

TOMÁŠ BRABEC

UZAVŘENÉ REZIDENČNÍ AREÁLY JAKO SYMBOL POSTMODERNÍHO MĚSTA: PŘÍKLAD PRAHY

BRABEC, T. (2014): Gated communities as a symbol of a postmodern city: the case of Prague. *Geografie*, 119, No. 3, pp. 278–298. – The aim of this article is to present gated communities in Prague in the context of postmodern urbanization. The article focuses on the spatial distribution of gated communities, their social structure and the causes of emergence of these residential objects. The research is based on various scientific methods. The article shows that there is no statistically demonstrable logic behind the spatial distribution of gated communities in Prague. Particularly socially privileged inhabitants and affluent foreigners live in these residential areas. The emergence of gated communities in Prague is linked with various processes of postmodern urbanism (internationalization of capital and labour, social polarization, fragmentation, neoliberalism or postfordism).

KEY WORDS: gated communities – Prague – postmodern city – globalization – segregation.

Príspevek vznikl s podporou GA ČR, projektu č. P404/12/0648: „Nové sociálně-prostorové formace: segregace v kontextu postkomunistických transformací a globalizace“ a GA UK, projektu č. 284511: „Život za branou: příčiny vzniku a důsledky gated communities v Česku“.

1. Úvod

Článek se věnuje uzavřeným rezidenčním areálům (anglicky *gated communities*)¹ v Praze v kontextu postmoderní urbanizace. Není pochyb, že ve společnostech a ekonomice západní Evropy a USA od 70. let 20. století probíhají významné změny, které se jako první začaly projevovat ve velkých městech (viz Musil 2002; Sýkora 2000; Knox, Pinch 2010). Začíná se proto mluvit o postindustriálním/postmoderním městě² a postmoderní urbanizaci (Dear 2002;

¹ Uzavřené rezidenční areály jsou areály s minimálně dvěma oddělenými rezidenčními domy (bytovými či rodinnými) jejichž přístup je pomocí plotů, zdí či soukromých bezpečnostních agentur omezen pro ty, kdo v areálu nebydlí a nemají povolení ke vstupu. Mohou platit zvláštní pravidla, která musejí rezidenti dodržovat (Blakely, Snyder 1997; Atkinson, Blandy 2005).

² Jako postmoderní společnost je v textu nazývána nová forma společnosti, která vznikla na přelomu 60. a 70. let v USA a západní Evropě a posléze se přesunula i do ostatních částí světa. Tato forma společnosti bývá označována několika různými přívlastky, jako např. postindustriální, druhé moderny, třetí vlny atd. (viz Petrušek 2006). Přívlastek postmoderní je možná příliš konotován s pojmem postmodernismu, označující filosofický směr, který zdůrazňuje zavržení modernity. Nicméně z důvodu snadnější orientace v textu bude tento pojem používán. Koncept postindustriálního města je širší. Výraz postmoderní město je spojeno s prací tzv. Losangeleské školy (Dear, Flusty 1998). V práci se pracuje s pojmem postmoderní město.

Dear, Flusty 1998; Ellin 1999; Soja 2000). Postmoderní město se vyznačuje mnoha aspekty a rysy, z nichž se v tomto článku zaměřujeme na tři, které se s postmoderním urbanismem velmi často spojují: 1. nahodilost v prostorovém rozmístění nových městských prvků, jako jsou například uzavřené rezidenční areály; 2. vznik nových forem sociálně-prostorové fragmentace a segregace³; 3. vliv globalizace, neoliberalismu a post-fordismu na rozvoj prostorových struktur měst a lokalit (Dear 2002; Dear, Flusty 1998; Knox, Pinch 2010). Výše uvedené aspekty se projevují také v rozvoji rezidenčních uzavřených areálů, jež jsou jedním z nejviditelnějších prvků postmoderního města (např. Bauman 1999; Bislev 2004; Cruz, Pinho 2009; Knox, Pinch 2010; Mulíček 2008; Low 1997). Není náhodou, že v USA k nejdynamičtějším nárůstu počtu uzavřených rezidenčních areálů dochází od 70. let 20. století, tedy v době, kdy se začíná mluvit o vzniku postmoderních měst (Blakely, Snyder 1997). Některé typy uzavřených rezidenčních areálů existovaly i v industriálních městech, šlo ale o rezidenční formy, jež se vyskytovaly v malém počtu, a jejich vliv na celkové utváření měst byl marginální.

Cílem článku je ukázat, že výstavba těchto uzavřených areálů je významným znakem rozvoje postmoderní urbanizace v současné Praze. Článek se zaměřuje na příčiny vzniku, prostorové rozmístění a sociální strukturu uzavřených areálů v Praze. Nejdříve diskutuje příčiny a podmíněnosti jejich vzniku, přičemž se zaměřuje na roli nad-lokálních procesů. Za druhé analyzuje prostorové rozmístění uzavřených rezidenčních areálů, aby ukázal, zda se vyznačuje pravidelným či nahodilým uspořádáním. Nakonec diskutuje, zda se v uzavřených rezidenčních areálech separuje sociálně silné obyvatelstvo. Článek využívá informace z vlastního empirického výzkumu, který byl proveden v Praze, kde se vyskytuje největší koncentrace uzavřených rezidenčních areálů v Česku (Brabec, Machala 2013).

2. Postmoderní město a uzavřené rezidenční areály

Koncept postmoderního města je nejvíce spojován s tzv. Losangeleskou školou, která se staví do opozice proti tradiční škole Chicagské. Jak název školy napovídá, autoři vycházejí ze zkušenosti severoamerického města Los Angeles, které považují za „paradigmatické“, tedy takové, které udává zásadní kurz ve směřování naší společnosti (podobně také Low 1997). Autoři Losangeleské školy, se vymezují vůči škole Chicagské, když zdůrazňují především chaotičnost prostorového rozmístění namísto organického rozmístění, přenesení role města z městského centra na periferii, tedy fragmentaci prostoru a společnosti (tedy i např. prostřednictvím rezidenční segregace) či reflektování nad-lokálních vlivů, globalizace a flexibilní produkce na městskou strukturu (Dear, Flusty 1998; Šimon 2008). Jsou zde ale i další témata, které se nejčastěji spojují s postmoderními městy. Jedná se především o vliv neoliberální politiky

³ Nové formy rezidenční segregace obyvatel postmoderního města se vyznačují novými typy segregovaných lokalit (Marcuse, van Kempen 2000), odlišnými příčinami a podmíněnostmi vzniku či odlišnými indikátory, kdy hraje hlavní roli bohatství a příjem oproti např. rase a etnické příslušnosti (Massey, Rothwell, Domina 2009).

na rozvoj měst a zvyšující se sociální polarizace mezi bohatými a chudými. Všechna tato témata jsou relevantní pro diskuzi o příčinách a podmínkách prostorovém rozmístění a sociální struktuře uzavřených rezidenčních areálů.

Typickým rysem postmoderních měst je jejich fragmentace (Knox, Pinch 2010). Společnost či města byla vždy rozdělena podle různých charakteristik. Rozdělené město/společnost ovšem nemusí znamenat fragmentované. S jistou mírou zjednodušení o fragmentaci hovoříme, až když dochází k rozpadu celku na samostatně-fungující (samostatně-organizované) části. Fragmentaci lze chápat jako proces, který doprovází přechod k postmoderní době (Petrušek 2006). Fragmentaci lze chápat ve čtyřech významech: fragmentace myšlenek, společnosti, kultury a prostoru. Všechny tyto aspekty spolu pochopitelně souvisí a navzájem se ovlivňují. Fragmentace myšlenek se projevuje ztrátou víry v modernost jako takovou. Mluví se proto o zavržení projektu modernity a nahrazení kvalitativně odlišným pojmem postmodernity. Mnoho významných autorů zdůrazňuje, že nedošlo k odvržení modernity, ale jen k její reflexi (Beck 2004), radikalizaci (Giddens 2003) či tekutosti (Bauman 2006). Potřeba reflexe modernity je doprovázená zvýšením anomie, nejistoty, nedůvěry a pocitu strachu (Keller 2009).

Právě rostoucí nejistota a strach se také projevují rozvojem uzavřených rezidenčních areálů. Vyšší snaha o zabezpečení sebe a své rodiny je pravděpodobně nejčastěji uváděná příčina vzniku uzavřených areálů (Blakely, Snyder 1998; Landman 2004). Mezi lidmi převládá touha chránit svůj prostor před ostatními a žít v sociálně homogenním prostředí s vyšším pocitem komunitní sounáležitosti (Blakely, Snyder 1997). Začíná se proto mluvit až o militarizaci městského života či vzniku opevněného města (Davis 1990). Také díky technologickému rozvoji dochází k výstavbě uzavřených rezidenčních areálů s fyzickými bariérami (brány, zdi, kamerový systém), jejichž hlavním cílem je zamezení vstupu nežádoucím osobám. Bariéry jsou patrné nejen u privátních rezidenčních areálů, ale také ve veřejných a polo-veřejných prostranstvích. Strach a nejistota ovšem nejsou pouze příčinou, ale i důsledkem rozvoje uzavřených rezidenčních areálů (Low 2003). Výstavba uzavřených rezidenčních areálů přispívá k vyvážení diskurzu strachu, který např. způsobuje, že v USA dochází ke zvyšování strachu z kriminality, přestože její úroveň klesá (Blakely, Snyder 1998).

