

Sýkora, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy [Transformation of physical and social environment in Prague]. In: Hampl, M., et al., Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice [Geographical organization of society and transformation processes in the Czech Republic]. Praha, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, s. 361-394.

8. Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy

Luděk Sýkora

Cílem této kapitoly je podat přehlednou informaci o proměnách fyzického a sociálního prostředí města Prahy v důsledku přechodu od centrálně plánovaného k tržnímu ekonomickému systému. Zvýšený důraz je položen na geografické aspekty transformací v dílčích oblastech se snahou o postižení základních aspektů změn probíhajících ve vnitřní prostorové struktuře města.

Vzhledem ke svému dominantnímu postavení v sídelním a regionálním systému České republiky, představuje Praha velmi specifickou lokalitu vyznačující se výjimečnou dynamikou přeměn nastartovaných reformami politického a ekonomického prostředí. Transformační dynamika v Praze je umožněna a podmíněna koncentrací řídicích a progresivních funkcí, jejichž nositelé patří mezi subjekty projevující se nejaktivněji při vytváření nového společenského systému a jeho dílčích aspektů. Praha se stává významným východiskem difuze procesů restrukturalizace české společnosti. Město rovněž přitahuje nejvíce pozornosti vnějšího světa a stává se místem v němž dochází k převážné většině kontaktů vedoucích k postupnému se integrování České republiky do systému mezinárodní dělby práce, institucionalizované politické organizace a ekonomické spolupráce a koordinace.

Období přechodu se skládá z nepřehledného množství dílčích transformačních procesů. Mnohé transformace jsou výsledkem přímých rozhodnutí vlády a parlamentu a tvoří základní pilíře ekonomické reformy (nadále bude hovořeno o systémových transformacích), jiné jsou převážně spontánními procesy, ke kterým dochází v důsledku změněných systémových podmínek (Sýkora, 1994). Období přechodu můžeme z hlediska charakteru transformačních procesů orientačně rozdělit do dvou základních časových úseků (srovnej s Klaus, 1995, str. 81-87). Prvé období zasahuje přibližně roky 1990-1994 a přechod je charakterizován dominantní rolí transformačních procesů iniciovaných a řízených státními institucemi. Mezi hlavní transformační procesy tohoto období patří především liberalizace cen a zahraničního obchodu, malá a velká privatizace, restituční procesy, apod. Druhé období je možné sledovat od počátku roku 1995, kdy lze hovořit o ukončení základních systémových změn a většina aktivit vedoucích k proměnám ekonomického, sociálního i kulturního života je vyvíjena jednotlivými aktéry (jednotlivci, domácnostmi, firmami, místními úřady i centrální vládou) v nově ustaveném prostředí trhu a politické plurality.

Jednotlivé transformační procesy probíhají v konkrétním prostředí geografické reality. Rozdílně ovlivňují své okolí a zároveň jsou rozdílně ovlivňovány charakterem geografického prostředí,

kteře se vyznačuje vysokou rozmanitostí. Kvalitativní různorodost jednotlivých částí geografického prostředí (měst a jejich zázemí, jádrových a periferních regionů, čtvrtí velkých měst i ulic městských center) vytváří základní předpoklad pro územně (prostorově) diferencovaný průběh transformačních procesů. Geografické struktury ovšem podmiňují nejen průběh a výsledky transformace, ale samy mohou projít výraznou proměnou. Transformace geografických struktur je výsledkem složité mozaiky prostorově diferencovaných proměn dílčích složek ekonomického, sociálního a politického života. Sledování prostorově podmíněných charakteristik dílčích transformačních procesů v prostředí velkého města (Prahy) je hlavním cílem předkládaného příspěvku.

Kapitola je ročleněna do tří základních částí. Prvá část popisuje hlavní transformační procesy, které vytvořily rámec přechodu k tržní ekonomice, tj. systémové transformace. Druhá část je věnována spontánně probíhajícím transformacím. Pozornost bude zaměřena především na komercializaci městského centra, transformaci některých čtvrtí vnitřního města a dílčí aspekty suburbanizačních procesů. Třetí část se pokouší o zobecnění hlavních směrů transformace vnitřní prostorové struktury města v důsledku přechodu od centrálně plánovaného k tržnímu ekonomickému systému.

8.1. Systémové transformace a jejich vliv na změny fyzického a sociálního prostředí města

Hlavní pilíře ekonomické reformy v České republice představovaly tzv. systémové transformace. Jejich cílem bylo nastavit takové parametry ekonomického systému které povedou k vytvoření tržního prostředí. Mezi základní transformační kroky patřilo zejména nastolení rovnosti mezi subjekty v soukromém, družstevním a veřejném vlastnictví, ukončení státního paternalismu (zrušením subvencí průmyslovým závodům, snížením vlivu veřejných institucí na rozhodovací proces o alokaci zdrojů), uvolnění domácího trhu (liberalizací cen) a trhu zahraničního (liberalizací zahraničního obchodu) a řízená privatizace. V současnosti (1995) lze hodnotit systémové transformace jako z velké většiny ukončené. V tomto smyslu je možno hovořit o vytvoření základních charakteristik tržního prostředí vytvářejících hmotné předpoklady a institucionální rámce pro chování společenských (tj. nejen ekonomických) subjektů.

Vzhledem k rozmanitosti geografického prostředí a nerovnoměrnému rozmístění různorodých prvků společenského systému v prostoru České republiky měly systémové transformace odlišný dopad v rozdílných oblastech a lokalitách. Některé transformace se dotkly především periferních oblastí jiné naopak působily převážně v historických centrech měst. Vzhledem ke značnému množství transformačních procesů se v této kapitole omezíme pouze na transformace s výrazným dopadem na velká města a zejména na jejich vnitřní části.

Dopad některých dílčích opatření (např. deregulace nájemného za komerční prostory a bydlení) mohl být modifikován rozhodnutím místních úřadů. Jiné procesy transformace (například privatizace obecního bytového fondu) byly svěřeny přímo do rozhodování místních samospráv.

Tyto transformační procesy budou v následujícím přehledu zařazeny vedle vládou řízených transformací, nicméně v komentáři bude náležitě odlišena úloha místní správy.

Vedle systémových transformací došlo v průběhu prvních let přechodu i k zavedení opatření, která mezi systémová nepatří, nicméně jejich dopad na společnost jako celek, zejména však na její některé složky byl výrazný. Mezi takováto opatření patřila například mzdová regulace. Vliv těchto opatření na diferenciaci územního rozvoje bude nastíněn v případech, kdy ovlivnil vývoj prostorové struktury města (např. bytovou výstavbu a suburbanizaci).

Systémové transformace lze pro přehlednost rozčlenit do tří základních oblastí. Prvá oblast zahrnuje omezování role státu v rozhodovacím procesu o alokaci zdrojů. Rozhodovací pravomoce jsou přenášeny z institucí veřejného sektoru na velké množství aktérů vytvářejících nově se rodící sektor soukromý. Druhá oblast je tvořena procesy privatizace a třetí představuje liberalizaci cen a nájmu. Zatímco druhá oblast pomáhá vytvářet materiální předpoklady pro rychlý nástup soukromých aktérů, kteří se stávají základními subjekty pohybujícími se na od státních intervencí osvobozeném trhu, třetí oblast umožňuje nastolení trhu v jeho užším významu, tj. volnou tvorbu cen odrážející rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou. Výše uvedeným transformačním procesům (zaměřeným na liberalizaci vnitřního trhu) předcházelo vyrovnání postavení subjektů veřejného, družstevního a soukromého sektoru a byly doplněny deregulací vlivu státu na zahraniční obchod (liberalizace trhu vnějšího).

8.1.1. Deregulace vlivu státu a obcí

Komunistický stát uplatňoval svůj vliv především prostřednictvím státního vlastnictví a regulace cen. Nejvýznamějšími mechanismy deregulace vlivu státu jsou tudíž privatizace a liberalizace cen. Nicméně, existovaly i přímé rozhodovací pravomoce orgánů veřejné správy, které byly v první fázi transformace zrušeny. Jako příklad lze uvést možnost bývalých Národních výborů rozhodovat o lokalizaci obchodů, restaurací, provozoven služeb apod. v určitém objektu umístěném ve vybrané lokalitě. Plánovitě tak docházelo k ovlivňování prostorové struktury maloobchodní sítě, sítě služeb atd. v prostoru města. Tato pravomoc místních úřadů byla zrušena. V současnosti je podnikatel zřizující novou provozovnu nebo výrazně měnící sortimentní skladbu povinen změnu nahlásit místnímu úřadu. Místní úřad má možnost se ke změně vyjádřit. V případě že do třiceti dnů k vyjádření nedojde je stanovisko úřadu interpretováno jako souhlasné. Na tomto místě je nutno poznamenat, že v některých západoevropských zemích (např. v Nizozemí) i v jiných vyspělých zemích světa (Kanada) mají místní úřady pravomoce, kterými přímo ovlivňují rozmístění služeb, obchodů či restauračních zařízení v prostoru města.

