol. 2012 a další). V následné fázi typické gentrifikace mohou být tito pionýři gentrifikace ze čtvrti vytlačeni „yuppies“ a „yupps“. Vedle toho existují marginální gentrifiéři (marginal gentrifiers – termín Rose 1984), lépe – jiní gentrifiéři, vyznačující se s tím, že mají jen o něco vyšší příjem (sociálně-ekonomický status) než původní bydlící a mají vyšší sociálně-kulturní (především vzdělanostní) status než původní bydlící. Většinou jsou to vnitroměstsky orientované rodiny s dětmi. Rose (1984) sem zařazuje i dobře vydělávající ženy samoživitelky s dítětem, které zde mají všechny potřeby v dobré dosažitelnosti, přičemž tyto ženy si často vzájemně pomáhají (např. hlídání dětí). Příchod marginálních gentrifiérů do vnitroměstské čtvrti lze označit jako za *marginální gentrifikaci* (marginal gentrification).

V literatuře byla gentrifikace zkoumána především ve velkých městech. Existují ovšem také práce věnované gentrifikaci ve městech druhého až třetího řádu – v „provinčních“ městech o velikosti 80 až 200 (400) tisíc obyvatel – Bridge (2003), Cameron (2003), Rérat (2012). Tato gentrifikace bývá označována jako *provinční gentrifikace* (provincial gentrification – termín Bridge 2003). Uvedení autoři zaznamenali v provinčních městech (oproti větším městům) nižší intenzitu gentrifikace, poněkud jiné složení gentrifiérů (větší zastoupení rodin gentrifiérů a méně „yuppies“), menší akcentaci vnitroměstského kulturně-společenského života těmito gentrifiéry a nižší účast zahraničních gentrifiérů a developerů na gentrifikaci.

Výstavba jednotlivých kondominií a jejich skupin na volných pozemcích či pozemcích po jednotlivých zbouraných starých domech, stejně tak i výstavba skupiny kondominií na ploše vzniklé po zbourání skupiny starých domů, a následné obsazení těchto kondominií gentrifiéry, se označuje jako *novostavbová gentrifikace* (new-build gentrification – termín Davidson a Lees 2005). Lambert a Boddy (2002) nepovažovali novostavbovou gentrifikaci za gentrifikaci, naopak Davidson a Lees (2005) v tomto zahrnutí neviděli problém. Také Van Criekingen a Decroly (2003) vidí novostavbovou gentrifikaci jako součást gentrifikace a fyzické modernizace čtvrti. Ovšem výstavba kondominií na ploše původně neobytného vnitroměstského brownfieldu již s gentrifikací spojena být nemůže, neboť zde lidé nebydleli a tak zde nemůže nastat gentrifikační výměna obyvatel s růstem sociálně-ekonomického statusu.

Pro gentrifiéry vznikají v gentrifikované čtvrti nová zařízení služeb – stylové restaurace, kavárny, pekárny, cukrárny, prodejny zdravé výživy, zařízení fitness a péče o zdraví a krásu. Jiná zařízení odtud mizí – herny, výčepy, zastavárny, bazary nebo second-handy. Glatter a Wiest (2007) v této souvislosti píší o tzv. *komerční gentrifikaci* (commercial gentrification). Nejde ovšem o gentrifikaci definovanou výše, ale o příchod specifických zařízení služeb pro

přicházející gentrifiéry. Gentrifikace je jedním z procesů revitalizace vnitroměstské obytné čtvrti. Gentrifikace a reurbanizace (migračně-populační růst ve čtvrti či ve městě bez ohledu na sociálně-ekonomickou strukturu migrantů) spolu přímo nesouvisejí (Kabisch a kol. 2010, Haase a kol. 2010 nebo Ouředníček a kol. 2015). Beauregard (1986) píše o terminologickém chaosu v gentrifikaci, zvláště když gentrifikaci někteří autoři různě chápou nebo ji přenášejí mimo vnitřní město a mimo problematiku bydlení. Ale jak uvádí Clark (2005), rozmanitost přístupů ke gentrifikaci může být užitečná při identifikaci „hlubších pravd" proměn města.

Fyzická modernizace zástavby jako podmínka gentrifikace

Urbánní sociologové a humánní urbánní geografové, kteří jsou autory většiny článků o gentrifikaci, studují gentrifikaci především jako sociálně-ekonomický jev. Přiznávají, že gentrifikace má i svůj fyzický aspekt, který ale pojímají jako zamlčenou samozřejmost, kterou není třeba detailně řešit. Glatter a Wiest (2007) zmiňují v realitě těžko představitelnou variantu gentrifikace bez fyzické modernizace domů.

V případě sociálně-ekonomických aspektů gentrifikace byl konstatován značný terminologický chaos a záměny termínů. Podobné je to i u fyzických aspektů gentrifikace. Pro fyzické „vylepšení" bytu, domu, bloku domů a celých vnitroměstských obytných čtvrtí se používají rozmanité termíny. Často to jsou synonyma nebo jde o různě se překrývající termíny. V národních rámcích, resp. jazycích, mohou mít tyto termíny poněkud odlišný obsah. V Tab. 1 jsou některé z nich uvedeny a vysvětleny.

Gentrifiéři vyhledávají byty renovované, přestavěné a nové, byty s novými moderními okny, podlahami, sociálním zařízením či vytápěním. *Renovace domu* zahrnuje renovaci jeho bytů, renovaci společných prostor domu (chodeb, schodišť), vnějších omítek domu, výměnu střešní krytiny a klempířských prvků a ještě další záležitosti. V případě přestavby všech bytů v domě, přístavby k domu, nástavby patra domu či zásadnějšího zobytnění jeho půdních prostor (vikýře) se jedná o *přestavbu domu*. *Regenerace čtvrti* představuje uvedení zástavby a infrastruktury čtvrti do původního stavu a její doplnění dalšími prvky tak, aby čtvrť odpovídala soudobým požadavkům. *Vznik novostaveb jednotlivých domů* (především výstavba kondominií) bývá spojen s novostavbovou gentrifikací (viz výše).

Obecným termínem pro výše popisované fyzické vylepšení čtvrti je termín *modernizace čtvrti* (Tab. 1.). Zahrnuje renovaci a přestavbu domů, sanaci některých domů, doplnění čtvrti novostavbami, renovaci, přestavbu, doplnění a výměnu dopravní a technické infrastruktury ve čtvrti (vozovek, chodníků, vodovodu, kanalizace, elektrorozvodů, přivedení plynu, …). Zvláště pro rodiny gentrifiérů s dětmi je také důležité, aby se v modernizované čtvrti vyskytovaly udržované a kvalitní parčíky, dětská hřiště a menší sportoviště. Komerční gentrifikace (Glatter a Wiest 2007) také přináší fyzickou modernizaci domů.