Fragmentace společnosti je patrná rozšiřováním procesu individualizace a vznikem nové sociální struktury. V postmoderní společnosti vznikají podle Kellera (2010) tři sociální vrstvy, které je možné vymezit podle ekonomické úrovně a životního stylu. Tyto vrstvy nazývá světy, protože mezi nimi prakticky nedochází k interakci, každá vrstva si žije ve svém vlastním světě a navzájem se příliš nepotřebují. Vznikají tak paralelní světy bohatých elit, chudých deklasovaných a diferencovaných středních vrstev. Kulturní fragmentace je patrná zvyšující se diferenciací životních stylů, postojů či spotřebního chování. Ve velkých městech také narůstá počet imigrantů, kteří se kulturně odlišují. Fragmentace prostoru je patrná především rozvojem nových forem rezidenční segregace. Rezidenční segregace byla samozřejmě patrná i ve městech před-moderních i moderních, v postmoderních městech ovšem dosahuje nových forem. Vznikají nové typy segregovaných lokalit či kromě uzavřených rezidenčních areálů jde např. o gentrifikované čtvrtě, úpadkové zóny města (Marcuse 1993; Marcuse, van Kempen 2000). Nové jsou také vzory a indikátory rezidenční segregace. Zatímco

dříve převažovala rezidenční segregace podle etnické příslušnosti a rasy, dnes jsou důležitější ekonomické ukazatele jako je profesní příslušnost (Massey, Rothwell, Domina 2009). Rozdílné jsou také podmíněnosti a příčiny vzniku, jako je např. úpadek sociální státu či vliv nadlokálních (globálních) faktorů. Uzavřené rezidenční areály jsou považovány za extrémní případy rezidenční separace (např. Atkinson, Flint 2004; Le Goix 2005; Sýkora 2009). V těchto uzavřených areálech se koncentruje sociálně homogenní obyvatelstvo podle společenské vrstvy, etnicity, věku, životního stylu či náboženství, přičemž jde především o sociálně silné obyvatelstvo (Blakely, Snyder 1997; Grant, Mittelsteadt 2003; Leisch 2002).⁴ Rezidenční segregace je příčinou i důsledkem vzniku uzavřených rezidenčních areálů. V této souvislosti se hovoří o sociálně-prostorové dialektice, kdy separace sociálně silnějších obyvatel v uzavřených rezidenčních areálech přispívá k prohlubování sociální polarizace a nerovností. Koncentrace sociálně silných proto v budoucnu může vést ke zvyšování rezidenční segregace.

Přechod k postmoderní společnosti je spojen s procesem globalizace, která se mimo jiné vyznačuje i výrazným dopadem na velká města (Sýkora 2000). Dochází k vytváření nové hierarchie světových měst, kdy na nejvyšším hierarchickém stupni jsou především města s vysokou koncentrací sídel nadnárodních společností (Knox 2002). Globalizace má důležitý vliv na změnu prostorové struktury globalizujících se měst, a to prostřednictvím několika obecných trendů (Sýkora 2000). V tomto článku je pro nás důležité upozornit především na skutečnost, že dochází k internacionalizaci kapitálu a pracovních sil. Vznikají nadnárodní společnosti, které své ústředí koncentrují především do světových měst na nejvyšším stupni globální sídelní světové hierarchie. Dochází také k rozšiřování poboček nižšího významu do měst na nižší hierarchické úrovni. Do takových měst se poté stěhují relativně bohatí manažeři nadnárodních korporací, kteří vyžadují určitý standard bydlení. Jedná se např. o luxusní vybavení bytu, moderní design, poskytování různých služeb a především zajištění bezpečnosti. Výzkumy v Saudské Arábii (Glasze 2006), v Africe (Grant 2005) či v Číně (Wu, Webber 2004) poukazují na skutečnost, že zaměstnanci nadnárodních firem chtějí bydlet v uzavřených rezidenčních areálech. Země, kam se zaměstnanci na nějaký čas stěhují, se často kulturně odlišují a úroveň kriminality může být v těchto zemích vyšší.

Vliv internacionalizace kapitálu na proměny měst se projevuje prostřednictvím výstavby nemovitostí, kdy na trhu hrají významnou roli nadnárodní developerské firmy a globálního investování do nemovitostí. V podmínkách kapitalismu je naprosto nezbytné volný kapitál znovu investovat, jinak firmy ztratí svoji konkurenční výhodu a zkrachují (Harvey 2012). S internacionalizací kapitálu v postmoderní společnosti ovšem dochází k akumulaci kapitálu již ne firmami, ale především bankovním sektorem, který opět musí kapitál dále investovat. Díky globalizaci se tak může dít kdekoli na světě. Investovat nemusí jen firmy a banky, ale také lidé, protože i pro ně není výhodné volný kapitál neinvestovat. Jako velmi bezpečné a z dlouhodobého hlediska i výhodné jsou považovány investice do nemovitostí. Díky deregulaci a internacionalizaci

⁴ Vztah mezi rezidenční segregací a uzavřenými rezidenčními areály může být komplikovanější. Např. mohou být rozdílné mechanismy vzniku uzavřených rezidenčních areálů a dalších segregovaných lokalit (viz Álvarez-Rivadulla 2007, Vesselinov 2008).

se trh s nemovitostmi stává globální. Lidé z různých koutů světa tak mohou kupovat nemovitosti prakticky kdekoliv. Investuje se tedy především v atraktivních lokalitách, kde existuje reálný předpoklad dalšího růstu cen. Jedná se o významná města, turisticky vyhledávaná místa či další atraktivní místa s relativně nízkými cenami nemovitostí (tedy i Praha).

Snaha o zabezpečení investice má vliv také na rozvoj uzavřených rezidenčních areálů, protože investice do bytu v uzavřeném či strážném areálu může být lépe zabezpečena před znehodnocením (např. Atkinson, Blandy 2005). Koupí-li člověk nemovitost především na investici, počítá s tím, že byt nebude obývat celoročně. Pokud v bytě nežije, je pak jeho snaha o větší zabezpečení pomocí ostrahy, správcovské služby a fyzických bariér logická. Rozsah nemovitostí koupených na investici lze sledovat podle vlastnické struktury. Vyšší zastoupení podílu firem a cizinců jako vlastníků nám může indikovat vyšší podíl koupených bytů právě na investici. Především je to patrné u cizinců, kteří mají trvalou adresu v zahraničí, a zejména pak u občanů ze zemí bývalého Sovětského svazu. Je totiž obecně známo, že největšími investory jsou právě oni.

V postmoderní společnosti dochází ke změnám v sociální stratifikaci. V moderní společnosti byly nerovnosti také patrné, nicméně sociální struktura postmoderní společnosti se vyznačuje mnohem větší polaritou mezi bohatými a chudými. Keller (2010) dokonce upozorňuje, že sociální struktura postmoderní společnosti se mění od spojitých, souměřitelných a jemně odstupňovaných nerovností do naprostých nesouměřitelností. Zatímco odměny a mzdy u nejlépe postavených zaměstnanců rostou, u středně a níže postavených zaměstnanců mzdy klesají nebo stagnují (Harvey 2012, Keller 2010). Nejvíce jsou změny v sociální struktuře patrné ve velkých městech (např. Bauman 1999; Keller 2010; Sassen 1991; Marcuse 1993; Marcuse, van Kempen 2000; Sýkora 2000). Uzavřené rezidenční areály vznikají právě především v místech s vysokou sociální polarizací jako je Latinská Amerika, USA či Jihoafrická republika (Blakely, Snyder 1997; Landman 2004). V polarizované společnosti dochází k vyšší potřebě jedné sociální skupiny pomocí fyzických bariér kontrolovat vlastní prostor před nežádoucími jedinci (Bauman 1999). Sociální polarizace ovšem není pouze příčinou, ale také důsledkem rozvoje uzavřených rezidenčních areálů (Atkinson, Flint 2004; Vesselinov, Cazessus, Falk 2007). Jako příčina sociální polarizace se velmi často uvádí rozvoj neoliberální politiky (např. Keller 2010). Neoliberalismus je často představován jako ideologie volného trhu s minimálními zásahy státu do ekonomiky. Neoliberálové prosazují privatizaci a deregulaci jako efektivní nástroj pro zvýšení především ekonomické úrovně. Dochází k privatizaci bezpečnosti a veřejného prostoru. Podle neoliberální teorie klubových statků vznikají uzavřené rezidenční areály právě z ekonomické racionality všech zainteresovaných aktérů. Pro místní správu je výhodné, že nemusí zabezpečovat různé druhy správy či služeb (úklid silnic, odklizení sněhu, zajišťování bezpečnosti). Rezidenti mohou využívat správu soukromé, která může být v mnoha ohledech kvalitnější, a dále profitují na využívání společného vybavení (bazén, tenisový kurt). Developeři zase mohou profitovat z prodeje úspěšného projektu (Glasze 2005). Není proto náhodou, že největší rozvoj uzavřených rezidenčních areálů je především v zemích s rozvinutou neoliberální politikou (USA, Velká Británie, Latinská Amerika) a naopak menší výstavba uzavřených areálů probíhá v západní a severní Evropě (Cséfalvay, Webster 2012).