Jiným příkladem z oblasti deregulace vlivu správy města je zrušení bývalých podniků bytového hospodářství a jejich nahrazení službami většího množství soukromých agentur spravujících nemovitosti. K této změně došlo ve většině městských částí Prahy (v některých městských částech, např. Praze 3, a jiných městech, např. Brně či Ústí nad Labem, však bytové podniky stále existují). Tato transformace je na pomezí deregulace vlivu veřejných institucí a privatizačních procesů; nejde však o změnu vlastnických poměrů, ale o privatizaci poskytování služeb, které

místní správa zajišťuje pro všechny nebo určitou část občanů. Privatizací služeb přesunuje veřejný sektor část rozhodování (například o způsobu údržby obecních domů) do rukou soukromých firem. Do této oblasti patří i spolupráce se soukromými firmami při zajišťování městské hromadné dopravy ve vnějších částech města.

Do oblasti deregulace vlivu státu (ve smyslu centrální vlády i místní správy a samosprávy) by spadaly i diskuse o úloze některých nástrojů územního rozvoje (zejména územně plánovací dokumentace a územního rozhodnutí). V Praze se projevilo reálné snížení role nástrojů územního rozvoje, kdy při jejich absenci (strategický plán rozvoje města, regulační plán městské památkové rezervace) či neurčitosti (Územně hospodářské zásady) bylo rozhodování založené na dlouhodobější perspektivě a koncepčním řešení nahrazeno nahodilými rozhodnutími místních politických činitelů, úředníků místní správy a uvolnilo prostor pro neregulovanou a často spekulativní aktivitu soukromých aktérů, zejména na trhu s nemovitostmi.

8.1.2. Privatizační procesy

Mezi nejvýznamější procesy privatizace projevujícími se v prostoru velkého města patří restituce, malá a velká privatizace, transformace družstev (zejména SBD) a privatizace obecních bytových domů i ostatních nemovitostí ve vlastnictví města. Restituce, malá a velká privatizace patří mezi základní systémová opatření transformace. Transformace družstev představuje doplňkovou změnu podmíněnou legislativními změnami schválenými centrálními orgány a privatizace obecních nemovitostí je proces, který centrální orgány svěřily (prostřednictvím rozsáhlého převodu nemovitostí ze státního do obecního vlastnictví) do rozhodovacích pravomocí obcí.

Privatizačním procesem, který až doposud nejvýrazněji ovlivnil proměny města Prahy, zejména však jejích vnitřních částí, byly *restituce*. V rámci restitucí se vracely pozemky, obytné domy, budovy využívané ke komerčním účelům i tovární objekty. Informace dostupné o restituovaném majetku jsou velmi neúplné. Většinou se omezují na odhady celkové hodnoty restitucí na celém území České republiky, bez bližší funkční či územní specifikace.

V rámci výzkumů prováděných v posledních třech letech se podařilo vytvořit poměrně ucelenou informaci o restitucích nájemních domů v Praze (Eskinasi, 1994, 1995; Sýkora, 1995b, 1996; Sýkora a Šimoníčková, 1994). Tyto domy byly většinou v důsledku ekonomického i politického tlaku převáděny do vlastnictví státu v průběhu let padesátých. Pouze zlomek původního počtu soukromými osobami vlastněných nájemních domů přečkal období komunismu v soukromých rukou. Ke konci osmdesátých let byly tyto domy spravovány Podniky bytového hospodářství (PBH) deseti pražských obvodů. Informace o rozsahu restitucí byly získány z bývalých PBH popřípadě z jednotlivých úřadů místních částí v Praze.

V celé České republice bylo v restituci navráceno asi 10 procent bytového fondu (Sýkora, 1995). V některých lokalitách se téměř nic nevracelo (Český Krumlov; výrazná německá populace), jinde restituce znamenaly významnou změnu vlastnictví objektů v městských centrech (25 procent restituovaných domů v centru Českých Budějovic; viz Daněk, 1994). Praha byla restitucemi

zasažena velmi výrazně. Téměř 75 procent z celkového počtu domů sloužících k bydlení bylo do soukromých rukou vráceno v obvodu Praha 2. V centrální části města, v obvodu Praha 1, se podíl restituovaných domů blíží 70 procentům. Na území vnitřního města (Žižkov, Dejvice, Smíchov, Nusle apod.) se podíl restitucí výrazně liší podle zvolené velikostní škály územní diference. Na úrovni obvodů se podíl restitucí pohybuje od 65 procent (Praha 7) k podstatně nižším hodnotám v obvodech s vysokým podílem rodinných domů (Praha 6). Poměrně detailní informaci o rozsahu restitucí na celkovém domovním fondu (komerčně i k bydlení využívaných objektů) v pěti vybraných urbanistických obvodech vnitřního města Prahy poskytuje Tabulka 8.1.

Jak výše uvedené údaje naznačují, restituce znamenaly poměrně masivní přesun domů do soukromého vlastnictví. Noví vlastníci mohli od okamžiku navrácení s domem volně disponovat a převést jeho vlastnictví na jinou (fyzickou či právnickou) osobu. Došlo k rapidnímu zvýšení nabídky objektů na vznikajícím trhu s nemovitostmi a (podle omezených informací poskytovaných realitními kancelářemi) velké množství restituovaných objektů rychle změnilo své vlastníky. Restituce jsou považovány za nejvýraznější podnět rozvoje trhu s nemovitostmi.

Malá privatizace představovala první privatizační program, kterým došlo k rychlému přesunu vlastnických práv a práv pronájmu vztahujících se k drobným provozovnám (maloobchod, služby, restaurace, hotely, dílny i malé výrobní provozy) ze státu na soukromé subjekty. Během let 1991-1993 bylo v Praze privatizováno téměř 2,500 provozoven. V osmdesáti procentech případů šlo o prodej vnitřního zařízení a zásob, zatímco užívání provozovny bylo zajištěno ochranou nájmu na období pěti let (u prvních privatizací pouze na dva roky). Pouze ve dvaceti procentech případů byla vydražena i nemovitost v některých případech včetně pozemku.

Malá privatizace byla prováděna formou veřejného aukčního prodeje. Prvých aukcí dražených provozoven se mohli zúčastnit pouze občané s českým (československým) občanstvím a právnické osoby registrované v České republice. V případě neuskutečněného prodeje v první dražbě (prvním kole) byla provozovna následně nabízena v druhém, třetím atd. kole aukcí. V těchto kolech docházelo k postupnému snižování vyvolávací ceny a vydražitelem se mohla stát i zahraniční osoba. V Praze byla většina provozoven vydražena již v prvním kole.

Malá privatizace představovala velmi rychlý převod vlastnických a nájemních práv na soukromé subjekty, který umožnil okamžitý rozběh drobného soukromého podnikání, zejména díky poskytnutí potřebného materiálního zázemí (zejména prostor). Malá privatizace představovala jeden z nejvýraznějších podnětů k transformaci oblastí maloobchodu a služeb.

Výsledky aukcí malé privatizace rovněž přinesly první kvantitativní ukazatel hodnoty lokalizace v prostoru města. Vliv polohové renty se projevil v rozsáhlé diferenciaci cen placených za metr čtvereční vydražených objektů (Sýkora, 1993; Sýkora, Šimoníčková, 1994). Rozdíl mezi cenou vydraženého čtverečního metru v centru Prahy a v okrajových oblastech města se pohyboval v rozpětí 30:1.

Velká privatizace představuje nejrozsáhlejší a nejvýznamnější proces přesunu státního majetku do soukromého vlastnictví. Značná část velké privatizace je v současné době ukončena. Velká privatizace dosud neměla výrazný dopad na proměny vnitřní struktury města. Lze očekávat, že jedním z nejvýraznějších dopadů velké privatizace mohou být proměny na trhu práce. Vzhledem k současnému stavu na pražském trhu práce, kdy poptávka převyšuje nabídku, je otázkou zda výraznější restrukturalizace jednotlivých podniků bude znamenat odchod pracovní síly, která nebude absorbována v jiných odvětvích a povede k růstu nezaměstnanosti.

Transformace družstev je poměrně rozsáhlý proces zachycující subjekty pracující v oblasti bydlení, služeb i výroby. V následujících řádcích bude pozornost zúžena na problematiku transformace Stavebních bytových družstev (SBD). Legislativní změny umožnily dva okruhy transformace bytových družstev. Tím prvním je umožnění změn ve vnitřní organizaci družstev (odštěpení části družstva původního a vytvoření nového subjektu). Druhou oblastí je umožnění převodu nájemního vztahu k bytu užívaného členem družstva na vztah vlastnický. Každý člen družstva měl možnost zažádat o převod v termínu do konce června 1995. V případě žádosti je družstvo povinno užívaný byt převést do vlastnictví ke konci roku 1995. Povinností nájemníka je splatit dosud nezaplacenou část podílu na půjčce sloužící k výstavbě družstevního bytu. U starších bytů jsou už uvedené podíly splacené, zatímco u novějších družstevních bytů se mohou pohybovat mezi 50,000 až 100,000 Kč (což je cena řádově asi desetkrát nižší než jsou ceny bytů volně prodávaných na pražském trhu). Vzhledem ke skutečnosti, že kolem 70 procent nájemníků družstevních bytů v Praze požádalo o převod do vlastnictví, lze očekávat, že více než 10 procent pražských bytů bude privatizováno touto cestou.