Je tu ještě jeden zajímavý termín – *symbolická gentrifikace* (symbolic gentrification – termín Rousseau 2009), která je identifikovatelná určitými symboly. Vedle přítomnosti renovovaných a přestavěných domů nebo nových kondominií v souvislosti s gentrifikací to může být také existence dalších drobných indicií – např. moderních zvonků s telefonem a kamerou zabezpečujících vstup do domu, společného garážového stání v suterénu asanovaného či nového domu, zařízení služeb komerční gentrifikace, atp.

Stanovení konkrétního typu gentrifikace ve vnitroměstské obytné čtvrti vyžaduje určení převažujícího typu nebo kombinace typů gentrifiérů a také určení převažujícího typu či kombinace typů fyzického vylepšení domů a celé zástavby čtvrti – viz Tab. 1. Přihlédnout je rovněž třeba k urbanistickému typu zástavby – gentrifikace v zástavbě starších ulicových vícebytových domů, méně často v blocích cihlových bytovek nebo panelových domů či ve vilách zahradního města (pokud leží ve vnitřním městě).

Tab. 1. *Termíny spojené s (fyzickou) modernizací bytu, domu a čtvrti*

Termín (česky)	**Termín (anglicky)**	**Vysvětlení termínu**
renovace (restaurování) bytu renovace (restaurování) domu	renovation (restoration) of the apartment renovation (restoration) of the house	Uvedení bytu do původního stavu a kvality. Jde o byty s velkou plochou, vysokými stropy, velkými okny, … . Uvedení domu do původního stavu a kvality. Většinou jde o domy s kvalitními byty, cennou fasádou, honosnějším vchodem, s velkým schodištěm, … .
přestavba (rekonstrukce) bytu přestavba (rekonstrukce) domu	rebuilding or redevelopment of the apartment rebuilding or redevelopment of the house	Změna příček v bytě, velikosti oken, způsobu vytápění, zásadní změna sociálního zařízení v bytě, … . Přestavba všech bytů a společných prostor v domě, přístavba či nástavba k domu.
regenerace čtvrti	regeneration of the neighbourhood	Uvedení zástavby a infrastruktury čtvrti do původního stavu a její doplnění dalšími prvky tak, aby odpovídala soudobým požadavkům.
sanace domu sanace čtvrti	sanation of the house sanation of the neighbourhood	Rozsáhlá a zásadní přestavba domu (zbyde jen skelet domu) zahrnující i statické zabezpečení domu. Zásadní ozdravění zástavby čtvrti zahrnující přestavby, bourání a novostavby domů a infrastruktury.
vznik novostaveb domů ve starší čtvrti	the emergence of new houses in the older neighborhood	Výstavba domů (hlavně kondominií) na volných parcelách či parcelách po jednotlivých zbouraných starých domech či skupinách těchto domů.
modernizace bytu **modernizace domu** **modernizace čtvrti (fyzická)**	upgrading of the apartment upgrading of the house upgrading of the neighbourhood (physical)	Zahrnuje výše uvedenou renovaci či přestavbu bytu. Zahrnuje výše uvedenou renovaci, přestavbu až sanaci domu. Zahrnuje renovace, přestavby, sanace a výstavbu domů ve čtvrti a regeneraci zástavby a infrastruktury čtvrti.
renesance čtvrti	renesantion of the neighbourhood	Znovuzrození či „obroda“ zástavby čtvrti v pojetí (fyzické) regenerace nebo modernizace čtvrti.
revitalizace čtvrti	revitalization of the neighbourhood	Oživení či znovuoživení zástavby a sociálního prostředí čtvrti. Z termínu není přímo zřejmé, jakým způsobem dojde k tomuto oživení, zda jde o návrat do původního stavu či zda jde o vytvoření nového „vitálního“ stavu. Termín revitalizace není vhodný, pokud se „oživuje“ pouze fyzická struktura čtvrti.
rekultivace čtvrti	recultivation of the neighbourhood	Zahlazování nepříznivých stavů zástavby i sociálního prostředí čtvrti vzniklých v předchozím období.
rehabilitace čtvrti	rehabilisation of the neighbourhood	Navrácení původního postavení (statusu) čtvrti především prostřednictvím její modernizace, příchodem gentrifiérů i lepších zařízení služeb.

Zdroj: Vlastní zpracování s použitím citované literatury a obecných slovníků.
Poznámka: V článku používané klíčové termíny jsou vyznačeny tučně a normálně, termíny vyznačené kurzívou jsou obecnějšího typu, obtížně operacionalizovatelné.

Gentrifikace a fyzická modernizace vnitřních měst postsocialistické Střední Evropy

Ve *východoněmeckých městech* měla a má silné postavení tzv. *kontrolovaná jemná gentrifikace* (controlled soft gentrification – Wiest a Hill 2004) charakteristická příchodem marginálních až typických gentrifiérů do prázdných, ale zmodernizovaných bytů ležících ve značně vylidněných vnitřních městech Lipska, Drážďan, Magdeburgu a dalších zdejších měst (množství lidí odtud odešlo za lepším výdělkem a kariérou do měst v západní části Německa) a

současně udržením bydlení zbylých nízkopříjmových obyvatel (díky regulaci nájemného a příspěvkům na bydlení). Jde tedy o gentrifikaci bez vytlačení (Wiest a Hill 2004). Modernizace zdejší (za socialismu) zanedbané obytné zástavby byla uskutečněna za pomoci dotací z celoněmeckých zdrojů. Ve východoněmeckých městech byla také zjištěna pionýrská gentrifikace a také *studentifikace* (studentification – termín Ley 1996) uskutečňovaná finančně dobře zajištěnými univerzitními studenty, kteří si zde pronajímají či kupují dražší byty v době studia (např. v Drážďanech – Glatter a Wiest 2007 či v Lipsku – Wiest a Hill 2004).

Poněkud jiná je situace v Berlíně, který naopak populačně roste díky tomu, že se stal znovu hlavním městem Německa a že je stále významnějším evropským a světovým hospodářským centrem. I když se v Berlíně intenzivně staví, volných bytů je zde málo a navíc sem směřuje hodně cizinců. Berlínská vláda se snaží podporovat soužití či vrstvení různých sociálně-ekonomických a sociálně-kulturních (etnických a náboženských) skupin obyvatel v jednotlivých ulicích a čtvrtích města. Ne vždy se to daří. Známý urbánní sociolog Andrej Holm a další němečtí výzkumníci identifikovali v Berlíně několik typů a forem gentrifikace – pionýrskou gentrifikaci (Holm 2014), studentifikaci (Huning and Schuster 2015), kontrolovanou jemnou gentrifikaci (Levine 2004, Bernt 2012), typickou gentrifikaci (Holm 2014), novostavbovou gentrifikaci (Bernt a Holm 2014) a dokonce i *supergentrifikaci* (supergentrification – vysoko-příjmoví gentrifiéři vytlačují středně-příjmové gentrifiéry, v Berlíně ji zjistil Holm 2014).