S rozvojem postmoderní společnosti je patrný postupný odklon od fordismu, který se vyznačoval masovou a unifikovanou výrobou a spotřebou (např. Blažek, Uhlíř 2002). Nyní dochází k výrazné diverzifikaci spotřebního chování a výroby. Vznikají malé, flexibilní a úžeji zaměřené (specializované) firmy. Zároveň dochází k prudkému rozvoji marketingu a inovací, které jsou v postmoderní společnosti již naprosto nutnou podmínkou přežití firmy (např. Reich 2003). Spotřebitelé mají stále více informací o možnostech, které jsou jim nabízeny a tak firma musí neustále inovovat, aby získala konkurenční výhodu.

Postmoderní město již není vnímáno jako jednotka produkce, ale jednotka spotřeby. Na vliv městského prostoru proto mají velký vliv developeři. Také oni samozřejmě musí neustále analyzovat, co si zákazníci žádají a vytvářet inovace v produktech, které budou zákazníkům nabízet. Přestože bydlení nelze považovat za běžnou komoditu jako např. auto či telefon, inovace jsou i zde pochopitelně nutné. Aby developeři dosáhli svého hlavního cíle, tedy zisku, musí neustále vytvářet nové produkty v oblasti bydlení. Na vznik uzavřených rezidenčních areálů mohou mít hlavní vliv právě developeři (např. Leisch 2002).

Jednou z odlišností postmoderní společnosti od společnosti moderní je také její větší složitost, která se rovněž projevuje v prostorové struktuře města. Modely prostorové struktury moderních měst vycházejí z práce autorů Chicagské školy sociální ekologie (Burgess 1925). Reprezentují je především Burgessův model koncentrických zón, Hoytův sektorový model a Harris-Ullmanův vícejaderný model. Podle představy těchto autorů se prostorová struktura města vyznačuje pravidelností a řádem. Mechanismem utváření prostorové struktury bylo působení evolučních (biotických), resp. tržních principů. Podle autorů sociální ekologie dochází v organismu města k soupeření jedinců o městský prostor, přičemž silnější (movitější) jedinci mají jako první právo výběru. Tímto evolučním výběrem vznikají přirozené oblasti s koncentrací (segregací) sociálně homogenního obyvatelstva či různorodých funkcí (Sýkora 1993). Struktura moderního města byla vysvětlována pomocí metodologie přírodních věd a později i matematických modelů (Sýkora 1993; Sýkora, Sýkorová 2007). Představitelé Losangeleské školy naopak tvrdí, že struktura postmoderního města je mnohem složitější a vytvářená tolika různorodými procesy, že již nemá smysl hledat v městské struktuře řád a zákonitost (Dear, Flusty 1998). Výzkumníci postmoderního města v této souvislosti mluví o keno kapitalismu. Tedy, že prostorová struktura města je utvářena podobně náhodně jako v loterijní hře Keno. Více než o přirozené oblasti, které jsou vytvářené ekologickými principy, je zdůrazňována především fragmentace města. Uzavřené rezidenční areály patří společně s městy na okraji (*edge cities*) a tematickými parky mezi nové prvky postmoderního města, jejichž lokalizace je daná spíše náhodou, než podle určitých logických mechanismů (např. Dear 2002; Dear, Flusty 1998; Le Goix 2005).

3. Metodika

Přestože je v článku často využíván přívlastek postmoderní, metodologicky práce z postmodernismu, který je charakteristický skepsí k vytváření velkých teorií a zaměřuje se především na odkrývání diskurzu (např. Blažek, Uhlíř

2002), nevychází. Cílem článku je v kontextu postmoderní urbanizace diskutovat prostorové rozmístění, sociální strukturu a příčiny vzniku uzavřených rezidenčních areálů v Praze. Pro každý tento cíl je využíváno rozličných metod a zdrojů dat. Především vycházíme z vytvořené databáze všech uzavřených rezidenčních areálů v Česku. Databáze byla vytvořena pomocí metody obsahové analýzy propagačních materiálů developerů, realitních inzerátů a internetových stránek věnujících se bydlení. Databáze je vytvářena dlouhodobě již od roku 2007 a každým rokem byla dále aktualizována. Obsahová analýza byla doplněna o terénní průzkum projektů. Ten potvrdil, zda daný objekt skutečně splňuje prvky uzavřených rezidenčních areálů či nikoliv. Vzniklá databáze obsahuje všechny uzavřené rezidenční areály postavené od roku 1997 (kdy se již neprobíhala výstavba započatá za komunistického režimu) a jejich příslušné charakteristiky: název, lokalizace (podle katastru), jméno developera (investora), rok výstavby, počet bytových jednotek, průměrná cena bytové jednotky za m² (data za rok 2009 a 2010), míru fyzické separace (zda se jedná o střežený či oplocený areál).

Vytvořená databáze sloužila jak pro vyhodnocení prostorového rozmístění uzavřených rezidenčních areálů, tak i pro vytvoření typologie uzavřených areálů v Praze. Prostorové rozmístění bude analyzováno pomocí statistických analýz závislosti (Pearsonův a Spearmanův korelační koeficient). Typologie slouží pro orientaci v problému a pro výběr uzavřených areálů pro detailnější hodnocení sociální struktury a příčin jejich vzniku. Typologii uzavřených areálů je možné provést mnoha způsoby (Brabec 2009; Grant, Mittelsteadt 2003). Nejjednodušší je použití jedné charakteristiky. Příkladem může být fyzická separace, kdy vzniknou typy: střežený (ale neoplocený) objekt, oplocený (ale nestřežený) a objekt střežený a oplocený (Brabec 2009)⁵. Protože ale v těchto typech existuje velká vnitřní diference, rozhodli jsme pracovat pouze s typem uzavřených rezidenčních areálů, kde lze nalézt nejvyšší fyzickou separaci. Tedy s oplocenými a střeženými areály, kde je jasně viditelná fyzická separace. Celkem bylo v Praze nalezeno 20 takových areálů. Z těchto areálů byla vytvořena typologie podle charakteristik, které byly k dispozici (viz výše). Rámcově byly areály rozděleny podle roku výstavby na starší a novější (hraniční byl rok 2006, doba kdy v Praze dochází k velkému stavebnímu rozmachu), podle míry průměrné ceny na luxusní a méně luxusní (hranice 100 tis. Kč za m², právě tato částka se obvykle používá pro vymezení luxusu nemovitosti), podle velikosti na větší a menší (hranice 100 bytových jednotek) a podle převažujícího typu zástavby na horizontální (rodinné domy) a vertikální (bytové domy). Ze čtyř charakteristik tedy lze teoreticky vytvořit 16 typů. Reálně vzniklo pět typů (tab. 1), přičemž lze zanedbávat velikost objektu. Ukázalo se totiž, že tato charakteristika nehrála velkou roli. Z každého typu byly vybrány dva areály, u kterých byla provedena podrobnější analýza příčin vzniku, vlastnické struktury a cen nemovitostí. První uzavřený areál byl vybrán na základě vylosování (pomocí generování náhodných čísel) a druhý záměrně: jednalo se o projekt, který byl dle našeho názoru nejzajímavější. Přičemž jako kritéria zajímavosti

⁵ Podle nejaktuálnějších dat ze všech pražských uzavřených rezidenčních areálů je přibližně 10 % pouze střežených bezpečnostní agenturou, polovina je pouze oplocených a 36 % areálů jsou oplocené i střežené.