Privatizace obecního majetku (nemovitého) je jednou z dalších forem, které tvoří významnou součást transformačních procesů. Privatizace obecního majetku se dotýká především obecního bytového fondu, kterému bude věnována vyšší pozornost. V roce 1991 došlo k převodu 877 tisíc (23.5 procent) bytů z vlastnictví státu do vlastnictví obcí. Pouze domy s více než jednou třetinou ploch využívanou k nebytovým (často komerčním) účelům si stát ponechal ve svých rukou. Převodem bytového fondu se stát pokusil učinit z obcí nejdůležitější subjekty bytové politiky, zbavil se domů se značnou finanční zátěží (vysoká zanedbanost a regulované nájemné) a přenesl rozhodování o privatizaci bytového fondu (velmi citlivá otázka) na nižší úroveň.

Zajištění chodu převedeného bytového fondu znamenalo výrazné finanční zatížení obecních rozpočtů. Jedním z možných východisek je privatizace nabytého majetku. Vzhledem k neexistenci centrálně daných pravidel privatizace obecních domů přišly obce s různými strategiemi týkajícími se jak množství privatizovaných domů (bytů) tak jejich cen. Obce začaly nabízet domy do vlastnictví právnických osob utvořených dosavadními nájemníky. Od poloviny roku 1994, na základě zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor, mohou obce prodávat i jednotlivé byty.

V Praze se vlastníkem převedených domů stal Magistrát hlavního města Prahy a Zastupitelstvo hlavního města Prahy schválilo rámcová privatizační pravidla. Domy jsou však ve správě místních úřadů jednotlivých městských částí, které byly rovněž pověřeny výkonem privatizace. Na místní úrovni se rozhoduje kolik domů bude nabídnuto, které domy budou privatizovány a jakou úroveň

slev z odhadních cen místní úřad poskytne. Velmi podrobný rozbor privatizačních pravidel lze nalézt v pracích Eskinasiho (1994, 1995).

Vzhledem k velkému množství místních částí Prahy (57), různorodému charakteru jejich domovního fondu a rozdílnosti politické reprezentace lze očekávat výrazné odlišnosti v procesu privatizace a jeho výsledcích. V některých městských částech se s privatizací vůbec nepočítá (Praha 1, vzhledem k rozsahu restitucí toho k privatizaci už moc nezbývá) v jiných se privatizovalo aktivně. Pravděpodobně nejrozsáhlejší privatizační program nabídla Praha 4, kde ke konci roku 1994 bylo zprivatizováno 98 domů z 1,300, které jsou ve správě městské části. V současné době se schvalují první z privatizačních programů umožňujících i prodej jednotlivých bytů.

Privatizace obecního domovního a bytového fondu zdaleka nedosáhla rozsahu, který byl očekáván. Nicméně, lze očekávat, že etapa výraznějšího rozběhu privatizace obecního bydlení je ještě před námi. Podle odhadů se v Praze do konce tisíciletí zprivatizuje kolem pěti procent bytového fondu.

Rozsah restitučního a privatizačního procesu v pěti vybraných urbanistických obvodech (UO) vnitřního města pražského (ve čtvrtích Staré Město, Vinohrady, Žižkov, Nusle a Bubeneč) dokumentuje tabulka 8.1. Zatímco restituce zasáhly 40 až 70 procent domovního fondu, privatizace zasáhla maximálně 7.5 procenta domů (UO Sladkovského náměstí na Žižkově). Privatizace domovního fondu nejvýrazněji ovlivnily změnu vlastnických vztahů v žižkovském UO, kde bylo celkem 77.2 procent domů restituováno či privatizováno. Tabulka rovněž přibližuje podíl domů, které se nacházely v soukromém, veřejném (státním a obecním) a družstevním vlastnictví před i po privatizačním procesu.

Následující tabulka 8.2 přináší stav vlastnictví domů ve stejných urbanistických obvodech ke třetímu čtvrtletí 1994. Ve čtyřech urbanistických obvodech dosahuje soukromé vlastnictví domů nadpoloviční většinu. Výjimkou je UO v Bubenci, kde je pouze 40 procent domů v soukromém vlastnictví, zatímco 34 ve vlastnictví obce a státu a 26 domů v družstevním vlastnictví.

8.1.3. Deregulace cen a nájmu

Ekonomická reforma byla v lednu 1991 zahájena rozsáhlou liberalizací cen. V období přechodu však byla ponechána regulace některých cen a zejména pak nájmu s cílem postupné deregulace k tržním hodnotám. Při sledování proměn prostoru velkého města je možné analyzovat ceny spotřebního zboží či služeb v jednotlivých lokalitách tak jak učinil Duke (1993) na příkladu diferenciací cen piva v pražských restauracích. Mnohem důležitějším městotvorným aspektem se však jeví pohyb cen a nájmu na trhu s nemovitostmi. Vzhledem k regulaci nájmu je užitečné odděleně sledovat pohyb cen a vývoj nájmu.

V oblasti *cen nemovitostí* je potřeba odděleně sledovat ceny pozemků a ceny staveb na nich se nacházející. Zatímco do cen pozemků se výrazněji promítají vnější faktory lokalizace v rámci

městského prostoru (polohová renta), na ceně budov se významěji podílí jejich vnitřní hodnota daná stavebními náklady, opotřebením, funkčním využitím apod.

V důsledku restituce a liberalizace cen došlo k výrazné aktivitě na trhu nemovitostí v Praze. Údaje o množství prodaných objektů a jejich prodejních cenách však nejsou dostupné. Dílčí obrázek poskytují pouze ceny inzerované u budov nabízených k prodeji. Rozkývání cenových hladin vlivem různorodých očekávání majitelů navíc kombinované značnou různorodostí kvality nabízených objektů neumožňuje nalézt srovnávací hladinu, pomocí níž by bylo možné v cenách nabízených nemovitostí nalézt prostorovou pravidelnost. Nájemní domy se prodávaly za ceny v rozmezí od 1,5 do 20 milionů korun. Cena však odráží jak atraktivitu lokality, tak i další faktory jako fyzický stav budovy, existenci komerčních prostor, existenci prázdných bytů schopných rekonstrukce k administrativním účelům či přestavby na luxusní byty, apod. Nájemní dům v atraktivní lokalitě avšak bez komerčních prostor a s plně obsazenými byty s regulovaným nájemným může mít na trhu výrazně nižší cenu než dům v méně atraktivní lokalitě, ale nabízející možnost rychlé přestavby na komerční využití.

Ceny volných stavebních pozemků nejsou zatíženy charakterem stávajícího využití a patří mezi jeden z nejlepších indikátorů ekonomické hodnoty polohy v městském prostoru. Přes vysokou zastavěnost v historickém centru Prahy, došlo i zde k dílčím prodejům, které umožňují srovnat cenové hladiny v jednotlivých lokalitách. Cenová hladina čtverečního metru pozemku v městském centru se pohybuje okolo 70,000 až 100,000 korun. Nejvyšší realizovaná cena se blížila 250,000 korun za metr čtvereční a byla uskutečněna při prodeji stavební parcely na Náměstí Republiky městem Prahou společností Hypo-Bank. Na okraji hlavního města se prodávají pozemky sloužící k výstavbě rodinných domků a obchodních center (supermarketů). Podle zainvestovanosti pozemku a dalších charakteristik se cena pohybuje v rozmezí od 500 do 2,000 korun. Pohled na cenovou diferenciaci mezi centrem města a jeho vnějšími částmi ukazuje na velmi ostrý cenový gradient v poměru 100:1 (srovnej s cenovým gradientem v případě vydražených cen v malé privatizaci). Takto výrazný gradient cen pozemků je na evropském kontinentu poměrně neobvyklý a blíží se spíše městům severoamerickým. Diferenciaci takového měřítka lze považovat za přechodný jev transformačního období a do budoucna lze očekávat snižování takto výrazných rozdílů (zejména v důsledku decentralizace komerčních funkcí v městském prostoru, v čemž by měla výraznou roli sehrát rozvojová koncepce města vyjádřená ve strategickém a územním plánu).