Německá a *polská města* byla na konci druhé světové války značně poničena. Po válce musely být zničené ulicové domy znovu vystavěny, takže tato zástavba je zde v průměru mladší než v okolních zemích. V polských městech nebyly ve větší míře uskutečněny restituce činžovních domů předválečným vlastníkům a jejich dědicům a byty byly převáděny na bydlící. Polsko zatím nemá tak velké ekonomické zdroje, aby si mohlo dovolit tak velkou podporu fyzické modernizace domů a bydlení, jako je tomu v Německu. Gentrifikace a s ní spojená modernizace domů je zde poněkud opožděna a územně rozptýlena – Marcińczak (2007) nebo Holm a kol. (2015). V polských vnitřních městech ale sílí novostavbová gentrifikace – Holm a kol. (2015), tak jak se v polských městech postupně vytváří vysokopříjmová skupina obyvatel, resp. její část upřednostňující vnitroměstské bydlení. Do velkých polských měst (Polsko má 7 měst větších než 400 tisíc obyvatel) také přicházejí ze širokého okolí vzdělání mladí lidé, kteří zde hledají zajímavou a dobře placenou práci, vnitroměstský životní styl a zábavu. Tuto pionýrskou gentrifikaci by bylo možné označit jako *gentrifikaci prostřednictvím mladých přechodových urbanitů* (gentrification throught young transitory urbanites). V Lodži ji zaznamenali Haase a kol. (2012). Pro polská vnitřní města je ale nejtypičtější marginální gentrifikace a *samodržitelská modernizace* (incumbent upgrading) domů – Sagan a Grabkowska (2012) nebo Grabkowska (2015), protože zde převažuje spoluvlastnictví vícebytových domů bydlícími. Polští urbánní odborníci proto volají po sociální a fyzické revitalizaci vnitroměstských obytných čtvrtí cestou zdola, za účasti zde bydlících obyvatel a za organizační pomoci města – Polanska (2008), Sagan a Grabkowska (2012).

Již v první polovině 90. let předpovídal rozvoj gentrifikace v některých čtvrtích vnitřní *české Prahy* pražský urbánní geograf Luděk Sýkora (1993). Při terénním průzkumu ale tehdy objevil hlavně modernizace domů ve vazbě na jejich komercializaci a pouze několik zmodernizovaných domů pro gentrifiéry v pražských Vinohradech a na Starém Městě – Sýkora (1996). Restituce činžovních domů a prodeje celých domů z majetku města Prahy v polovině 90. let umožnily rozjezd gentrifikace pražských Vinohrad, Starého Města i Dejvic – Sýkora (1999). Velkou část zdejších gentrifiérů tvořili zahraniční profesionálové pracující pro zahraniční společnosti, které si v Praze vybudovaly své pobočky – Sýkora (1999). Tento proces je možné označit za *zahraničně orientovanou gentrifikaci*. Po povodních v roce 2002 bylo třeba zásadně přestavět pražský Karlín. Výsledkem byla nová polyfunkční čtvrť zahrnující

také plochy nového luxusního bydlení vzniklé díky *novostavbové luxusní gentrifikaci* – Ilík a Ouředníček (2007) nebo Cook (2010). Temelová (2007) se věnovala vzniku a působení revitalizačního a převážně komerčního souboru zástavby Zlatý Anděl (na pražském Smíchově) na své okolí, na okolní zástavbu starých ulicových domů.

Maďarská Budapešť je městem, jehož rozsáhlá vnitroměstská zástavba vznikala v období konce 19. století a začátku 20. století, kdy město rostlo jako středisko tehdy rozsáhlého Uherska. Zdejší vnitroměstské obytné čtvrti byly za socialismu značně stavebně zanedbány. Mladé rodiny raději odcházeli do bytů na panelových sídlištích (Hegedüs a Tosics 1991). Také v Budapešti byl umožněn odkup bytů v činžovních domech jednotlivým bydlícím za sníženou cenu a to zdejší gentrifikaci a modernizaci domů a bytů zpomalilo – Hegedüs a Tosics (1991) nebo Kovács a kol. (2015). V rozvoji vnitřní Budapešti jsou poměrně aktivní vlády jednotlivých vnitroměstských čtvrtí (obvodů), které mají značné pravomoci. Způsoby a podoby rozvoje městských čtvrtí Budapešti proto mohou být rozdílné. Vlády budapešťských čtvrtí, společně s jimi zřízenými revitalizačními společnostmi a projektanty, vytvářejí modernizační projekty pro části zdejších čtvrtí. Výsledkem často bývá gentrifikace spojená s vytlačením chudých obyvatel – Romů, dlouhodobě nezaměstnaných či důchodců – Czirfusz a kol. (2015). Komplexní pohled na gentrifikaci a modernizaci zástavby Budapešti podali Kovács (2009) a Kovács a kol. (2013 a 2015). Zaznamenali zde pionýrskou gentrifikaci, kontrolovanou jemnou gentrifikaci, novostavbovou gentrifikaci, samodržitelskou modernizaci a lokálně i typickou gentrifikaci.

Řešené území a metodika

České Budějovice v roce 1997 téměř dosáhly na 100 tisíc obyvatel. Ovšem přibližně od té doby se zde začala uplatňovat silná rezidenční suburbanizace, která přemístila mnoho obyvatel z města do nově vystavěných rodinných domů v okolních suburbiích (Kubeš 2015). V současnosti v roku 2017 zde žije (bez administrativně připojených suburbií) 91,5 tisíc obyvatel. Historické jádro města má již jen asi 2 tisíce bydlících díky komercializaci zdejší zástavby. V navazující koncentrické zóně vnitřního města (jde o stará předměstí města) bydlí něco přes 20 tisíc obyvatel (data ČSÚ 2013). V další koncentrické zóně souvisle zastavěného území města – na předměstích, na zdejších panelových sídlištních a ve zdejších rodinných domech – žije většina obyvatel Českých Budějovic.

Poměrně rozsáhlé *vnitřní město Českých Budějovic* se utvářelo zejména v poslední třetině 19. století a na počátku 20. století. Lze ho rozčlenit do tří čtvrtí, či spíše tří sektorů – na Pražské předměstí (na severu, má hlavně obytnou funkci), Svinenské (Vídeňské) předměstí (na jihovýchodě, má především komerční a dopravní funkci) a Krumlovské (Linecké) předměstí s Havlíčkovou kolonií (na jihu, má především obytnou funkci). Tento článek se soustřeďuje na gentrifikaci a modernizaci zástavby ve střední a východní části *Pražského předměstí.* Toto území se staršími vícebytovými ulicovými domy má v Českých Budějovicích největší předpoklady pro gentrifikaci, protože bylo v období socialismu fyzicky zanedbáno (z toho plyne velký rent gap), většina zdejších domů pak byla vydána restituentům či prodána realitním firmám (činžovní bydlení zde tedy pokračuje) a má velmi dobrou polohu uvnitř města a vůči jádru města. Zde ležící *řešené plochy 1 a 3* (Obr. 1) jsou tvořeny ulicovou zástavbou starých vícebytových dvou až třípodlažních domů, v poslední době doplňovanou novými kondominii. V řešené ploše č. 2 se nacházejí šesti až sedmipodlažní bloky cihlových a panelových mnohobytových domů vystavěné v období socialismu 70. – 80. let 20. století.