Tab. 1 – Typy a příklady projektů uzavřených a střežených areálů v Praze v roce 2012 (řazení podle abecedy)

Luxusní, novější	Luxusní, starší	Méně luxusní, novější	Méně luxusní, starší	Horizontální (pouze rodinné domy)
Albertov Rental Apartments	Americká Park Rezidence	Dvůr nad Rokytkou	Bělohorské Zahrady*	Dubový mlýn*
Central Park Praha*	Zvonařka Trinity	Kejřův mlýn**	Bydlení Mazanka	
Rezidence Riegrový Sady	Garden**	Císařka*	Podvinný Mlýn**	
River Diamond**	Villa Bianca* Strahov	Rezidence Vokovice		
Rezidence Švédská		Obytný soubor Na Krutci Tulipa Modřanská rokle		

Zdroj: vlastní výzkum

Pozn.: * projekty vybrané záměrně, ** projekty vybrané na základě losování

byla především doporučení od informátorů (odborníků na pražský realitní trh), mediálním zájmem a ochotou developerů vybraných projektů participovat na výzkumu.

Sociální strukturu uzavřených rezidenčních areálů lze odhadnout podle vlastnické struktury, průměrných cen nemovitostí a ze sčítání lidu, domů a bytů (SLDB). Vlastnická struktura byla analyzována prostřednictvím náhledu do katastru nemovitostí. Nejaktuálnější ceny nemovitostí byly hledány na realitních serverech (Sreality.cz, Hyperrality.cz, Reality.idnes.cz, Realitymix.centrum.cz). Data ze SLDB za nejnižší prostorové jednotky jsou dostupné na úrovni urbanistických obvodů. Pokud vymezení urbanistického obvodu přibližně odpovídá vymezení uzavřeného rezidenčního areálu, lze získat informace o sociální struktuře daného areálu. Z celkových dvaceti sledovaných uzavřených areálů takovou podmínku splňovalo sedm. Aby bylo možné uzavřené rezidenční areály porovnávat s ostatními (neuzavřenými) rezidenčními areály, musí se vybrat podobné rezidenční projekty, které nedisponují prvky jako je uzavření areálu nebo stálá přítomnost soukromé bezpečnosti agentury. Tento výběr nebyl snadný, protože neexistuje rozsáhlá databáze všech rezidenčních projektů s příslušnými charakteristikami. Nejdříve byly záměrně vybrány ty projekty, které jsou nejvíce podobné jednomu námi vybranému uzavřenému rezidenčnímu areálu. Kritériem byla především geografická blízkost a podobná velikost či cenová úroveň projektu. Dále byl vytvořen seznam projektů, který byl získán z internetových stránek věnující se rezidenční výstavbě. Z tohoto seznamu byly náhodně vybrány dva méně luxusní rezidenční projekty – jeden starší (Bytový dům Panorama na Barrandově) a jeden novější (projekt U Zámeckého parku v Čakovcích). Při rozdělování na starší a novější byl opět hraniční rok výstavby 2006. Luxusní projekty byly hledány pomocí serveru Sreality.cz (hranice 100 tis. Kč za m²), kde byl na základě losování vybrán

jeden nový bytový projekt (Bytový dům Na Zatlance) a jedna ulice v tradiční zástavbě (ulice Maiselova).

Databáze uzavřených areálů či jejich vlastnická struktura nám však neodhalí příčiny a podmíněnosti vzniku uzavřených areálů. Tyto informace lze získat pouze z rozhovorů se zainteresovanými aktéry. Byly proto provedeny rozhovory s developery z námi vybraných uzavřených rezidenčních areálů. Z důvodu ověřování (triangulace) informací byly provedeny další rozhovory s dalšími developery a odborníky na fungování pražského realitního trhu, zástupci realitních agentur, či zástupců místní samosprávy. Celkem bylo provedeno 10 rozhovorů. Tento počet se ukázal být dostačující, protože od respondentů byly získávány stejné informace. Pro plnohodnotný výzkum je dobré získat také informace od rezidentů uzavřeného areálu. Do uzavřeného rezidenčního areálu je obecně zakázán vstup, takže není vůbec snadné mezi rezidenty distribuovat dotazníky či provádět s nimi rozhovory. Byla nicméně provedena jedna mikrosonda mezi rezidenty uzavřeného rezidenčního areálu Podvinný Mlýn. Tento uzavřený areál byl vybrán z důvodu své velikosti a relativní přístupnosti. Celkem zde bylo provedeno 20 krátkých polo-standardizovaných rozhovorů. Respondenti byly oslovovány před vstupem do uzavřeného areálu (ochota participovat na výzkumu byla přibližně 50 %, šetření probíhalo v odpoledních hodinách dvou rozdílných dnů). Šetření není možné považovat za reprezentativní, jde spíše o doplňkovou sondu, která nicméně přináší některé zajímavé výsledky. Cílem šetření bylo především získat informace ohledně motivů výběru rezidenčního projektu, a jakou roli v jejich výběru hrála skutečnost, že daný rezidenční areál je uzavřený a 24 hodin střežený.

4. Uzavřené rezidenční areály v Praze

V posledních dvaceti letech bylo napsáno poměrně velké množství studií o proměnách prostorové struktury Prahy (především Sýkora 1996, 1999, 2001, 2007; Ouředníček, ed. 2006; Ouředníček, Temelová, eds. 2012). Všechny upozorňují na probíhající procesy, které Prahu připodobňují k západním (tedy z části postmoderním) městům. Jedním z probíhajících procesů je vznik uzavřených rezidenčních areálů. Podle výše zmíněné diskuze věnující se postmodernímu městu, vycházející ze zahraničních zkušeností (především z USA), jsou patrné tři skutečnosti: 1. vznik uzavřených rezidenčních areálů je zapříčiněn a podmíněn různorodými procesy, které probíhají v postmoderní společnosti a ovlivňují postmoderní města (nejistota a strach z kriminality, internacionalizace práce a kapitálu, neoliberalismus, flexibilní specializace firem); 2. prostorové rozmístění uzavřených areálů ve městě je dané spíše náhodností než podle logických zákonitostí; 3. v uzavřených rezidenčních areálech se separuje, tedy dobrovolně segreguje, především sociálně silnější (bohatší) obyvatelstvo a bohatší cizinci.

4.1. Podmíněnosti a příčiny vzniku

Vznik uzavřených rezidenčních areálů je zapříčiněn a podmíněn různorodými procesy, které probíhají v postmoderních městech. Podmínkou vzniku je

Tab. 2 – Struktura obyvatel vybraných urbanistických obvodů v Praze v roce 2001

Uzavřený rezidenční areál	Urbanistický obvod	Počet obyvatel	Podíl vysokoškoláků (%)	Podíl cizinců (%)	Podíl cizinců z EU15 (%)
Trinity Garden	Zahrada Kinských	64	42,86	54,69	29,69
Malá Šárka	Nebušice-východ	282	62,11	76,24	28,37
	Celkem Praha	1 169 106	18,80	3,00	0,36

Zdroj: SLDB 2001

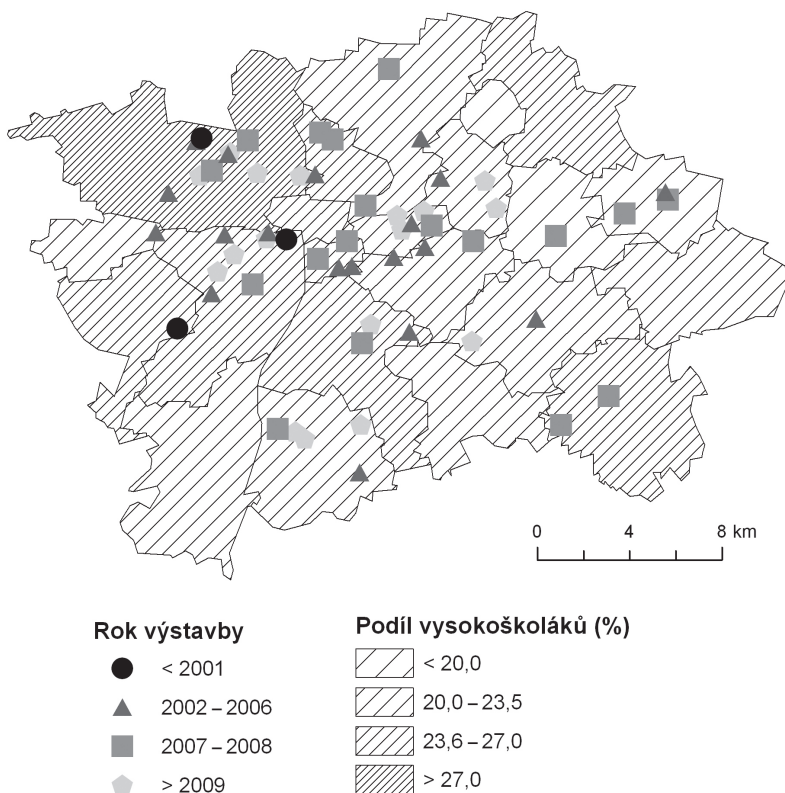
především společenská poptávka, dále popularita neoliberální politiky minimálních zásahů do rozvoje území, dále pak snaha firem prosadit se na trhu s těmito objekty a upoutat potenciální klienty novými prvky. Mezi procesy, které ovlivňují společenskou poptávku po pražských uzavřených rezidenčních areálech, patří internacionalizace pracovních sil a kapitálu. Po pádu komunistického režimu v roce 1989 se ze západní Evropy či USA začalo do Prahy stěhovat množství kvalifikovaných cizinců s vysokými příjmy, kteří pracovali především jako manažeři nebo zaměstnanci významných nadnárodních firem (Sýkora 2001). Tito cizinci vyžadovali určitý standard bydlení. Jednak z hlediska zachování svého dosavadního standardu, dále pak z neznalosti situace v Praze z hlediska bezpečí či možnosti zajištění vlastního soukromí. Proto nejstarší uzavřené rezidenční areály v Praze byly projektovány jako velice luxusní bydlení určené především pro tyto cizince. Jednalo se o projekty *Malá Šárka* v Nebušicích a *Trinity Garden* na Smíchově. V urbanistických obvodech s výskytem těchto areálů, bylo podle výsledků SLDB 2001 koncentrováno vysoce nadprůměrné množství cizinců a obyvatel vyššího sociálního statusu (tab. 2). Další pražské uzavřené rezidenční areály vznikaly až po roce 2001 a postupem času se bydlení v těchto objektech stalo dostupné i pro širší vrstvy obyvatelstva.