V období transformace sehrává velmi specifickou roli regulace nájmu. Nájem je vhodné odlišovat za komerční prostory a bydlení; už jen z důvodu rozdílných forem regulace a deregulace. *Nájem v oblasti komerční* (kanceláře, obchod, apod.) jsou od července 1995 plně deregulovány. Až do uskutečnění plné deregulace existovala vyhláška vymezující sazby nájmu za metr čtvereční komerčně využívané plochy (pro zahraniční subjekty bylo nájemné plně deregulováno). Sazby se lišily podle charakteru funkčního využití a podléhaly dalším dílčím úpravám. Vyhláška však dávala možnost úřadům místní správy vyhlásit celé území obce jako atraktivní oblast, popřípadě vymezit atraktivní zóny či vyjmenovat atraktivní objekty a v takto vymezených jednotkách plně deregulovat nájemné či určit nové maximální sazby. V Praze použila každá z městských částí poněkud odlišnou strategii. Praha 2 rozdělila své území na dvě oblasti odlišující se atraktivitou se

zvýšením 200 procent a 400 procent, Modřany zvýšily základní sazbu na 700 procent pro celé území městské části, Praha 1 plně deregulovala nájemné. Z dílčích přístupů městských částí byla vytvořena určitá koláž schválená Zastupitelstvem hlavního města Prahy jako celoměstská vyhláška. Při porovnání maximálních sazeb nájemného a skutečných tržních nájmů lze hovořit o reálné neexistenci regulace na většině území Prahy, neboť deklarované maximální sazby se často pohybovaly výrazně nad nájmů tržními. Plná deregulace platná od letošního roku tudíž pouze potvrdila již existující stav.

Nájmy v komerčním sektoru se výrazně liší podle účelu využití objektu. Vhodné je odlišovat nájem za obchodní prostory, kanceláře a skladové prostory. Nájem za obchody lokalizované na nejrušnějších turistických osách v centru Prahy dosahují úrovně 3,000 - 6,000 korun za metr čtvereční a měsíc. Obchody v okrajových částech Prahy se pronajímají za 300 - 700 korun za metr čtvereční a měsíc. Kanceláře mezinárodního standardu v nově postavených administrativních budovách v centru města se pronajímají za 900 - 1,000 korun a v rekonstruovaných objektech za 700 - 900 korun za metr čtvereční a měsíc. Domácí i zahraniční firmy však často využívají kanceláře v perifernějších polohách a nižšího standardu vybavení, kde se nájemné pohybuje pod 500 korun za metr čtvereční a měsíc. Nově vybudované skladové objekty na okraji města se pronajímají za cca 200 korun za metr čtvereční a měsíc.

V současnosti se nájem za komerční prostory považují za stabilizované. V průběhu prvních let ekonomické reformy však prodělaly bouřlivý vývoj, který lze názorně uvést na příkladu nájmů za kancelářské prostory v centru Prahy. V důsledku uvolnění regulace a poptávky výrazně převyšující nabídku nájem dosahovaly v roce 1991 až 2,500 korun za metr čtvereční a měsíc. V roce 1992 se však již dostaly pod 1,500 korun a v důsledku nabídky prvních administrativních center v roce 1993 poklesly na 1,200 korun za metr čtvereční a měsíc. Výrazná nabídka nových komerčních center v roce 1994 přinesla stabilizaci na dnešních 1,000 korun placených měsíčně za metr čtvereční v administrativním centru mezinárodního standardu a atraktivní lokality.

Nájemné v oblasti bydlení představuje poněkud odlišnou kapitolu. V současnosti existuje určitý společenský konsensus o potřebě přechodné regulace nájemného v oblasti bydlení s cílem postupného přechodu k plně tržnímu nájemnému. Regulaci nájemného v současnosti podléhají všechny byty v nájemním sektoru vyjma bytů v domech stavebních bytových družstev (SBD), bytů užívaných cizími státními příslušníky a bytů v nájemních domech postavených bez podpory státu a kolaudovaných po 1. červenci 1993. Od července 1995 může být tržní nájemné žádáno rovněž v případech nově podepsaných nájemních smluv, například na v současnosti prázdné byty nacházejících se v domech s regulovaným nájemným. Nájemné je tudíž regulováno ve většině obecních, státních i soukromých nájemních domů. V celé České republice regulaci podléhá asi 40 procent bytů a v Praze asi 65 procent bytů.

Regulováno je pouze čisté nájemné, které představuje pouhou část z nákladů na bydlení. Při sledování nákladů na bydlení je užitečné oddělovat čisté nájemné od ostatních nákladů zahrnujících spotřebu vody, plynu a elektřiny, náklady na topení, poplatky za služby jako například odvoz odpadků či provoz výtahu. Zatímco čisté nájemné je postupně deregulováno celá

oblast ostatních nákladů byla výrazně ovlivněna liberalizací cen již v roce 1991. Přestože centrální vláda dílčím způsobem stále reguluje ceny některých položek (např. tepla a elektřiny) nárůst ostatních nákladů byl mezi lety 1990-95 poměrně rychlý. Zvýšení dosahovalo v průměru České republiky 343 procent v porovnání s 232 procentním nárůstem u čistého nájemného (Tabulka 8.3).

Strop čistého nájemného byl poprvé zvýšen k 1. červenci 1992 a nárůst představoval 100 procent. Druhé zvýšení následovalo od 1. ledna 1994. Nájemné se při tomto kroku zvýšilo v průměru o 40 procent. Počínaje červencem 1995 bude strop čistého nájemného k pololetí každého z následujících let zvýšen podle tří základních koeficientů. První koeficient odráží roční míru inflace. Druhý koeficient je odvozen od velikostní kategorie sídla. Například pro Prahu představuje 19 procentní zvýšení, pro města nad 100,000 obyvatel 15 procentní zvýšení a pro nejmenší obce 6 procentní zvýšení. Třetí koeficient si ponechává vláda ve své rozhodovací pravomoci. Tento koeficient může být i záporný a může tedy zmírňovat dopady deregulace nebo naopak deregulaci zrychlovat v případě nižší míry inflace apod. Pro období červenec 1995 - červen 1996 se čisté nájemné v bytu první kategorie v Praze zvýší o 31 procent, tj. z 6 korun na 7.85 koruny za metr čtvereční, neboť původní nájemné je násobeno 1.10 (desetiprocentní inflace v roce 1994) a 1.19 (koeficient velikosti sídla). Vláda nevyužila možnost použití sobě vyhrazeného koeficientu, který se tudíž rovná 1.00.

Od dubna 1995 mohou obce s více než 50,000 obyvateli a některá lázeňská města zvýšit nájemné až o 20 procent na základě obecní vyhlášky vymezující atraktivní zóny na území obce. Zastupitelstvo hlavního města Prahy schválilo vyhlášku, která rozděluje Prahu do tří zón. Prvá zóna s 20 procentním zvýšením zahrnuje téměř celé vnitřní město a významnou část pražských sídlišť. Druhá zóna s 10 procentním zvýšením zahrnuje pražská sídliště, okrajové městské části a některé katastry vnitřního města (Smíchov). Ve třetí zóně s nulovým zvýšením jsou nejmenší z okrajových městských částí, v nichž žije zanedbatelný podíl obyvatelstva. Vyhláška měla vstoupit v platnost 1. října 1995. Ministerstvo financí ČR však vyhlášku zrušilo. Současná situace však není vyjasněná, neboť pražský primátor i zastupitelstvo na vyhlášce trvají a vlastníci domů již nájemníkům rozeslali pokyny pro placení zvýšeného nájemného. V případě platnosti vyhlášky by se v roce 1995 pro většinu pražanů nájemné zvýšilo o 57 procent.

Průměrné celkové náklady na bydlení (hrubé nájemné) v třípokojovém bytě v první kategorii představuje v současnosti kolem 15 procent příjmů průměrné rodiny s dvěma příjmy. V případě rodin důchodců však průměrný podíl nákladů na bydlení na jejich příjmech dosahuje 25 procent. Vzhledem k rostoucí diferenciaci příjmů má růst nájemného značně se odlišující dopad na domácnosti v různých příjmových kategoriích. U skupiny obyvatelstva s nejnižšími příjmy neustále dochází k poklesu jejich reálných příjmů (28.5 procent zaměstnanců; Hrabě, 1995) a růst nákladů na bydlení znamená podstatné zatížení jejich rodinných rozpočtů. Vláda tudíž zahájila program poskytování příspěvků na bydlení pro domácnosti s příjmy nepřesahujícími 1.3 násobek (od 1. ledna 1996 1.4 násobek) životního minima. Příspěvky však nepřesahují 20 procent nákladů na bydlení (maximální příspěvek pro jednočlennou domácnost dosahuje 200, pro dvoučlennou 260 a pro tří a vícečlennou domácnost 350 korun měsíčně). Vládní přístup spočívá ve strategii založené

na očekávání, že příjmově slabší rodiny bydlící v bytech s vyšším nájemným se odstěhují do bytů s nájemným nižším (do bytu menšího plošného standardu, nižší kategorie a/nebo lokalizovaného v oblasti s nižším růstem nájmu). Vzhledem k nedostatku bytů a výraznému snížení bytové výstavby však takovéto očekávání může být ztěží naplněno.