K *hodnocení gentrifikace* ve vnitřním městě Českých Budějovic byl autorem článku vytvořen poměrně rozsáhlý strukturovaný dotazník pro přímé dotazování bydlících s cílem zachytit jejich vzdělání, zaměstnání, příjem, migrační historii, volnočasové a sociální aktivity, kvalitu jejich bydlení či jejich hodnocení vnějšího obytného prostředí. Odpovědi na jed-

notlivé otázky pak byly hodnoceny jako odpovědi indikující *gentrifiéra* (např. přistěhování po roce 1989, vlastnictví bytu, vysokoškolské vzdělání, práce ve vnitřním městě, vyšší nebo vyšší-střední příjem, navštěvování zábavních a kulturních zařízení ve vnitřním městě), *neutrálního bydlícího* z hlediska gentrifikace a *negentrifiéra*. U gentrifiérů musely převažovat odpovědi indikující gentrifiéra. Gentrifiéry pak bylo možné ještě rozčlenit na gentrifiéry typické, marginální nebo na mladé přechodové bydlící.

Ve střední a východní části Pražského předměstí bylo takto osloveno tazateli (studenty a autorem článku) 50 bydlících respondentů. Stejně tomu bylo v porovnávané západní části Pražského předměstí, v Havlíčkově kolonii a ve zbývající části Krumlovského předměstí. Svinenské předměstí bylo vynecháno vzhledem k jeho převážně komerčnímu charakteru. Určité problémy byly s nastavením stejného způsobu dotazování respondentů a zapisování odpovědí jednotlivými tazateli. Tato dotazování v jednotlivých čtvrtích byla zpracována v bakalářských pracích Gryčová (2017), Bartoš (2017), Šturmová (2017) a Pokorná (2017).

Vedle toho bylo autorem článku uskutečněno zjednodušené terénní *mapování* (*fyzické) modernizace jednotlivých domů*. Při terénní pochůzce byl vyhodnocován vnější stav domů – hlavně stav omítek, oken, dveří a střešní krytiny. Modernizované (renovované, přestavěné a nové) domy musely mít všechny uvedené prvky nové, „zánovní“ či jinak kvalitní. Byly stanoveny následující typy domů z hlediska jejich modernizace a stavebního charakteru – nedávno *renovovaný starý dům* (RB), nedávno *přestavěný (či asanovaný) starý dům* (PB), *udržovaný starý dům* (UB; nemá zásadní nedostatky v pozorovaných prvcích, ty ale jsou už starší), *zanedbaný starý dům* (ZB; vyznačuje se oprýskanou omítkou, nekvalitní střešní krytinou, starými a poškozenými okny a dveřmi). Relativně nedávno vystavěný vícebytový dům v podobě *nového kondominia* (NK), či probíhající *výstavba kondominia* (VK) také značí modernizaci čtvrti. V řešeném území byla nedávno zásadně renovována většina panelových domů a cihlových „bytovek“ z období konce socialismu (v tomto případě je renovace doplněna zateplením a výměnou vnitřních rozvodů), další na renovaci ještě čekají. V prvním případě jde o *renovované panelové domy či cihlové „bytovky“* (RP), v druhém případě o *zanedbané panelové domy či cihlové „bytovky“* (ZP). Za dům je považován každá část v panelovém či „bytovkovém“ bloku s vlastním vchodem. V této studii jsou za modernizované domy považovány domy typu RB, PB, NK, VK a RP.

Ve střední a východní části Pražského předměstí byla výše popsanou typologií zmapováno 300 domů. Pro srovnání bylo uskutečněno i mapování v západní části Pražského předměstí (197 domů), v Havlíčkově kolonii (262 domů) a ve zbývající části Krumlovského předměstí (275 domů). Svinenské předměstí bylo vynecháno.

Gentrifikace a fyzická modernizace Pražského předměstí a dalších čtvrtí vnitřního města Českých Budějovic

Nejprve k hodnocení gentrifikace, resp. k *identifikaci gentrifiérů*. Z 50 respondentů bydlících ve východní a střední části Pražského předměstí mělo 36 % respondentů vysokoškolské vzdělání (gentrifiéři by měli mít vysokoškolské vzdělání) a 44 % mělo maturitu. Více než 40 % dotázaných si zde mezi roky 1990 až 2016 koupilo byt (vlastnictví bytu je pro gentrifiéry typické). Okolo 88 % respondentů se do čtvrti přistěhovalo mezi roky 1990 až 2016 (to je vysoký podíl ukazující na možné gentrifiéry a na gentrifikaci). Často uváděli, že se chtěli přiblížit svému pracovišti v jádře města nebo ve vnitřním městě a zdejším kulturním a zábavním zařízením (pracovalo zde 40 % dotázaných a 70 % dotázaných zde vyhledávalo kulturu a zábavu ve svém volném čase). Také tyto vazby na vnitřní město indikují gentrifiéry. Nicméně 18 % respondentů v budoucnu připouštělo suburbánní migraci. Respondenti byli také zařazováni do sociálně-ekonomických statusových (příjmových) skupin. Celkem 30 % respondentů bylo klasifikováno jako vysoko-příjmových, 22 % jako středně-