Internationalizace kapitálu se projevuje nákupem nemovitostí na investici především u cizinců. Je patrné, že v uzavřených rezidenčních areálech jsou nemovitosti více ve vlastnictví firem či cizinců, u nichž lze očekávat koupě nemovitosti především na investici než je tomu u podobných neuzavřených areálů (tab. 5). Z devíti případů bylo pouze jednou jednoznačně nalezeno vyšší procento koupě bytu na investici u projektu, který nenesl rysy jako je oplocení či uzavření areálu (projekt *Nová Liboc*). U šesti případů je situace jednoznačně ve prospěch uzavřených areálů (*Central Park Praha, River Diamond, Villa Bianca, Kejrův Mlýn, Dubový Mlýn, Bělohorské zahrady*). U zbylých dvou případů je situace nejednoznačná. U projektu *Trinity Garden* lze sice nalézt menší podíl ve vlastnictví cizinců, nicméně větší zastoupení ve vlastnictví firem. V bytových domech na Vysočanech je sice také vyšší zastoupení firem, nicméně zde lze nalézt více kanceláří a obchodů než v projektu *Podvinný Mlýn*. Internationalizace kapitálu se také projevuje vznikem nadnárodních developerských firem. I v Praze působí několik nadnárodních developerských společností, které se samozřejmě velmi dobře orientují v aktuálních trendech bytové výstavby v západním světě. Mnoho

pražských uzavřených rezidenčních areálů bylo vystavěno právě zahraničními developery, za kterými stál také zahraniční kapitál.

Dalším faktorem, který může mít výrazný vliv na vznik uzavřených areálů je zvyšující se nejistota a strach z kriminality. Avšak v Praze, podobě jako v jiných postsocialistických státech, není strach z kriminality tím hlavním faktorem vzniku uzavřených rezidenčních areálů (Cséfalvay, Webster 2012). Kriminalita v Praze je relativně nízká a v posledních letech spíše klesá (Brabec, Machala 2013). Z rozhovorů nicméně vyplynulo, že i snaha o vyšší bezpečí hraje při výběru místa nějakou, i když ne zásadní, roli. Podobně jako touha po větším soukromí a snahou o bydlení v luxusnějším (exkluzivnějším) typu bydlení.

Vznik uzavřených rezidenčních areálů by nebyl možný bez stavebního povolení, která vydává místní správa. V této souvislosti se mluví o důležité roli neoliberálních přístupů, podle kterých je vznik uzavřených areálů pozitivní pro všechny zainteresované aktéry (Glazse 2005). Neoliberální politika minimálních státních zásahů do rozvoje byla v Praze velmi populární hned po pádu komunistického režimu. V té době se na územní plánování pohlíželo jako na těžkopádný proces, limitující příležitosti a flexibilitu (Stanilov 2007). Role místní správy je při vzniku pražských uzavřených rezidenčních areálů



Obr. 1 – Prostorové rozmístění uzavřených rezidenčních areálů v Praze v roce 2012. Zdroj: vlastní výzkum, SLDB 2011.

nejednoznačná. Někteří zástupci místní správy odmítají vznik uzavřených areálů podporovat a privatizaci veřejného prostoru nechtějí povolit. Jiní naopak v rozvoji uzavřených rezidenčních areálů nevidí problém a vznik uzavřeného projektu bez problémů povolí. Argumentují svobodou jednotlivce utvářet si svůj rezidenční prostor, ekonomickou výhodností areálu pro místní část, ale i vidinou rozvoje čtvrtě prostřednictvím luxusního rezidenčního projektu. Hlavním argumentem proti rozvoji uzavřených rezidenčních areálů je uzavírání ulic, které je zapotřebí ponechat veřejně přístupné (např. z důvodu snazší průjezdnosti sanitky či požárních vozů).

Výše diskutované procesy, lze považovat spíše za podmíněnosti než za příčiny vzniku uzavřených rezidenčních areálů v Praze. Z našich rozhovorů vyplynulo, že v Praze vznik uzavřených areálů nebyl primárně tažen společenskou poptávkou, ale spíše developery. Oslovení respondenti při výběru nemovitosti kladli hlavní důraz na faktory, jako byla cena, poloha či dostupnost městské hromadné dopravy. Oplocení a střežení areálu nehrálo podle rezidentů při výběru nemovitosti velkou roli. Všechny pražské uzavřené rezidenční areály vznikly jako nové vystavěné developerské projekty. Na rozdíl od jiných států zde není patrné, že by uzavřené areály vznikaly přímo na základě poptávky rezidentů z existujících areálů bytových či rodinných domů. Jsou známy i případy, kdy rezidenti společně odmítli developerem nabízené oplocení areálu či soukromou ochranku s recepcí. Někdy také developer musel nadstandardní prvky zrušit, protože se ukázaly být ekonomicky nevýhodnými.

Při mapování vzniku námi studovaných uzavřených areálů vyplynulo, že vznik byl iniciován na straně developerů a nikoliv na straně společenské poptávky. Developeri ani neprováděli hloubkový průzkum trhu, zda budoucí rezidenti mají o nadstandardní prvky uzavřených areálů zájem. Developeri jsou v podmínkách současné ekonomiky nuceni neustále inovovat. Uzavřené rezidenční areály jsou proto takou inovací na realitním trhu.

4.2. Prostorové rozmístění

Na první pohled jsou uzavřené rezidenční areály v Praze lokalizovány také spíše náhodně než logickým mechanismem (obr. 1). Uzavřené rezidenční areály jsou chápány jako luxusnější typ bydlení (Atkinson, Flint 2004; Marcuse 1993), měly by tedy se vyskytovat především v prestižních lokalitách s vysokým sociálním statutem. Uzavřené rezidenční areály se sice vyskytují v prestižních čtvrtích, jako jsou Dejvice, Bubeneč, Vinohrady či Trója, nicméně většina pražských uzavřených areálů se nalézá spíše v méně prestižních lokalitách. Tradičním ukazatelem sociálního statusu je podíl vysokoškoláků. Podle našich výpočtů ovšem statisticky průkazná závislost mezi podílem obyvatel žijících v uzavřených areálech v pražských správních obvodech a podílem vysokoškoláků nalezena nebyla (tab. 3). Dalším ukazatelem sociálního statusu může být podíl zaměstnaných v odvětvích tzv. progresivního terciéru vyplácejících nadprůměrné mzdy (peněžnictví, pojišťovnictví, informatika). Korelace není statisticky významná ani mezi podílem lidí žijících v uzavřených rezidenčních areálech a podílem pracujících v těchto odvětvích. Vznik uzavřených rezidenčních areálů se často spojuje se zvyšujícím se strachem z kriminality (Blakely, Snyder 1998).

Tab. 3 – Hodnoty korelačních koeficientů mezi podílem žijících obyvatel v uzavřených rezidenčních lokalitách a vybranými ukazateli podle pražských správních obvodů

Ukazatel	Pearsonův korelační koeficient	Spearmanův korelační koeficient
Podíl vysokoškoláků	0,272	0,392
Podíl zaměstnaných v progresivním terciéru*	0,408	0,307
Podíl bytů postavených v letech 2001–2011	0,064	–0,052
Průměrné stáří domu	0,178	0,343
Podíl cizinců	0,065	0,281
Index kriminality	–0,030	0,276

Zdroj: vlastní výpočty, SLDB 2011, mapakriminality.cz

Pozn.: U žádného z hodnocených jevů nebyla prokázána statická závislost na 5% hladině spolehlivosti.