V současné době v Praze existují dva segmenty nájemního bydlení. První segment je charakteristický deregulovaným nájemným určeným na základě poptávky a nabídky bydlení. Druhý segment představuje byty s nájemným regulovaným. Tržní nájem v prvním segmentu dosahují mnohonásobně vyšší úrovně než nájem v segmentu druhém. Dualita v regulaci/deregulaci stimuluje vlastníky k převodu bytů z regulovaného do deregulovaného segmentu. V případě poptávky soustředěné do určitých městských čtvrtí zde může docházet k významné sociální změně i fyzické obnově domů. Pro změny fyzického a funkčního prostředí města je však mnohem významější rozdíl mezi zisky dosahovanými z bytů v regulovaném sektoru a potenciálními zisky při převodu nemovitosti do deregulovaného sektoru komerčního. Tento rozdíl stimuluje vlastníky k přesídlení nájemníků do náhradních bytů a rekonstrukci původně nájemních domů na administrativní budovy. Tento proces je zřejmý zejména v městském centru, kde se podle odhadů podíl ploch sloužících k bydlení snížil od roku 1989 z tehdejších 33 procent na současných 25 procent. Podobně rychlou transformací však prochází i některé z přilehlých čtvrtí, například Vinohrady.

8.2. Spontánní transformační procesy a jejich vliv na funkčně a sociálně prostorovou strukturu města

Legislativní změny znamenaly nastolení nových pravidel regulujících vzájemné vztahy subjektů pohybujících se ve společenském (zejména ekonomickém) prostředí. Liberalizační a deregulační opatření spolu s privatizací státního majetku pak vedly k novému rozdělení moci a vlivu mezi jednotlivé ekonomické subjekty. Od takového rozdělení je očekáváno efektivnější využívání zdrojů následně vedoucí k ekonomickému růstu. Jedním z významných faktorů podmiňujících ekonomické výsledky je lokalizace v prostředí města. Mechanismus polohové renty začíná významně ovlivňovat ekonomické kalkulace. Jednou z podstatných charakteristik současného ekonomického vývoje je jeho zvýšená prostorová nerovnoměrnost. Exponované lokality, jako například centra velkých měst, jsou ekonomickými subjekty upřednostňovány před lokalitami periferními. Nerovnoměrnost rozmístění ekonomických aktivit v území z hlediska jejich zisků vztahených k jednotce využívané plochy se stává jednou z významných charakteristik funkčního využití vnitřního prostoru velkého města i jeho zázemí.

Součástí nového rozdělení moci a vlivu je i výrazná diferenciací v majetku i příjmech (Machonin, 1994). Sociální rozrůznění je základním faktorem podmiňujícím odlišné využívání prostoru, a to zejména v oblasti bydlení. Sociální rozrůznění, rozmanitost geografického prostoru a psychologie lidského uvažování povedou k sociální segregaci v prostoru. Právě velké město a jeho jednotlivé čtvrtě mohou být tímto procesem dotčeny v poměrně krátké době.

Od roku 1989 lze hovořit o několika výrazných trendech charakterizujících změny ve fyzickém a funkčním prostředí města. Dochází k výrazné revitalizaci fyzického prostředí. Revitalizace je ovšem výrazně uskutečňována pouze v určitých částech města. Změny v těchto částech jsou však velmi koncentrované, radikální a transparentní. Lze tvrdit, že převyšují ostatní trendy, jako například postupující fyzický úpadek nájemních domů v některých čtvrtích či kontinuálně probíhající údržbu současného stavu. Revitalizace je pouze jedním z trendů měnících v současnosti fyzické prostředí města, nicméně je trendem nejvýraznějším.

Revitalizace fyzického prostředí je těsně spjata se změnami funkčního využití. K revitalizaci fyzického stavu dochází v důsledku nebo v očekávání změny funkčního využití. Jednou z takových změn je komercializace. V procesu komercializace dochází k nahrazení nekomerčních funkcí (zejména bydlení) funkcemi komerčními (kanceláře či obchod). Ke komercializaci může docházet přímým nahrazením nekomerčního využití objektu aktivitami komerčními nebo výstavbou nových komerčních objektů na nevyužitých plochách. V obou případech dochází ke zvyšování absolutního i relativního podílu komerčních ploch. Proces komercializace má mnohem koncentrovanější prostorovou podobu než proces revitalizace (neboť ten zahrnuje i nekomerční funkce, např. bydlení). Je jedním z dominantních procesů měnících charakter centrální části Prahy. Jedněmi z nejvýznamnějších prvků komercializace pražského centra je nová výstavba a rekonstrukce budov pro obchodně administrativní centra. Pozadu nezůstávají ani finanční instituce vkládající prostředky do rekonstrukcí značného množství budov na hlavní sídla a pobočky bank, pojišťoven, investičních fondů apod.

K významným změnám funkčního využití dochází i v rámci komerčního sektoru. Na nejrušnějších obchodních zónách městského centra byly běžné obchody s denními potřebami nahrazeny prodejny s luxusním zbožím zaměřenými převážně na zahraniční turistickou a obchodní klientelu. Na první pohled méně zřejmé je nahrazení některých skladových, dílenských a výrobních prostorů lokalizovaných v centru města aktivitami, které jsou schopny takto výhodně lokalizované prostory využít mnohonásobně efektivněji (ve smyslu zisků na plochu využívanou k činnosti). Takto došlo například k vymístění tiskárny Mír z Václavského náměstí do nového objektu v Uhřetěvsi a přeměně původních prostor na kanceláře.

Proměny prodělává i sektor nekomerční. Zde se budeme věnovat problematice bydlení a změn v rámci bytového fondu. Bytový fond (a části města s převažující obytnou funkcí) prodělává revitalizaci na výrazně nižší úrovni než lze pozorovat v komerčním sektoru. Revitalizace bytového fondu je významně spjata se změnou vlastnických struktur na straně nabídky bydlení a diferenciací příjmů obyvatel na straně poptávky po bydlení. Ke změně statusu obyvatelstva v konkrétní lokalitě (domu, bloku domů či čtvrti) může dojít vnitřní proměnou (výměna zaměstnání a následné zvýšení příjmu) nebo na základě výměny původních obyvatel stěhováním. Oba z těchto mechanismů se významně uplatňují v přechodném období. Fyzická obnova (popřípadě nová výstavba) doprovázená změnou obyvatelstva mění charakter určitých čtvrtí města a vede k postupně se vyvíjející sociální segregaci.

Revitalizace jedné čtvrti může být doprovázena úpadkem čtvrtí jiných. Revitalizace však zatím zasahuje zpravidla malá území a je vysoce koncentrovaná, zatímco úpadek je rovnoměrněji rozprostřen v rámci městského prostoru. Území procházející fyzickou i sociální revitalizací jsou tudíž v městském prostředí mnohem jasněji identifikovatelná. Vzhledem k dynamice procesu lze i zde z hlediska kvality hovořit o vyšší významnosti revitalizace než jiných procesů. Přestože lze zdůrazňovat dominantnost určitých procesů v určitých částech města, dochází vždy ke kombinovanému uplatnění několika různorodých procesů. Tyto rozmanité procesy je možné blíže charakterizovat na příkladě modelových problémů a změn ve vybraných částech města.

8.2.1. Rozvoj trhu s kancelářskými prostory se zvláštním zřetelem na centrum města

Rozhodujícím faktorem ovlivňujícím rozvoj trhu s kancelářskými prostory v Praze je rozvoj podnikatelských služeb a jejich poptávka po administrativních budovách. Podnikatelské služby představují značně heterogenní soubor vysoce profesionálních služeb tvořících infrastrukturu domácí i mezinárodní (v současnosti se často hovoří i o globální) směny kapitálu, zboží a pracovní síly. Tyto služby se v anglo-americké literatuře označují pojmy "producer services" či "business services" a zahrnují zejména finančníctví (banky, pojišťovny, investiční společnosti), celou škálu poradenských, konzultačních a právnických firem, organizace pracující na trhu s nemovitostmi, firmy z oblasti reklamy a medií.

Podnikatelské služby se v posledních dvaceti letech staly nejdynamičtěji se rozvíjejícím odvětvím vyspělých ekonomik. Slouží k rychlým transferům peněz a informací mezi jednotlivými regiony světa, k poskytování poradenských služeb při expanzi nadnárodních společností do nových oblastí, apod. Podnikatelské služby vytvářejí infrastrukturu chodu a expanze dělby práce na globální úrovni. Jejich aktivity se koncentrují především do světových velkoměst. Vytváří se tak postupně nová hierarchická úroveň globálních měst a nová funkční provázanost hierarchické dělby práce v rámci světového sídelního systému. New York, Londýn a Tokio koncentrují převážnou většinu nových funkcí a jsou nazývány globálními městy (Sassen, 1991). Globalizace Nové aktivity se postupně vytvářejí i v centrech nižších řádů světového sídelního systému (Los Angeles, Paříž či Frankfurt). Difuze pokračuje a nevyhýbá se ani městům velikostí a významem srovnatelným s Prahou, jako je například Vídeň či Amsterdam.

Poptávka podnikatelských služeb po administrativních prostorech je soustředěna do center velkých světových a do vybraných hlavních měst vyspělých a větších států. Poptávka se většinou realizuje na trhu s pronajímatelnými kancelářskými prostory. V důsledku globalizace však dochází i k rychlému rozvoji existujících lokálních institucí zejména v bankovníctví. Poptávka velkých domácích bank se soustřeďuje především na koupi administrativních budov sloužících k vlastnímu využití. Globalizace ovlivňuje i investiční trh. Výraznou strategií v oblasti investic do nemovitostí se stává internacionalizace portfolií. Velcí investoři v oblasti nemovitostí (např. penzijní fondy) se snaží o snížení rizika rozprostřením investic do několika lokalit. Rychle expandující trh s pronajímatelnými administrativními budovami takovéto strategii nabízí vhodný prostor.