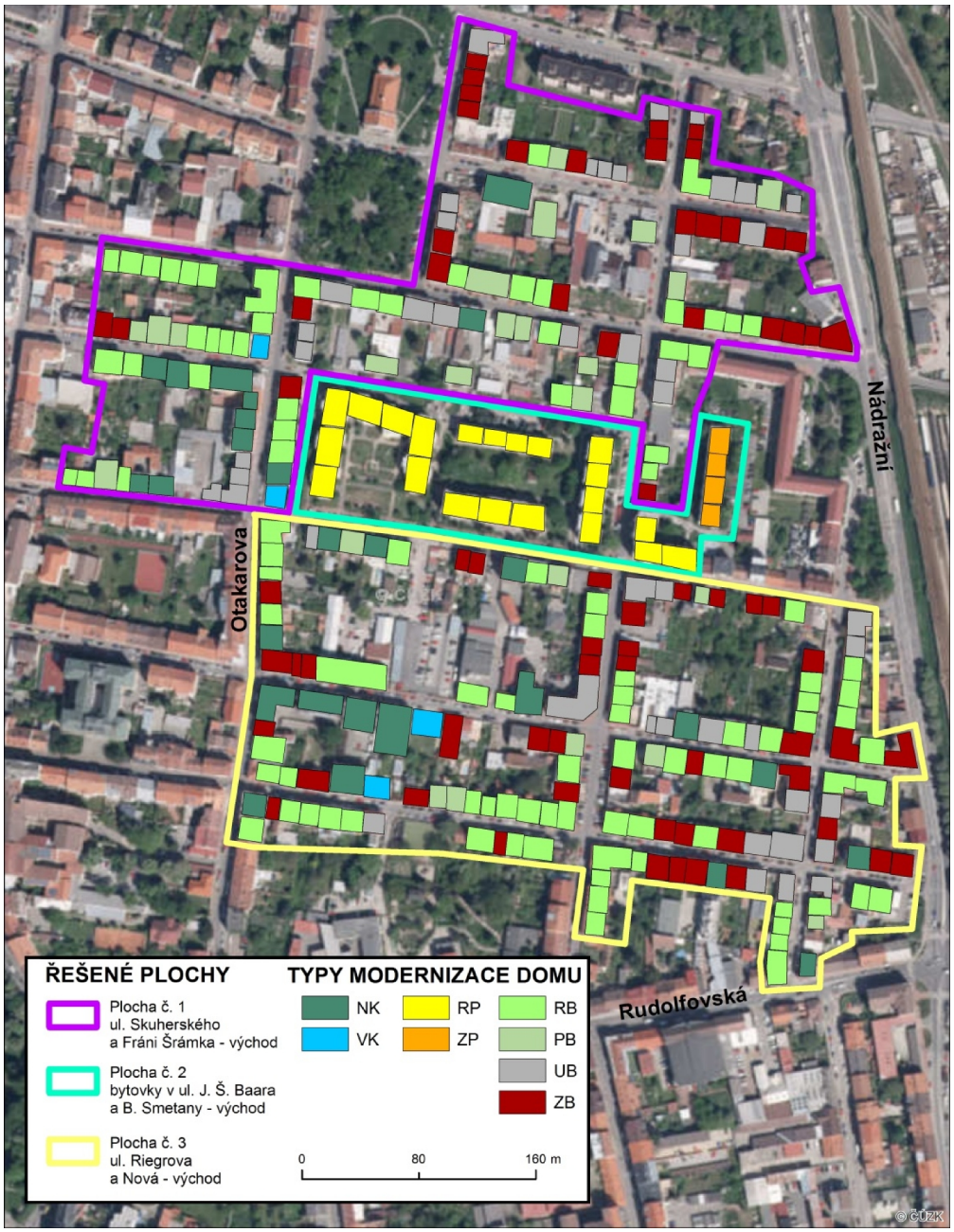
příjmových-vyšších a 32 % jako středně-příjmových-nižších, zbytek byli nízko-příjmoví. Jde ale jen o odhady vycházející především z odpovědí na otázky zaměstnání. Mezi oslovenými byli významně zastoupeni respondenti z jednočlenných a dvoučlenných domácností bez dětí (44 %).

Respondenti byli také dotazováni na výhody a nevýhody bydlení ve vnitřním městě. Jako výhodu většinou uváděli blízkost přátel, zábavy, kultury, městských služeb a práce v jádru města a ve vnitřním městě bez nutnosti dojíždění. Okolo 26 % dotázaných se přihlásilo k určité sociální aktivitě ve čtvrti, ale jednalo se pouze o neformální setkávání se svými sousedy v restauračních a klubových zařízeních (srovnej s vysokou společenskou aktivitou estonských gentrifiérů – Nutt a kol. 2013). Osloveným respondentům by většinou nevadilo bydlení s Ukrajinci, Rusy či Vietnamci v jednom domě nebo ulici, či s nízkopříjmovými lidmi, pokud by se chovali slušně. Nechtěli ale bydlet s Romy a zahraničními imigranty z islámských zemí. Respondentů zařazených mezi gentrifiéry (převažovaly u nich odpovědi indikující gentrifiéra) bylo ve střední a severní části Pražského předměstí identifikováno 30 (60 %). Největší zastoupení měli v ploše č. 2 s modernizovanými panelovými a cihlovými domy a samozřejmě v nových kondominiích. Další respondenty bylo možné charakterizovat jako neutrální či obtížně specifikovatelné bydlící z hlediska gentrifikace – 19 (38 %). Byli to hlavně běžní zaměstnanci a starobní důchodci. Pouze jeden respondent splňoval parametry negentrifiéra.

V porovnávané západní části Pražského předměstí bylo podle Bartoše (2017) gentrifiérů méně (19 %) a převažovali zde neutrální bydlící (79 %), v jádrové části Krumlovského předměstí bylo zaznamenáno 26 % gentrifiérů a 70 % neutrálních bydlících z hlediska gentrifikace (Pokorná 2017). V Havlíčkově kolonii podle Šturmové (2017) mírně převažovali gentrifiéři (48 %) nad neutrálními bydlícími (42 %), ovšem významně modernizovaných domů zde bylo výrazně méně než ve střední a východní části Pražského předměstí – viz dále.

Nyní k výsledkům terénního *mapování fyzické modernizace domů*. Relativně nedávno *renovovaných starých domů* (RB) bylo ve střední a východní části Pražského předměstí nalezeno celkem 104 (35 %) – Obr. 1 a Tab. 2. Při terénním průzkumu nebylo možné posoudit renovaci vnitřku domu – společných prostor a jednotlivých bytů. Problémem renovace domů tohoto typu bývá jejich vnější zateplení, protože vnější omítky mají často cennou plastickou pseudorenesanční či secesní podobu. Památkově cenný charakter domu může ale některé gentrifiéry přitahovat. *Přestavěných domů* typu PB bylo v tomto území nalezeno pouze 24 (8 %). Někdy bylo těžké odlišit typ RB a PB. *Udržovaných starých domů* (UB) bylo celkem 45 (15 %). Často jde o domy s nájemním bydlením obyvatel se středními příjmy. *Zanedbaných starých domů* (ZB) bylo nalezeno 71 (24 %), ale některé byly zanedbány jen částečně (32 % z nich). V těchto domech bydlí především nízkopříjmoví.

Relativně *nová kondominia* (NK) představují 9 % podíl na domech (27 domů). Jejich podíl na bytech a obyvatelstvu je ale mnohem vyšší, protože mají více bytů než staré domy. Staví se hlavně kvůli poptávce gentrifiérů, především typických gentrifiérů. To platí i pro *právě stavěná kondominia* (VK) – 4 takové stavby (1 %). Nová kondominia se lokalizují hlavně na pozemky po zbouraných domech. Investoři (developeři) umísťují do přízemních prostor kondominií garážová stání. S pomocí projektantů se snaží co nejvíce „nafouknout“ objem kondominia směrem do vnitrobloku a do výšky, aby v něm mohli umístit co nejvíce bytů a podlahové plochy. Domů *typu RP a ZP* sice není mnoho (21 a 4, resp. 7 % a 1 %), ovšem jejich podíl na bytech a obyvatelstvu je ještě vyšší než u kondominií. Celkem asi 60 % domů střední a východní části Pražského předměstí je tedy možné považovat za domy modernizované (typy RB, PB, NK, VK a RP) a 25 % zde ležících domů za domy zanedbané (typy ZB a ZP).