* Jde o tyto odvětví zaměstnání: peněžnictví a pojišťovnictví; činnosti v oblasti nemovitostí; služby pro podniky; výzkum, činnosti vedení podniků; poradenství v oblasti řízení; informatika.

Uzavřené a střežené areály by proto měly zákonitě vznikat v obvodech s vyšší kriminalitou a panující strachu z ní. V Praze je nejvyšší počet trestných činů, vloupání a obavy lidí z kriminality v centru a v činžovní zástavbě vnitřního města, a naopak menší strach je např. na Praze 6 (Temelová, Čermák, Jichová 2012). Přesto v těchto lokalitách nedochází k nevyšší koncentraci uzavřených rezidenčních areálů. Ani statisticky průkazná závislost nebyla nalezena. Lokalizace uzavřených areálů není statisticky závislá ani podle podílu cizinců či podle intenzity bytové výstavby.

4.3. Sociální struktura

Sociální strukturu obyvatel uzavřených rezidenčních areálů lze určit podle průměrných cen nemovitostí, vlastnické struktury a SLDB. Jak již bylo řečeno, v uzavřených rezidenčních areálech na celém světě se koncentrují především sociálně silní, bohatší obyvatelé. Další skupinou žijící v uzavřených areálech jsou cizinci. Z části se jedná o zaměstnance nadnárodních firem a z části jde o cizince, kupující si byt především na investici. Postmoderní města se vyznačují sociální polarizací mezi bohatými a chudými, přičemž prostorovým vyjádřením sociálních nerovností je rezidenční segregace. Zvyšování sociálních nerovností po roce 1989 je patrné i v Praze (Sýkora 1999). V ekonomickém centru Česka je pochopitelně nejvyšší koncentrace sociálně silných, vysoko-příjmových obyvatel. Vyskytuje se zde ovšem také relativně více bezdomovců (viz SLDB 2011), zahraničních dělníků a dalších sociálně slabších obyvatel. Průměrné ceny nemovitostí v Praze se pohybují kolem 40–50 tis. Kč za m² (ČSÚ 2013). Průměrné ceny bytových jednotek jsou v uzavřených rezidenčních areálech daleko vyšší než u rezidenčních areálů, které nedisponují prvky jako je oplocení či střežení areálu (tab. 5)⁶. Život v uzavřených rezidenčních areálech je také mnohem nákladnější. Poplatky za recepci a ostrahu se pohybují až do výše

⁶ Podrobnější analýzou dospěla ke stejnému závěru také Kolaříková (2010).

Tab. 4 – Vybrané charakteristiky, vybraných pražských urbanistických obvodů v roce 2011

Uzavřený rezidenční areál	Urbanistický obvod	Počet obyvatel	Podíl vysokoškolařů (%)*	Podíl zaměstnavatelů na počet ekonomicky aktivních (%)	Podíl zaměstnaných v progresivním terciéru** na počet ekonomicky aktivních (%)	Podíl cizinců (%)	Podíl cizinců z EU15 (%)	Podíl Rusů (%)
Bydlení Mazanka	Nad Mazankou	2 003	49,84	6,14	25,66	11,23	0,50	1,55
Dvůr nad Rokýtkou	Vysočany-jih	3 297	41,75	5,77	30,06	43,77	2,37	7,55
Kejřův mlýn	Hloubětín – u Rokýtky	88	50,91	11,63	44,19	28,41	2,27	11,36
Podvinný Mlýn	Podvinní	777	56,41	8,08	39,67	18,40	2,06	0,13
Residence Císařka	Skalka	243	58,02	10,34	27,59	16,46	1,65	2,88
Residence Cibulka	Pod Vidoulí	134	60,00	12,50	31,94	13,43	0,75	5,97
River Diamond	Rohanský ostrov	269	50,00	18,18	28,57	75,09	28,62	21,93
	Celkem Praha	1 268 796	26,35	4,14	18,29	12,86	1,12	1,56

Zdroj: SLDB 2011

* Byly vyřazeny osoby s nezjištěným vzděláním (nezjištěné vzdělání je patrné především u cizinců).

** Jde o tato odvětví zaměstnání: peněžnictví a pojišťovnictví; činnosti v oblasti nemovitosti; služby pro podniky; výzkum, činnosti vedení podniků; poradenství v oblasti řízení; informatika.

Tab. 5 – Vlastnická struktura a průměrné ceny nemovitostí ve vybraných rezidenčních projektech v Praze v roce 2013

Název projektu	Katastr	Podíl vlastnictví bytového prostoru na celku (%)							Průměrná cena (v tis. Kč za m ²)
		Firmy	Češi	Cizinci celkem		Cizinci z postsovětského prostoru			
				Podle jména	Podle adresy	Podle jména	Podle adresy		
Méně luxusní, starší, záměrně vybraný									
UA*	Podvinný Mlýn	Libeň	2,49	94,21	1,71	1,60	0,18	0,21	55–65
	Bytové domy v ulicích Paříkova a Podnáraží	Vysočany	17,47	78,83	2,21	1,49	2,21	0,45	55–65
Méně luxusní, starší, vybraný losováním									
UA	Bělohorské zahrady	Řepy	6,24	82,51	8,08	3,17	4,38	0,00	60–70
	Panorama Barrandov	Hlubočepy	17,55	82,09	0,36	0,00	0,36	0,00	40–50
Méně luxusní, novější, záměrně vybraný									
UA	Obytný soubor Na Krutci	Dejvice	15,20	72,28	11,45	1,06	5,67	0,00	80–100
	Nová Liboc	Liboc	10,48	68,42	5,09	16,01	5,97	3,21	50–70
Méně luxusní, novější, vybraný losováním									
UA	Kejřův Mlýn	Hloubětín	9,15	76,66	7,26	6,93	4,66	1,16	55–65
	U Zámeckého parku	Čakovice	0,51	96,99	1,15	1,34	1,02	0,00	35–45
Luxusní, starší, záměrně vybraný									
UA	Trinity Garden	Smíchov	41,34	42,54	16,12	0,00	0,00	0,00	90–110
	Nový Anděl	Smíchov	13,77	74,58	7,33	4,32	4,19	3,51	75–85
Luxusní, starší, vybraný losováním									
UA	Villa Bianca	Bubeneč	38,82	42,14	9,57	9,47	6,06	1,51	110–130
	Byty v ulici Maiselova	Josefov	28,95	68,43	1,64	0,98	0,17	0,39	170–190
Luxusní, novější, záměrně vybraný									
UA	Central Park Praha	Žižkov	51,70**	15,74	6,39	26,16	5,75	22,73	65–75
	Rezidence Prokopova	Žižkov	53,89	20,53	11,10	14,48	5,27	3,54	110–130
Luxusní, novější, vybraný losováním									
UA	River Diamond	Karlín	29,30	43,30	6,22	21,18	5,28	8,92	80–100
	Bytový dům Na Zatlance	Smíchov	88,32**	11,68	0,00	0,00	0,00	0,00	110–130
Luxusnější, novější, horizontální, záměrně vybraný									
UA	Dubový Mlýn	Dejvice	28,57	33,93	37,50	0,00	7,14	0,00	
	Obytný soubor Hanspaulka	Dejvice	7,50	80,00	10,00	2,50	5,00	0,00	

Zdroj: vlastní výzkum

Pozn.: * UA – uzavřený rezidenční areál

** větší podíl firem je dán vyšším podílem neprodaných bytů

5–6 tisíc Kč za měsíc. Je proto logické, že ne každý si může dovolit v takovém objektu bydlet. Nicméně v uzavřených rezidenčních areálech se samozřejmě nemusí koncentrovat jen příslušníci nejvyšších společenských vrstev. I když nejstarší uzavřené rezidenční areály byly vysoce luxusní bydlení určené především bohatým, postupem času však došlo k vyšší dostupnosti i pro příslušníky středních vrstev. Bytová jednotka v uzavřeném areálu je ovšem stále dražší než ostatní nemovitosti. Obvykle se ceny bytových jednotek v uzavřených rezidenčních areálech pohybují od 70 do 100 tis. Kč za m².