Praha však až do roku 1990 zůstává procesem globalizace téměř nedotčená. Změny po roce 1989 však rychle transformují vnitřní společenský systém České republiky a napojují český stát na systém globální ekonomiky. Relativně stabilní politické prostředí, rychlý pokrok ekonomických reforem, možnost expanze trhu směrem na východ i levnější pracovní síla přitahuje zahraniční investory. Součástí, a často i předstupněm, aktivity obchodních a výrobních činností je instalace a rozvoj infrastruktury ve formě podnikatelských služeb.

Základním lokalizačním požadavkem podnikatelských služeb je dostupnost vhodných kancelářských prostor v centrálních částech města. Těchto prostor však v Praze byl v roce 1989 výrazný nedostatek. Systémové transformace, jako například restituce, privatizace, liberalizace cen a nájmu, a deregulace státních intervencí umožňují rozšiřování nabídky, která po výrazné disproporcii v letech 1990-1992 začíná postupně reagovat na neuspokojenou poptávku. Přerozdělení stávajících kancelářských prostor a dočasné využívání hotelových kapacit a jiných provizorií, je postupně doplňováno nabídkou nekvalitních kancelářských prostor v restituovaných objektech či nabídkou podnájmu v administrativních budovách transformujících se státních podniků. V průběhu let 1993-1994 se však začínají objevovat první projekty rekonstrukce starších objektů na kvalitnější a vyžadovanému standardu odpovídající kancelářská zařízení a zároveň jsou dokončovány první projekty výstavby zcela nových kancelářských objektů. S rostoucí nabídkou nových i rekonstruovaných administrativních budov, které vstupují na trh v současnosti je očekáváno postupné vyrovnání poptávky s nabídkou, k němuž může dojít již v průběhu roku 1997.

Hlavními aktéry na trhu s nemovitostmi jsou v případě směny existujícího či nově vystavěného objektu kupující (nájemník), prodávající (pronajímatel) a zprostředkující (realitní kancelář). V případě výstavby nových nemovitostí a rekonstrukce starších nemovitostí ovlivňují nabídku další aktéři, mezi něž patří zejména investoři a developři. Poptávka po administrativních prostorech našla odezvu v rostoucím počtu realitních kanceláří, které zprostředkovávají prodej a pronájem kanceláří. Jenom Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska (ARK ČMS) dnes čítá více než 200 členů. Významné pražské realitní firmy sdružuje Asociace pražských realitních společností (APRES). Podle našeho odhadu je v současnosti kolem 50 realitních firem krytých zahraničním kapitálem.

Poptávka po administrativních prostorech vychází z potřeb jak zahraničních tak i domácích firem. Co se týká zahraničních společností, zájem se zaměřuje především na pronajímané kancelářské prostory v nově vystavěných či rekonstruovaných objektech v centru města. Některé společnosti kupují i celé objekty k jejich vlastnímu využití (většinou banky a pojišťovny, jako například Generali, Allianz, Raiffeisenbank, ABN Amro Bank, a další). Většina domácích společností se lokalizuje především v méně kvalitních administrativních budovách mimo centrum nebo i v budovách, které byly k administrativním účelům narychlo adaptovány ve vilových čtvrtích. Výjimkou jsou domácí banky, pojišťovny a investiční společnosti, které jsou velmi aktivní zejména při získávání a rekonstrukci centrálně položených budov pro vlastní použití. Většina domácích bank má v současnosti zastoupení v centru Prahy.

Nabídka kancelářských prostor mezinárodního standardu v centrálních lokalitách Prahy je v současnosti především v rukou zahraničních investorů, developerů, vlastníků a realitních kanceláří. Na poptávku zahraničních i domácích společností reagují jiné, převážně zahraniční, společnosti, které investují do výstavby a rekonstrukce administrativních budov a rovněž hotelů, obchodních center, skladových a průmyslových areálů. V případě nových projektů jde v naprosté většině případů o investice pocházející ze zahraničních zdrojů. Mezi nejaktivnější patří investoři a developéři z Rakouska, NSR, Itálie, Francie a USA. Domácí aktéři mohou do projektu vložit například hodnotu pozemku, jako v případě hotelu Atrium a přilehlého International Business Center či právě budovaného komerčního centra Myslbek v ulici Na Příkopech. Významnou oblastí investic je rovněž rekonstrukce některých starších komplexů/budov. Zde se ale již výrazněji začíná projevovat i domácí kapitál (aktivní je zejména Konstruktiva, a.s.).

Trh s kvalitními kancelářskými objekty v Praze je především formován aktivitou zahraničních subjektů. Dnes v podstatě neexistují omezení, která by bránila zahraničnímu zájemci v koupi nebo pronájmu nemovitosti v České republice. Běžnou praxí je založení společnosti s ručením omezeným, což vyžaduje pouhých 100,000 Kč základního kapitálu. Participace českého společníka není vyžadována. Nicméně, pokud se zahraniční fyzická osoba chce stát ředitelem takovéto společnosti, musí získat povolení k dlouhodobému pobytu v České republice. Pokud však takováto společnost se zahraničním kapitálem založí dceřinnou společnost, je tato považována za českou. Podle odhadů (IMMOS, 1993) je asi v polovině transakcí na současném trhu s nemovitostmi v České republice zastoupen zahraniční kapitál. V případě kancelářských prostor a to zejména v Praze bude tento podíl výrazně vyšší.

Rozvoj trhu s nemovitostmi v Praze po roce 1989 je ilustrativním příkladem vztahu mezi poptávkou a nabídkou, což se mimo jiné promítá ve vývoji nájmu. V kontextu prudce rostoucí poptávky ze strany zahraničních zájemců snažících se o expanzi na východoevropské trhy došlo v Praze ke značné disproporci mezi nabídkou a poptávkou. Podle různých odhadů bylo v Praze v roce 1990 kolem 1.0-1.4 milionu metrů čtverečních kanceláří. Většina z nich však nebyla dostupná pro prodej či pronájem a navíc nedosahovala požadované kvality (požadovaný standard částečně splňovaly administrativní budovy společností zahraničního obchodu, jako například Motokov, Kovo či Koospol). V důsledku nerovnováhy způsobené prudkým nárůstem poptávky a omezenou nabídkou se částky dosahované za pronájem kanceláří vyšplhaly až nad 100 DM/m². Nájemny vysoce přesahující úroveň placenou v západních městech srovnatelných s Prahou, byly dosaženy v důsledku naprostého nedostatku prostor a ochoty zahraničních společností platit po krátké období astronomické částky za "zachycení se v lokalitě".

Nájemné se začalo snižovat na počátku roku 1991, kdy se díky přijatým restitučním zákonům dostalo na trh značné množství restituovaných domů. Jejich nevýhodou byl nevyhovující stav, který neodpovídal západním standardům. Lze očekávat že takovéto prostory, uvedené na trh rychle a upravené velmi povrchně budou postupně z trhu vypadávat. V průběhu roku 1992 se na trh dostávala první cíleně rekonstruovaná "obchodní centra" nabízející společné sekretářské služby pro několik menších firem a pro některé další pouze obchodní adresu v centrální lokalitě (firma má v budově pouze "poštovní schránku" nikoliv však kanceláře) (Šimoníčková, 1993). Během

roku 1992 bylo v Praze nabízeno kolem 20,000 metrů čtverečních kanceláří k pronájmu, z nichž se 40 procent soustřeďovalo v Praze 1 a Praze 2. Na konci roku 1992 dosahovalo nájemné za metr čtvereční nejlepších kancelářských ploch 65 až 70 DM za měsíc.

Převís poptávky nad nabídkou se zvláště výrazně projevil a do jisté míry stále ještě projevuje v oblasti kvalitních kancelářských ploch. Možnost zisku v této oblasti stimuluje projekty zaměřené na kvalitní rekonstrukci starších objektů a výstavbu nových komplexů kanceláří. Takové projekty se na trh dostávají výrazněji až v roce 1993 a začínají diktovat trend na pražském trhu s kancelářemi. Dokončila se výstavba a rekonstrukce prvních kancelářských ploch, jejichž kvalita již byla srovnatelná se západní (např. International Business Center, European Business Center, Betlémský palác). V roce 1993 se celkem pronajímá kolem 120,000 metrů čtverečních kanceláří, z čehož se 28,000 metrů čtverečních nachází v nově vystavěných administrativních budovách a 24,400 metrů čtverečních v budovách rekonstruovaných. 89 procent kancelářské plochy v nových a rekonstruovaných administrativních objektech se soustřeďuje v městském centru (Praha 1 a Praha 2; zahrnuto i IBC).