Obr. 1. *Stav fyzické modernizace domů ve střední a východní části Pražského předměstí v Českých Budějovicích (léto 2017). Zdroj: Vlastní zpracování na základě vlastního terénního mapování. GIS – Zlata Gryčová, ArcČR500, ČÚZK*
Typy modernizace domu: NK – nové kondominium, VK – výstavba nového kondominia, RP – renovovaný panelový dům či cihlová „bytovka“, ZP – zanedbaný panelový dům, RB – renovovaný starý dům, PB – nově přestavěný starý dům, UB – udržovaný starý dům, ZB – zanedbaný starý dům.

Tab. 2. Počty a podíly domů podle typu fyzické modernizace – střední a východní část Pražského předměstí v Českých Budějovicích, léto 2017

Řešená plocha	Počet domů podle typu fyzické modernizace domu								Celkem
	NK[1]	VK[1]	RP[2]	ZP[2]	RB	PB	UB	ZB	
plocha č. 1	11	2	0	0	41	16	26	29	**125** (42 %)
plocha č. 2	0	0	21	4	0	0	0	0	**25** (8 %)
plocha č. 3	16	2	0	0	63	8	19	42	**150** (50 %)
střední a východní část Pražského předměstí	**27** (9 %)	**4** (1 %)	**21** (7 %)	**4** (1 %)	**104** (35 %)	**24** (8 %)	**45** (15 %)	**71** (24 %)	**300** (100 %)

Zdroj: Vlastní zpracování na základě vlastního terénního mapování. Poznámky: [1] Kondominia mají více pater a bytů než staré ulicové vícebytové domy. [2] Jde o domy (části s vchody) v šesti až sedmipatrových cihlových „bytovkách" a panelových blocích, které mají oproti starým ulicovým vícebytovým domům více pater a bytů.

Výskyt sledovaných typů domů je mozaikovitý, nové a renovované či přestavěné domy sousedí s domy zanedbanými – Obr. 1. Nicméně z mapy vystupují dílčí skupiny fyzicky modernizovaných domů. To lze vysvětlit tak, že developer nakoupil několik vedle sebe stojících domů a ty pak najednou nebo postupně modernizoval. Uprostřed řešené části Pražského předměstí se nachází specifická řešená plocha č. 2 s renovovanými cihlovými a panelovými domy (RP), resp. jejich vchody. Mají velké a světlé byty, nedávno byly zatepleny a komplexně renovovány. Z větší části jsou obehnány plotem se zamykatelnými brankami, takže mají charakter gated community (např. Kovács a Hegedűs 2014). V domech typu RP bydlí lidé (rodiny) splňující parametry gentrifiérů (Gryčová 2017).

V porovnávané západní části Pražského předměstí se vyskytují především vysoké panelové domy většího sídliště vystavěného v polovině 60. let 20. století na zbourané zástavbě starých a hygienicky nekvalitních domků. V nedávné době byly renovovány a zatepleny (také typ RP). Tyto domy v prostředí rozsáhlého vysokého panelového sídliště ovšem nemají pro gentrifiéry takovou přitažlivost, jako skupina nižších cihlových a panelových domů ve výše zmíněné řešené ploše č. 2. V jádrové části Krumlovského předměstí je zástava poměrně rozmanitá (většinou renovované panelové a cihlové domy z období socialismu, údržbou rozmanité starší ulicové domy a také část se staršími vilami). Porovnání je z tohoto důvodu obtížné. Starší udržované či renovované zahradní vily mají svoji přitažlivost jak pro původní výše-příjmové bydlící, tak i pro přicházející gentrifiéry. Havlíčkova kolonie byla za socialismu vyhledávanou a fyzicky nezanedbanou čtvrtí Českých Budějovic. V současnosti je zde více udržovaných domů než domů modernizovaných.

Závěr

Definiční vymezení a typové rozlišení gentrifikace a gentrifiérů, stejně tak související modernizace bytů, domů a celé čtvrti pro přicházející gentrifiéry, bylo uskutečněno v úvodních teoretických částech článku. V další části byly specifikovány zvláštnosti gentrifikace a

související modernizace zástavby ve vnitřních městech postsocialistických zemí Střední Evropy na základě existující literatury. Tato literatura se ale věnuje především hlavním a dalším velkým městům, a jen ve velmi malé míře městům střední velikosti – městům „stotisícovým“. Zmíněné části článku vytvářejí rámce pro následné analýzy gentrifikace (na základě dotazování bydlících) a modernizace domů (na základě terénního mapování domů) ve vnitroměstských čtvrtích „stotisícových“ Českých Budějovic, především ve zde ležící čtvrti Pražské předměstí – ve střední a východní části této čtvrti.

V této části Pražského předměstí byl dotazováním zaznamenán nadprůměrný podíl vysokoškolsky vzdělaných bydlících a velmi vysoký podíl přistěhovalých po roce 1989. Velká část zdejších bydlících vytváří jednočlenné a dvoučlenné partnerské domácnosti bez dětí a vyhledává ve vnitřním městě kulturu a zábavu. Vznikla zde také řada stylových restaurací, kaváren a vináren komerční gentrifikace určených především pro místní obyvatele. Značná část zdejších bydlících pracuje ve vnitřním městě. Přes 50 % bydlících bylo možné označit za vysoko-příjmové a středně-příjmové – vyšší. Na základě syntézního vyhodnocení všech odpovědí respondentů byl zjištěn přibližně 60 % podíl gentrifiérů. V dalších vnitroměstských čtvrtích Českých Budějovic byl zaznamenán výrazně nižší podíl takto určených gentrifiérů, v Havlíčkově kolonii jen o něco nižší. Tato zjištění ukazují na přítomnost gentrifikace a gentrifiérů ve střední a východní části Pražského předměstí. Na základě odpovědí respondentů a s přihlédnutím k analyzované literatuře o postsocialistické gentrifikaci lze zdejší gentrifiéry označit především za pionýry gentrifikace v podobě „young transtitory urbanites“ (dle Haase et al. 2012 jsou významně zastoupeni i v Brně a Lodži) a za marginální gentrifiéry (Sagan a Grabkowska 2012 a Grabkowska 2015 je identifikovali v Gdaňsku), a jen v menší míře za typické gentrifiéry (“yuppies“ a „yupps“). Typičtí gentrifiéři se vyskytují hlavně ve velkoměstech, především v Berlíně (Holm 2014, Bernt and Holm 2014), také v Praze – Karlíně (Cook 2010).