Také podle výsledků SLBD 2011 lze vidět, že v uzavřených areálech žije nadprůměrné množství sociálně silnějších obyvatel (tab. 4). Přičemž za indikátor sociálního statusu lze považovat vzdělanost, postavení v zaměstnání (lze předpokládat, že zaměstnavatelé jsou sociálně silnější než zaměstnanci) a odvětví zaměstnání (lze předpokládat, že sociálně silnější budou zaměstnání v odvětví progresivního terciéru, kde jsou nejvyšší průměrné mzdy). Ve všech sledovaných urbanistických obvodech je vyšší podíl zastoupení sociálně silnějších obyvatel než v Praze jako celku. Patrné je také vyšší zastoupení cizinců, a to především cizinců z Ruska či 15 států Evropské unie (před rozšířením v roce 2004). Vyšší podíl cizinců souvisí s procesy internacionalizace pracovních sil a kapitálu (tedy kupování nemovitostí na investici). Vyšší podíl cizinců v uzavřených rezidenčních areálech je patrný podle struktury vlastnictví. Naše analýza ukázala, že v uzavřených rezidenčních areálech je vyšší podíl ve vlastnictví cizinců než u podobných, ale neuzavřených rezidenčních areálů (tab. 5).

Podle cen nemovitostí, výsledků SLDB 2011, struktury vlastníků a provedených rozhovorů lze usuzovat, že v uzavřených rezidenčních areálech dochází k rezidenční separaci sociálně silnějšího obyvatelstva a bohatších cizinců. Z rozhovorů vyplynulo, že měsíční poplatky a vyšší ceny nemovitostí fungují také jako třídící mechanismus, který zabezpečí, že do luxusnějších uzavřených areálů se přistěhují pouze ekonomicky silní (sobě podobní) jedinci.

5. Závěr

Cílem článku bylo ukázat, jakým způsobem se projevují rysy typické pro postmoderní urbanizaci na rozvoji uzavřených rezidenčních areálů v Praze. Prostorové uspořádání prvků postmoderního města se vyznačuje chaotičností a náhodností namísto organického uspořádání. Podle statistických analýz je patrné, že prostorové rozmístění pražských uzavřených rezidenčních areálů se podobnou chaotičností vyznačuje. Postmoderní město se také vyznačuje zvyšující se fragmentací a sociální polarizací mezi bohatými a chudými, jejímž prostorovým vyjádřením jsou nové formy rezidenční segregace. Naše analýza ukázala, že v pražských uzavřených rezidenčních areálech se separují především sociálně silní (bohatí) obyvatelé a cizinci. Postmoderní město je stále více ovlivněno procesem globalizace, která se v rozvoji uzavřených rezidenčních areálů projevuje především internacionalizací práce a kapitálu. Uzavřené areály v různých částech světa jsou stavěny pro zaměstnance nadnárodních firem, kteří vyžadují určitý standard. Nejstarší pražské uzavřené rezidenční areály byly stavěny právě pro takový typ cizinců. Rozvoj uzavřených areálů je v posledních letech bouřlivý také díky popularitě investování do nemovitostí

v různých částech světa. Ukázalo se, že v pražských uzavřených areálech vlastní velký podíl nemovitostí značný počet cizinců, u kterých lze reálně předpokládat koupi nemovitostí především za účelem výhodně investovaných finančních prostředků. V nových ekonomických podmínkách postmoderního města hrají stále větší roli inovace, které se staly pro přežití firmy naprosto nezbytné. Inovace jsou pochopitelně nutné také u developerů na realitním trhu. Uzavřené rezidenční areály jsou právě takovým inovativním produktem. Nikoliv rezidenti, ale developeri jsou tím hlavním aktérem při výstavbě uzavřených rezidenčních areálů v Praze. Výstavba uzavřených areálů vychází především z iniciativy malých developerů, kteří se prostřednictvím tohoto inovačního produktu snaží prosadit na realitním trhu.

V postmoderních městech dochází k posilování fragmentace společnosti a prostoru, rezidenční segregaci a separaci, sociální polarizaci, k růstu nedůvěry a strachu či kupování nemovitosti za účelem vhodné investice. V článku byla snaha ukázat, že všechny tyto procesy mají svůj vliv na vznik uzavřených rezidenčních areálů. Důsledkem rozvoje těchto areálů je poté další zintenzivnění těchto procesů. Tyto procesy i rozvoj uzavřených areálů pochopitelně přináší i nesporné výhody. Nicméně jsou zde také negativní dopady. Uzavřené rezidenční areály mohou do budoucna symbolizovat i zásadní sociální problém. Jednou z klíčových výzev současných společností je totiž sociální soudržnost a solidarita. Jaké jsou ovšem vyhlídky na soudržnost ve společnosti, ve které se lidé dobrovolně separují od jejího zbytku pomocí zdí, plotů a soukromých bezpečnostních agentur?

Česko a Praha se vyznačují relativně malými rozdíly mezi bohatými a chudými. Také hodnoty rezidenční segregace a separace jsou oproti jiným státům na relativně nízké úrovni. Je otázka, zda tomu tak bude i v budoucnu. Rozvoj uzavřených rezidenčních areálů, který je v posledních letech patrný, nám ovšem může mnohé naznačovat. Zatím nelze tvrdit, zda lze v českém kontextu hovořit o vytváření nesouměřitelných, paralelních či uzavřených světů, kdy na jedné straně vznikají lokality sociálních elit a na straně druhé lokality sociálně slabých. Ale to, že se koncentrují sociálně silnější obyvatelé, kteří mají spíše tendenci se separovat od ostatních, je ovšem patrné.

Literatura:

- ÁLVAREZ-RIVADULLA, M. J. (2007): Golden ghettos: gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A*, 39, č. 1, s. 47–63.
- ATKINSON, R., FLINT, J. (2004): Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Flites and Time-Space Trajectories of Segregation. *Housing Studies*, 19, č. 6, s. 875–892.
- ATKINSON, R., BLANDÝ, S. (2005): Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities. *Housing Studies*, 20, č. 2, s. 177–186.
- BAUMAN, Z. (1999): Globalizace. Důsledky pro člověka. *Mladá Fronta*, Praha, 160 s.
- BAUMAN, Z. (2006): Úvahy o postmoderní době. *Sociologické nakladatelství*, Praha, 165 s.
- BECK, U. (2004): Riziková společnost. Na cestě k jiné modernitě. *Sociologické nakladatelství*, Praha, 431 s.
- BISLEV, S. (2004): Privatization of Security as Governance Problem: Gated communities in the San Diego Region. *Alternatives*, 29, č. 1–2, s. 599–618.
- BLAKELY, E. J., SNYDER, M. G. (1997): *Fortress America: Gated Residential Communities in the United States*. Brookings/John Hopkins Press, Washington, D.C., 209 s.

- BLAKELY, E. J., SNYDER, M. G. (1998): Separate places: Crime and security in gated communities. In: Felson, M., Peiser, R. B. (eds.): Reducing crime through real estate development and management. Urban Land Institute, Washington, D.C., s. 53–70.
- BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D. (2002): Teorie regionálního rozvoje; nástin, kritika, klasifikace. Karolinum, Praha, 212 s.
- BRABEC, T. (2009): Gated communities: residenční separace a privatizace veřejného prostoru v Česku. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 100 s.
- BRABEC, T., MACHALA, B. (2013): Hybné síly vzniku gated communities v Česku. In: Svobodová, H. (ed.): Nové výzvy pro geografii. Masarykova univerzita, Brno, s. 17–23.
- BURGESS, E. W. (1925): The growth of the city: an introduction to a research project. In: Park, R. E., Burgess, E. W., McKenzie, R. D. (eds.): The City. University of Chicago Press, Chicago, s. 47–62.
- CSÉFALVAY, Z., WEBSTER, C. (2012): Gates or No Gates? A Cross-European Enquiry into the Driving Forces behind Gated Communities. *Regional Studies*, 46, č. 3, s. 293–308.
- CRUZ, S. S., PINHO, P. (2009): Closed Condominiums as Urban Fragments of the Contemporary City. *European Planning Studies*, 17, č. 11, s. 1685–1710.
- DAVIS, M. (1990): City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles. Verso, London, 462 s.
- DEAR, M. (2002): Los Angeles and the Chicago School: invitation to a debate. *City and Community*, 1, č. 1, s. 5–32.
- DEAR, M., FLUSTY, S. (1998): Postmodern urbanism. *Annals of the Association of American Geographers*, 88, č. 1, s. 50–72.
- ELLIN, N. (1999): Postmodern urbanism. Princeton Architectural Press, New York, 404 s.
- HARVEY, D. (2012): Záhada kapitálu. Přežije kapitalismus svou poslední krizi? Rybka Publishers, Praha, 263 s.
- GIDDENS, A. (2003): Důsledky modernity. Sociologické nakladatelství, Praha, 200 s.
- GLASZE, G. (2005): Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods. *Housing Studies*, 20, č. 2, s. 221–230.
- GLASZE, G. (2006): Segregation and seclusion: the case of compounds for western expatriates in Saudi Arabia. *GeoJournal*, 66, č. 1–2, s. 83–88.
- GRANT, J., MITTELSTEADT, L. (2003): Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31, č. 6, s. 913–930.
- GRANT, R. (2005): The Emergence of Gated Communities in a West African Context: Evidence From Greater Accra, Ghana. *Urban Geograph*, 26, č. 8., s. 661–683.
- KELLER, J. (2009): Nejistota a důvěra aneb k čemu je modernitě dobrá tradice. Sociologické nakladatelství, Praha, 174 s.
- KELLER, J. (2010): Tři sociální světy. Sociální struktura postindustriální společnosti. Sociologické nakladatelství, Praha, 174 s.
- KNOX, P. L. (2002): World Cities and the Organization of Global Space. In: Johnston, R. J., Taylor P. T., Watts, M. J.: Geographies of Global Change. Blackwell Publishing Ltd, Oxford, s. 328–339.
- KNOX, P. L., PINCH, S. (2010): Urban social geography: an introduction. Pearson Education, Harlow, 373 s.
- KOLÁŘIKOVÁ, T. (2010): Gated communities in Prague -general overview and econometric analysis. Master of Science Thesis, Department of Real Estate and Construction Management, Division of Building and Real Estate Economics, Royal Institute of Technology, Stockholm, 61 s.
- LANDMAN, K. (2004): Gated communities in South Africa: The challenge for spatial planning and land use management. *Town Planning Review*, 75, č. 2, s. 151–172.
- LE GOIX, R. (2005): Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20, č. 2, s. 345–359.
- LEISCH, H. (2002): Gated communities in Indonesia. *Cities*, 19, č. 5, s. 341–350.
- LOW, S. M. (1997): Urban Fear: Building Fortress America. *City and Society. Annual Review*, 9, č. 1, s. 52–72.
- LOW, S. M. (2003): Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America. Routledge, New York, 275 s.