V roce 1994 se množství nabízených kancelářských ploch proti předchozímu roku zdvojnásobuje, což svědčí o vysokém růstu dynamiky trhu. Pouze 24,700 metrů čtverečních však pochází z nově vystavěných administrativních budov. Projekty rekonstrukcí starých objektů na administrativní centra vyššího a mezinárodního standardu přidávají dalších 73,800 metrů čtverečních kanceláří. 67 procent ploch v dokončených projektech nových a rekonstruovaných administrativních center je koncentrováno v obvodech Praha 1 a Praha 2. Vzhledem k rostoucí nabídce se nájemné v průběhu roku 1994 ustálilo na 50 až 55 DM/m²/měsíc u nejlépe lokalizovaných a vybavených kanceláří.

V roce 1995 se očekává dokončení výstavby asi 45,500 metrů čtverečních kanceláří v nových budovách a 96,000 metrů čtverečních administrativních ploch v rekonstruovaných budovách. Téměř 70 procent z celkového množství kancelářské plochy v projektech nových a rekonstruovaných administrativních budov se nachází v centru města. Mnoho projektů nové výstavby bude ukončeno v průběhu let 1996 a 1997. Tyto projekty přidají takové množství administrativních ploch vysokého standardu, které by mělo pokrýt současnou i očekávanou poptávku. Nájem se v současnosti (podzim 1995) u kvalitních kancelářských ploch v centru města pohybují kolem 50 DM/m²/měsíc (tato úroveň je v perspektivě nejbližších dvou let považována za stabilizovanou).

Přestože v současnosti již rozdíl mezi celkovou poptávkou a nabídkou nedosahuje extrémních rozdílů, lze výrazné disproporce najít především ve strukturální (kvalitativní) stránce nabídky a poptávky. Nedostává se zejména kanceláří vybavených na mezinárodním standardu (dostatek telefonních linek a parkovacích míst) zaručujících navíc svojí konstrukcí flexibilitu vnitřních úprav vyžadovanou zákazníkem.

Poptávka po kancelářských prostorách je pochopitelně územně značně diferencovaná. Směřuje především do centrálních lokalit a oblastí snadno dopravně dostupných. V Praze hraje kromě vhodného napojení na uliční síť výraznou roli poloha v blízkosti stanic metra. V centru Prahy se

významně projevuje nabídka restituovaných domů. Značné množství těchto domů bylo v průběhu posledních třiceti let vyňato z bytového fondu a i v současnosti zde existuje možnost převodu z bytového na nebytový (částečně nebytový) objekt. Takovéto objekty představují potenciál pro rekonstrukci na kancelářské prostory. Omezení jsou většinou daná starou strukturou budov, kterým chybí flexibilita pro změny vnitřního uspořádání podle přání zákazníka. Charakter možné rekonstrukce může rovněž být výrazně omezen vyjádřením orgánů státní památkové péče.

V případě objektu, který není památkově chráněn, však lze technicky zabezpečit rekonstrukci vedoucí k vybudování objektu odpovídajícího vyžadovaným standardům. Rekonstruované kancelářské budovy v historických lokalitách jsou navíc v dnešní době postmodernistického sentimentu značně hodnocenou komoditou. Za pláštíkem historické fasády se však často skrývá moderní struktura. Rekonstrukce starších objektů se stala výraznou investiční strategií developerů, která v posledních letech oživila tvář vnitřních měst v mnoha vyspělých zemích světa. Podobné trendy ovlivňují vzhled centrální Prahy již v současnosti a výrazně se budou projevat pravděpodobně i v prvním desetiletí příštího tisíciletí.

Výstavba nových objektů nabízí výhody v řešení moderních dispozic budovy, zejména flexibilitu vnitřního uspořádání. Možnosti výstavby nových objektů v atraktivní lokalitě pražského centra jsou však limitovány nedostatkem volných stavebních ploch. Nicméně, v nejbližších letech přidají nově stavěné projekty v centru Prahy vyplňující existující proluky výrazný podíl nových kancelářských ploch. Praha však nabízí značný potenciál v zónách těsně přiléhajících k městskému historickému jádru (Sýkora, 1995a). Nacházejí se zde rozsáhlé, vzhledem k hodnotě lokality neadekvátně využití plochy (například Holešovice-Bubny-Zátory, prostor Hlavní nádraží-Florenc, oblast Smíchova).

Výhodou takovýchto pozemků je z hlediska investora vhodné napojení na dopravní infrastrukturu a zisk z atraktivity sousedství historického jádra. Výhodou ze strany města a společnosti obecně je možnost odlehčení historickému jádru (snížení dopravního zatížení, zpomalení přeměny obytné funkce na obchodní) a revitalizace často neutěšené situace přechodných zón vyrostlých v počátcích průmyslové revoluce. Tento potenciál je široce vnímán obcí pražských urbanistů. Před uskutečněním rozsáhlejších projektů nové výstavby je však vyžadováno zpracování regulačních plánů. Ty jsou však zatím pouze ve stadiu rozpracování po uskutečněních urbanistických soutěžích. Potenciálního investora, pro kterého je vhodné načasování projektu klíčovým faktorem, tudíž odrazuje nutnost čekat na vyjasnění urbanistické regulace v těchto zónách.

8.2.2. Revitalizace a gentrifikace: obecné tendence v Praze a příklad části Vinohrad

Revitalizace neboli oživení města či jeho části znamená zastavení úpadku a stagnace a jejich vystřídání růstem a pokrokem založeným na rozvoji nových aktivit (Holcomb, Beauregard, 1981). Při revitalizaci dochází k rekonstrukci a přestavbě původní zástavby. Revitalizace zahrnuje jak fyzickou tak funkční a sociální změnu. Původní funkce jsou nahrazovány aktivitami schopnými vytvářet v dané lokalitě vyšší zisky. V případě bydlení může dojít k nahrazení původního obyvatelstva novým, příjmově silnějším obyvatelstvem, které je schopno platit vyšší nájmy,

popřípadě odkoupit byty do vlastnictví. V případě rekonstrukce budov sloužících k bydlení a souběžnému nahrazení původních obyvatel příjmově silnějšími vrstvami dochází k procesu nazývanému gentrifikace (Smith, Williams, 1986; Hamnett, 1984; Weesep, Musterd, 1991; Weesep, 1994; Sýkora, 1993).

Nárůst poptávky po kvalitním bydlení v centru měst byl do značné míry vyvolán mohutným rozvojem podnikatelských služeb. Expanze finančních, právnických a poradenských služeb, reklamy a médií, apod. znamenala nárůst pracovních míst, které byly obsazeny specifickou vrstvou lidí někdy nazývanou nová střední vrstva. Jde především o mladé odborníky, specialisty vyznačující se svébytným životním stylem výrazně se odlišujícím od starších generací. Důraz pokládají na profesní kariéru, většinou žijí osamoceně nebo v nesezdaných bezdětných párech, početí je odkládáno do vyššího věku. Preferují bydlení v blízkosti zaměstnání, tj. v centrech měst, kde navíc nacházejí kulturní vyžití v galeriích, společenských klubech, restauracích a zařízeních alternativního sportovního vyžití. Preferenci pro bydlení na předměstí (sen generace jejich rodičů) nahrazují preferencí pro bydlení ve vnitřním městě.

Poptávka po bydlení v centrálních částech měst může být uspokojena na základě obnovy existujícího domovního fondu, který se často nachází ve velmi neutěšeném stavu. Vzhledem k preferenci investic do rozvoje předměstí a nových měst došlo v průběhu 20. století k pozvolnému, ale ve svých důsledcích výraznému, úpadku vnitřních měst. Tento proces byl nejvýraznější na severoamerickém kontinentu a ve Velké Británii. Zasáhl však i města kontinentální Evropy. Podobným vývojem rovněž prošla ta města komunistického bloku, jejichž původní historická zástavba nebyla zcela poničena během 2. světové války (Budapešť, Krakov či Praha).

V důsledku úpadku vnitřních částí měst došlo ke vzniku značného rozdílu mezi výtěžky ze stávajícího využití lokality a potenciálními výtěžky v případě obnovy či přestavby a následného umístění nových funkcí (Sýkora, 1993b). Rozpor mezi vysokou hodnotou centrálních lokalit a jejich nízkým využitím nabízel v případě poptávky značné zisky z rekonstrukce. Poptávka po kancelářských objektech i bydlení, vytvářená především rozvojem podnikatelských služeb, takovou obnovu a revitalizaci některých čtvrtí vnitřních měst umožnila.

V důsledku vnitřní i vnější liberalizace dochází k rapidnímu rozvoji podnikatelských služeb v České republice. Jejich naprostá většina je lokalizována v Praze a generuje poptávku na rozvíjejícím se trhu s kancelářskými prostory. V oblasti podnikatelských služeb mají velmi výrazné zastoupení zahraniční firmy. Zejména v počátcích představuje většina jejich zaměstnanců cizince pracující v Praze. Jejich poptávka po bydlení se řídí podobnými hodnotami jako v zemích jejich původu. V Praze se objevuje segment zahraničních managerů získávajících bydlení v centrálních lokalitách. Lze očekávat, že vzorec chování této skupiny lidí se postupně přenesou i na domácí zaměstnance firem z oblasti podnikatelských služeb a v určitém smyslu i na část mladší vysoce kvalifikované populace.