Fyzická modernizace donedávna zanedbaných domů střední a východní části Pražského předměstí se urychlila především v posledních deseti letech (také Gryčová 2017). V současné době zde již převažují domy modernizované a nové nad domy udržovanými a zanedbanými. Modernizace domů má nejčastěji podobu renovace starších ulicových vícebytových domů, v menší míře přestavby těchto domů a také renovace zdejších několika panelových a cihlových „bytovek“. Vyrůstají zde také jednotlivá nová kondominia vyhledávaná hlavně typickými gentrifiéry. Modernizace zdejší zástavby je také dána vznikem nových moderních zařízení komerční gentrifikace v přízemí některých domů. Vláda Českých Budějovic nechala ve většině ulic Pražského předměstí vyměnit rozvody technické infrastruktury a povrch vozovek a chodníků. Ovšem i přes tento modernizační vývoj zde stále zůstávají některé domy nerenovované a zanedbané. V dalších vnitroměstských čtvrtích Českých Budějovic je situace poněkud odlišná. Je zde morfologicky i funkčně rozmanitější zástavba, která nebyla v období socialismu tolik zanedbána. Ovšem renovace a nové přestavby zde nejsou tolik patrné, nevznikají zde nová kondominia, ani zařízení komerční gentrifikace. Všechny tyto skutečnosti opět indikují gentrifikaci ve střední a východní části českobudějovického vnitroměstského Pražského předměstí.

V Českých Budějovicích a v dalších městech Česka je gentrifikace a související modernizace domů většinou považována za pozitivní proces, přinášející do dříve zanedbaných vnitřních měst zlepšení a oživení sociálního a fyzického prostředí. Česká gentrifikace se odehrává na základě tržních principů, vlády měst do tohoto procesu zasahují zatím jen málo, hlavně prostřednictvím územně plánovacích regulativů. Původní nízkopříjmoví bydlící (včetně Romů) jsou gentrifikací vytlačováni a odcházejí do levnějšího nájemního bydlení na panelových sídlištích a v ubytovnách. Nevznikají zde veřejné protesty proti gentrifikaci. V západních zemích, ale také ve východním Německu a v maďarské Budapešti, se vedou diskuse

o sociální únosnosti gentrifikace (např. Bernt 2012, Huning a Schuster 2015, Czirfusz a kol. 2015). Odpůrci gentrifikace argumentují právem člověka na kvalitní bydlení, rozbíjením existujících sociálních společenství ve čtvrti a upozorňují na gentrifikací vyvolanou segregaci obyvatel na území celého města spojenou s vytvářením ghett a problémových etnických a náboženských čtvrtí. Otázky vytlačování nízko-příjmových obyvatel z gentrifikované střední a východní části českobudějovického Pražského předměstí budou tématem dalšího výzkumu.

Literatura

BARTOŠ, T. 2017: *Gentrifikace a revitalizace zástavby vnitřního města Českých Budějovic s důrazem na Pražské předměstí – západ, bachelor thesis*. České Budějovice (University of South Bohemia in České Budějovice, Department of Geography).

BEAUREGARD, R. A. 1986: The chaos and complexity of gentrification. In Smith, N., Williams, P. eds. *Gentrification of the city.* Boston (Allen & Unwin), pp. 35-55.

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: https://doi.org/10.1177/0042098012437746.

BERNT, M., HOLM, A. 2014: Exploring substance and style of gentrification: Berlin´s „Prenzlberg". In Bernt, M., Grell, B., Holm, A. eds. *The Berlin reader: A compendium on urban change and activism.* Berlin (Transcript Verlag), pp. 107-130.

BORÉN, T., GENTILE, M. 2007: Metropolitan processes in post-communist states: an introduction. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography,* 89(2), 95-105. DOI: https://doi.org/10.1111/j.1468-0467.2007.00242.x.

BRIDGE, G. 2003: Time-space trajectories in provincial gentrification. *Urban Studies,* 40(12), 2545-2556. DOI: https://doi.org/10.1080/0042098032000136200.

CAMERON, S. 2003: Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: 'going for growth' in Newcastle upon Tyne. *Urban Studies*, 40(12), 2367-2382. DOI: http://dx.doi.org/10.1080/0042098032000136110.

CLARK, E. 2005: The order and simplicity of gentrification: a political challenge. In Atkinson, R., Bridge, G. eds. *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*. London (Routledge), pp. 261-269.

COOK, A. 2010: The expatriate real estate complex: creative destruction and the production of luxury in post-socialist Prague. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34, 611-628. DOI: https://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.00912.x.

CZIRFUSZ, M., HORVÁTH, V., JELINEK, C., PÓSFAI, Z., SZABÓ, L. 2015: Gentrification and rescaling urban governance in Budapest-Józsefváros. *East European Journal of Society and Politics*, 1(1), 55-77. DOI: http://dx.doi.org/10.17356/ieejsp.v1i4.104.

ČSÚ 2013: *Statistický lexikon obcí 2013.* Praha (Český statistický úřad a Ministerstvo vnitra).

DAVIDSON, M., LEES, L. 2005: New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and planning A*, 37, 1165-1190. DOI: http://dx.*doi*.org/*10.1068*/*a3739*.

GLASS, R. 1964: *Introduction to London: aspects of change.* London (Centre for Urban Studies and MacGibbon & Kee).

GLATTER, J., WIEST, K. 2007: Zwischen universellen Mustern und individuellen Pfaden-Aspekte der vergleichenden Gentrification-Forschung am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. *Geographische Zeitschrift*, 95(3), 155-172.

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

GRYČOVÁ, Z. 2017: *Gentrifikace a revitalizace zástavby vnitřního města Českých Budějovic s důrazem na Pražské předměstí – východ, bachelor thesis*. České Budějovice (University of South Bohemia in České Budějovice, Department of Geography).

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: http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2011.11.006.

HAASE, A., KABISCH, S., STEINFÜHRER, A., BOUZAROVSKI, S., HALL, R., OGDEN, P. 2010: Emergent spaces of reurbanisation: exploring the demographic dimension of inner-city residential change in a European setting. *Population, Space and Place*, 16(5), 443-463. DOI: http://dx.doi.org/10.1002/psp.603.

HAASE, A., RINK, D. 2015: Inner-city transformation between reurbanisation and gentrification: Leipzig, eastern Germany. *Geografie*, 120(2), 226-250.

HEGEDÜS, J., TOSICS, I. 1991: Gentrification in Eastern Europe: The case of Budapest. In Van Weesep, J., Musterd, S. eds. *Urban housing for the better-off: Gentrification in Europe*. Utrecht (Stedelijke Netwerken), pp. 124-136.

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

HOLM, A., MARCIŃCZAK, S., OGRODOWCZYK, A. 2015: New-build gentrification in the post-socialist city: Łodź and Leipzig two decades after socialism. *Geografie*, 120(2), 164-187.

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: http://dx.doi.org/10.1111/1468-2427.12280.

ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. 2007: Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy (Karlín and its changes in the context of post-socialist transformation of Prague). *Geografie – sborník ČGS*, 112(3), 292−314.

KABISCH, N., HAASE, D., HAASE, A. 2010: Evolving reurbanisation? Spatio-temporal dynamics as exemplified by the East German city of Leipzig. *Urban Studies*, 47(5), 967-990. DOI: http://dx.doi.org/10.1177/0042098009353072.

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: http://dx.doi.org/10.1080/0042098032000136228.