- MARCUSE P. (1993): What's so new about divided cities? *International Journal of Urban and Regional Research* 17, s. 355–365.
- MARCUSE, P., VAN KEMPEN, R. (2000): Conclusion. A Changed spatial order. In: Marcuse, P., van Kempen, R. (eds.): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Blackwell, Oxford, 249–275 s.
- MASSEY, D. S., ROTHWELL, J., DOMINA, T. (2009): The Changing Bases of Segregation in the United States. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, č. 626, s. 74–90.
- MULÍČEK, O. (2008): Geografie sídel. In: Toušek, V., Kunc, J., Vystoupil, J. a kol.: *Ekonomická a sociální geografie. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň*, s. 118–128.
- MUSIL, J. (2002): Co je urbanizace. In: Horská, P., Maur, E., Musil, J.: *Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa. Paseka, Praha-Litomyšl*, s. 7–53.
- OUŘEDNÍČEK, M., ed. (2006): *Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha*, 159 s.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., eds. (2012): *Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha*, 302 s.
- PETRUSEK, M. (2006): *Společnosti pozdní doby. Sociologické nakladatelství, Praha*, 459 s.
- REICH, R. B. (2003): *V pasti úspěchu. Diagnóza kapitalismu 21. století. Prostor, Praha*, 424 s.
- SASSEN, S. (1991): *The global city: New York, London, Tokyo. Princeton University Press, Princeton*, 397 s.
- SOJA, E. J. (2000): *Postmetropolis: critical studies of cities and regions. Blackwell, Oxford*, 440 s.
- STANILOV, K. (2007): Urban planning and the challenges of post-socialist transformation. In: Stanilov, K., (ed.): *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism. Springer, Dordrecht*, s. 413–425.
- SÝKORA, L. (1993): Teoretické přístupy ke studiu města. In: Sýkora (ed.): *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha*, s. 64–99.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha*, s. 361–394.
- SÝKORA, L. (1999): Processes of socio-spatial differentiation in post-communist Prague. *Housing Studies*, 14, č. 5, s. 677–699.
- SÝKORA, L. (2000): Globalizace a její společenské a geografické důsledky. In: Jehlička, P., Tomeš, J., Daněk, P. (eds.): *Stát, prostor, politika: vybrané otázky politické geografie. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha*, s. 59–79.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol.: *Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecné teorie. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha*, s. 127–166.
- SÝKORA, L. (2007): Výzvy postsocialistického města. *Era* 21, č. 2, s. 54–57.
- SÝKORA, L. (2009): New socio-spatial formations- places of residential segregation and separation in Czechia. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 100, č. 4, s. 417–435.
- SÝKORA, L., SÝKOROVÁ, I. (2007) Růst a úpadek metropole: věčné téma výzkumu měst. *Geografie*, 112, č. 3, s. 237–249.
- ŠIMON, M. (2008): *Nové koncepty v urbání geografii. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha*, 78 s.
- TEMELOVÁ, J., ČERMÁK, D., JÍCHOVÁ, J. (2012): Kriminalita a vnímání bezpečnosti v pražských čtvrtích. In: Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): *Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha*, s. 47–67.
- VESELINOV, E. (2008): Members Only: Gated Communities and Residential Segregation in the Metropolitan United States. *Sociological Forum*, 23, č. 3, s. 536–555.
- VESELINOV, E., CAZESSUS, M., FALK, W. (2007): Gated communities and spacial inequality. *Journal of Urban Affairs*, 29, č. 2, s. 109–127.

WU, F., WEBBER, K. (2004): The rise of “foreign gated communities” in Beijing: between economic globalization and local institutions. *Cities*, 21, č. 3, s. 203–213.

Zdroje dat:

ČSÚ (2013): Ceny nemovitostí v ČR. Český statistický úřad, Praha.

SLDB (2001): Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Český statistický úřad, Praha.

SLDB (2011): Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Český statistický úřad, Praha.

Mapa kriminality (2013), www.mapakriminality.cz (21. 12. 2013).

S u m m a r y

GATED COMMUNITIES AS A SYMBOL OF A POSTMODERN CITY: THE CASE OF PRAGUE

The aim of this article is to present gated communities in Prague in the context of postmodern urbanization. The article focuses on spatial distribution of gated communities, their social structure and the causes for the emergence of these residential objects. Several issues are discussed in this article which are closely associated with contemporary cities: globalization, social polarization, fragmentation, residential segregation, neoliberalism and postfordism. We employ these topics (along with their changes to the spatial structure) in our article to show the relationship between gated communities and postmodern cities. We use other studies and especially our own empirical research which was conducted in Prague where the largest concentration of Czech gated communities exists.

In the article, we employ a variety of research methods. We created a database of all gated communities in Czechia. From the database we selected a sample of 9 projects for in-depth analysis which represent gated communities in Prague. On these cases, we further analysed the ownership structure, average property prices and the causes for the emergence of such communities and their consequences (via interviews with developers, real estate agents and experts on Prague real estate market). For comparison, we also made a similar analysis for akin residential projects which do not, however, have the features of gated communities.

The spatial structure of a postmodern city is characterized by randomness instead of an organic structure. There is no clear logic (statistically demonstrable) for the spatial distribution of gated communities in Prague. Postmodern randomness in the placement of gated communities is rather visible. The postmodern city is strongly influenced by the process of globalization. The emergence of gated communities is mainly connected with internationalization of capital and labour. Gated communities in different parts of the world are built for employees of transnational companies who require a high standard of living. They usually do not know the situation in the state in terms of safety and the possibility of ensuring privacy. The first gated communities in Prague were built just for this type of foreign citizens. The emergence of gated communities in recent years is also due to the popularity of investing in real estates in different parts of the world. A large share of real estate in Prague's gated communities is owned by citizens of former Soviet states, where we assume the purchases of real estate are primarily for investment. A postmodern city is also characterized by social polarization between rich and poor inhabitants. Our analysis revealed that gated communities primarily concentrate socially privileged inhabitants from the high or upper-middle class or affluent foreigners. The postmodern city is often referred to as a fragmented city. There certainly seems to be a tendency towards residential segregation and separation in contemporary cities. Separation of socially advantaged inhabitants can also be found in Prague's gated communities. In the postmodern city, innovation has become very important and even imperative for successful firms. Innovations are also needed for developers in the real estate market. Gated communities are considered to be such an innovative product. In Prague, gated communities are driven by (especially small) developers who are trying to penetrate the real estate market through innovation.

Fig. 1 – Spatial distribution of gated communities in Prague in 2012. In legend: year of construction, share of university graduates (%). Source: own research, Census in 2011.

Pracoviště autora: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail: tomas.brabec@natur.cuni.cz.

Do redakce došlo 30. 4. 2013; do tisku bylo přijato 26. 5. 2014.

Citační vzor:

BRABEC, T. (2014): Uzavřené rezidenční areály jako symbol postmoderního města: příklad Prahy. *Geografie*, 119, č. 3, s. 278–298.