KÄHRIK, A., TEMELOVÁ, J., KADARIK, K., KUBEŠ, J. 2016: What attracts people to inner city areas? The cases of two post-socialist cities in Estonia and the Czech Republic. *Urban Studies*, 53(2), 355-372. DOI: http://dx.doi.org/10.1177/0042098014567444.

KOVÁCS, Z. 2009: Social and economic transformation of historical neighbourhoods in Budapest. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 100(4), 399-416. DOI: http://dx.doi.org/10.1111/j.1467-9663.2009.00549.x.

KOVÁCS, Z., HEGEDŰS, G. 2014: Gated communities as new forms of segregation in post-socialist Budapest. *Cities*, 36(1), 200-209. DOI: http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2013.08.004.

KOVÁCS, Z., HERFERT, G. 2012: Development pathways of large housing estates in post-socialist cities: An international comparison. *Housing Studies*, 27(3), 324-342. DOI: http://dx.doi.org/10.1080/02673037.2012.651105.

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: http://dx.doi.org/10.1177/0042098012453856

KOVÁCS, Z., WIESSNER, R., ZISCHNER, R. 2015: Beyond gentrification: Diversified neighbourhood upgrading in the inner city of Budapest. *Geografie*, 120(2), 251-274.

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,* (19), 109-131. DOI: http://dx.doi.org/10.1515/bog-2015-0008.

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: http://dx.doi.org/10.1080/0042098032000136174.

LEVINE, M. A. 2004: Government policy, the social state, and gentrification: the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany. *Journal of Urban Affairs*, 26(1), 89-08. DOI: http://dx.doi.org/10.1111/j.0735-2166.2004.007.x.

LEY, D. 1996: *The new middle classes and the remaking of the central city*. Oxford (Oxford University Press).

MARCIŃCZAK, S. 2007: The socio-spatial structure of post-socialist Łódź, Poland. Results of national census 2002. *Bulletin of Geography. Socio-economic series,* (8), 65-82. DOI: http://dx.doi.org/10.2478/2431.

MARCIŃCZAK, S., SAGAN, I. 2011: The socio-spatial restructuring of Łódź, Poland. *Urban Studies*, 48(9), 1789-1809. DOI: https://doi.org/10.1177/0042098010379276.

NUTT, N., HIOB, M., NURME, S., SALMISTU, S. 2013: Gentrification in a post-socialist town: the case of the Supilinn District, Tartu, Estonia. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, Special Issue 2013, 109-123.

OUŘEDNÍČEK, M. (2003): The suburbanisation of Prague. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review,* 39(2), 235-253.

OUŘEDNÍČEK, M., ŠIMON, M., KOPEČNÁ, M. 2015: The reurbanisation concept and its utility for contemporary research on post-socialist cities: The case of the Czech Republic. *Moravian Geographical Reports*, 23(4), 26-35. DOI: http://dx.doi.org/10.1515/mgr-2015-0022.

POKORNÁ, L. 2017: *Gentrifikace a revitalizace zástavby vnitřního města Českých Budějovic s důrazem na Krumlovské předměstí, bachelor thesis*. České Budějovice (University of South Bohemia in České Budějovice, Department of Geography).

POLANSKA, D. 2008: Decline and revitalization in post-communist urban context: A case of the Polish city - Gdańsk. *Communist and Post-Communist Studies*, 41(3), 359-374. DOI: http://dx.doi.org/10.1016/j.postcomstud.2008.06.002.

RÉRAT, P. 2012: Gentrifiers and their choice of housing: characteristics of the households living in new developments in Swiss cities. *Environment and Planning* A, 44(1), 221-236. DOI: http://dx.doi.org/10.1068/a4496.

ROSE, D. 1984: Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2(1), 47-74. DOI: http://dx.doi.org/10.1068/d020047.

ROUSSEAU, M. 2009: Re-imaging the city centre for the middle classes: regeneration, gentrification and symbolic policies in „Loser Cities“. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 770-788. DOI: http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00889.x.

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: http://dx.doi.org/10.1080/09654313.2012.674347.

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: http://dx.doi.org/10.1080/01944367908977002.

SMITH, N. 1987: Of yuppies and housing: gentrification, social structuring and the urban dream. *Environment and Planning D: Society and Space*, 5(2), 151-172. DOI: http://dx.doi.org/10.1068/d050151.

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

SÝKORA, L. 1996: Economic and social restructuring and gentrification in Prague. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Geographica*, (37), 71-81.

SÝKORA, L. 1999: Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal*, 49(1), 79-89. DOI: http://dx.doi.org/10.1023/A:1007076000411.

SÝKORA, L. 2005: Gentrification in post-communist cities. In Atkinson, R., Bridge, G. eds. *Gentrification in Global Context: The New Urban Colonialism*. London (Routledge), pp. 90-105.

ŠTURMOVÁ, S. 2017: *Gentrifikace a revitalizace zástavby vnitřního města Českých Budějovic s důrazem na Havlíčkovu kolonii, bachelor thesis*. České Budějovice (University of South Bohemia in České Budějovice, Department of Geography).

TAMMARU, T. 2005. Suburbanisation, employment change, and commuting in the Tallinn metropolitan area. *Environment and Planning A,* 37(9), 1669-1687. DOI: http://dx.doi.org/10.1068/a37118.

TEMELOVÁ, J. 2007: Flagship developments and the physical upgrading of post-socialist inner city: The Golden Angel project in Prague. *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 89B(2), 169-181. DOI: http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-0467.2007.00246.x.

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J., OUŘEDNÍČEK, M., PULDOVÁ, P. 2011: Housing estates in the Czech Republic after socialism: various trajectories and inner differentiation. *Urban Studies*, 48(9), 1811-1834. DOI: https://doi.org/10.1177/0042098010379279.

VAN CRIEKINGEN, M., DECROLY, J. M. 2003: Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40(12), 2451-2468. DOI: https://doi.org/10.1080/0042098032000136156.

VAN DEN BERG, L., DREWETT, R., KLAASSEN, L. H., ROSSI, A., VIJVERBERG, C. H. T. 1982: *A study of growth and decline. Urban Europe, 1*., Oxford (Pergamon Press).

WIEST, K., HILL, A. 2004: Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten?. *Raumforschung und Raumordnung*, 62(6), 361-374. DOI: https://doi.org/10.1007/BF03184400.

ZUKIN, S. 1987: Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology*, 13(1), 129-147. DOI: http://dx.doi.org/10.1146/annurev.so.13.080187.001021.

Článek vznikl jako součást připravovaného projektu 18-10331S: "Provinční gentrifikace a výstavba kondominií v druhostupňových městech: urbánní transformace v Česku" (Grantová agentura ČR). Autor děkuje studentce Zlatě Gryčové za poskytnutí dat z dotazování bydlících na českobudějovickém Pražském předměstí.

Adresa autora:

doc. RNDr. Jan Kubeš, CSc.
Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta,
Katedra geografie,
Jeronýmova 10, 371 15 České Budějovice,
Česká republika
kubes@pf.jcu.cz