Privatizační procesy, zejména restituce, umožnily určitou i když zatím jen omezenou nabídku bytů. O trhu s jeho základními atributy lze však hovořit pouze v případě prodeje či pronájmu bytů,

kteře nejsou subjektem regulace nájemného. Směna a pronájem bytů v regulovaném segmentu jsou stále výrazně ovlivněny netržními mechanismy. Tato situace duality v systému bydlení je zřejmá zejména v případě nájemných domů v soukromém vlastnictví. Soukromí vlastníci jsou existencí duality v nájemném sektoru stimulováni k převodu bytů z regulovaného do deregulovaného segmentu. Nejvýhodnější variantou je rekonstrukce nájemného domu na kancelářské prostory, další v pořadí pak přichází rekonstrukce a pronájem bytů a domů cizincům.

V Praze se začíná vytvářet omezený trh s bydlením zaměřený především na zahraniční klientelu. Vývoj a charakter tohoto trhu lze sledovat jen omezeně. Dílčí aspekty může postihnout například analýza inzerátů realitních agentur zprostředkujících nabídku bytů pro cizince. V období říjen 1994 - září 1995 se na stránkách týdeníku The Prague Post, zaměřeného na anglicky mluvící komunitu v Praze, nabízelo 471 bytů a domů (z toho 23 procent tvořily rodinné domky nebo vily). Nabídka pocházela zejména z Prahy 1 (27 procent), Prahy 6 (23 procent, z toho 45 procent Dejvice a Bubeneč), Prahy 2 (14 procent, z toho 71 procent Vinohrady), Prahy 4 (12 procent, hlavně Bráník a Podolí) a Prahy 5 (11 procent, z toho 49 procent Smíchov a Hlubočepy).

Přestože je poptávka omezená z hlediska kvantity, pochází od lidí takové příjmové skupiny, která reprezentuje kupní sílu schopnou pokrýt náklady na rekonstrukci starého nájemného domu na byty luxusní kategorie. Několik zcela rekonstruovaných nájemných domů pronajímaných cizincům se v posledních dvou letech objevilo zejména v oblasti Vinohrad. Podrobnější informaci nabízí analýza lokality, pro níž byl vybrán urbanistický obvod Londýnská, nacházející se zhruba mezi ulicemi Londýnská, Jana Masaryka, Bělehradská, Jugoslávská a Náměstí Míru.

I zcela náhodnému chodci je na první pohled zřejmé, že oblast prochází podstatnou revitalizací. V lokalitě bylo od roku 1989 plně rekonstruováno 34 domů, což představuje více než deset procent z celkového počtu budov (311). Mnoho dalších budov prodělalo částečné úpravy omezující se většinou na opravu fasády a střechy (33 domů zahrnujících většinou nájemní domy, školy a administrativní budovy využívané domácími firmami).

Dvacet rekonstruovaných budov dnes slouží ke komerčním účelům (tři hotely, jedno nákupní středisko a šestnáct administrativních budov) a jeden dům je prázdný. Jenom v Americké ulici lze napočítat osm nově rekonstruovaných budov sloužících k administrativním účelům a využívaných převážně zahraničními firmami. V Business Center Americká 17 sídlí celé spektrum zahraničních převážně francouzských firem, v sousedící Americká Business Residence se soustře_ují společnosti z anglicky mluvících zemí, Americká 11 je jednou z budov využívaných poradenskou společností KPMG (další se nachází v blízkosti na té straně ulice Jana Masaryka, která již není součástí urbanistického obvodu Londýnská), další dvě administrativní budovy využívané zahraničními firmami se nacházejí na rohu Americké a Náměstí Míru. Mezi opravené administrativní budovy využívané domácími subjekty patří Tuzex, Coop Banka a Česká spořitelna, všechny na Bělehradské třídě.

Ze třinácti rekonstruovaných domů sloužících k bydlení je šest zcela nebo převážně obydleno cizinci. Čtyři z nich spravuje francouzská realitní agentura Orco, která se soustře_uje na

rekonstrukce domů na Vinohradech na luxusní byty i kanceláře. Všech šest domů lze považovat za příklady počínající gentrifikace. Vzhledem k přítomnosti administrativních center využívaných převážně zahraničními společnostmi, umístění London School nabízející výuku dětí cizinců školního věku a opatrování dětí věku předškolního a existenci klubů a restauračních zařízení využívaných z velké většiny zahraniční komunitou, lze očekávat pokračující poptávku cizinců po bydlení v této části města. V současnosti dochází k rekonstrukci dalších devíti budov, z nichž ve čtyřech případech jsou již předem nabízeny luxusní byty k pronájmu. V obvodu Londýnská se nachází deset objektů, které jsou v současnosti nevyužívané. Lze očekávat, že zejména tyto budovy, ale i mnoho dalších nájemních domů, se v nejbližších letech stanou předmětem zájmu investorů o rekonstrukci. Proces revitalizace bude pokračovat přestavbou původních domů na nová administrativní centra i nájemní domy nabízející luxusní byty.

Oblast Londýnská není izolovaná a procesy probíhající zde lze vystopovat i ve všech těsně přiléhajících územích. Rozsáhlé šetření mapující celý katastr Vinohrad však vzhledem k náročnosti a nákladnosti provedeno nebylo. Studii urbanistického obvodu Londýnská je však možno porovnávat s metodologicky obdobně sledovanými (v roce 1994) urbanistickými obvody ve čtvrtích Staré Město, Žižkov, Nusle a Bubeneč (Sýkora, 1995b). Urbanistický obvod na Vinohradech však vykazoval nejvyšší míru rekonstrukcí a vzniku administrativních center i nájemních domů s luxusními byty.

8.2.3. Suburbanizace: vývoj zóny vnějšího města a přilehlých obcí metropolitní oblasti

Velká města rozvinutých zemí západní Evropy a severní Ameriky se v posledních dvou stoletích vyvíjela více méně v posloupnosti procesů označovaných jako urbanizace, suburbanizace, deurbanizace a reurbanizace. Při hodnocení procesu urbanizace v bývalých komunistických zemích se často docházelo k závěru, že procesy suburbanizace zde byly v období centrálního plánování potlačeny (Grime, Kára, 1991; Lichtenberger, 1984). V současnosti se předpokládá, že takto vzniklá mezera bude díky znovu obnoveným tržním mechanismům postupně vyplňována.

Při hodnocení procesu suburbanizace je však nezbytné si vlastní koncept nejdříve ujasnit. Vždyť mezi první pražská předměstí bývá zařazován Karlín a i ostatní čtvrtě dnešního vnitřního města se původně vyvíjela jako samostatná města za hradbami historické Prahy. Představě předměstí by se pravděpodobně blížila i zahradní města dvacátých a třicátých let, jako například Ořechovka, Spořilov či Zahradní Město. I tyto stavební obvody jsou však dnes hluboko vrostlé do kompaktní zástavby města. Původní myšlenky z nichž vycházela výstavba panelových sídlišť v komunistickém období rovněž staví na jistém ideálu bydlení v předměstských okrajích. Dnes by jsme však za suburbanizaci nejspíše považovali výstavbu rodinných domků a vilek, dvojdomků a řadových domků v okrajových částech města a v přilehlých obcích metropolitní oblasti.

Co je to předměstí? Existuje několik charakteristik, které jsou obecně spatřovány jako základní atributy předměstí a na jejichž základě by bylo možné předměstí definovat. Mezi takové ukazatele patří nízkopodlažní zástavba, vyšší sociální status a zřetelná územní oddělenost (i když funkční spjatost) nové předměstské výstavby od kompaktně zastavěného území města. Takto lze

definovat předměstí především v období jejich vzniku. V případě pokračujícího růstu města však postupně může dojít k srůstu předměstí se zástavbou kompaktního města. Předměstí jakožto označení určité části urbanizovaného území je pojem relativní, neboť území které bylo v době vzniku předměstím může tento statut v průběhu vývoje ztratit. Smysl však má použití pojmu suburbanizace, jakožto vytváření okrsků, které mají (i když v mnoha případech jen dočasný) statut předměstí. V podmínkách sídelní struktury České republiky obvykle nedochází k výstavbě předměstí na zelené louce, ale lze spíše očekávat obrůstání stávajících obcí či malých městských částí novou zástavbou. Z hlediska metodologie geografického hodnocení pak může směřování staré a nové zástavby do stejných územních celků činit určité potíže při hodnocení sociálního statusu obyvatelstva, kvality bytového fondu, apod.

Dochází či nedochází v současné době k suburbanizaci? Může v nejbližších letech dojít k významnému rozvoji procesu suburbanizace, který by byl v některých ohledech srovnatelný s vývojem v USA a Velké Británii, či s vývojem v zázemí Prahy a to zejména v meziválečném období (viz Ryšavý, Link, Velíšková, 1994)? Úvaha nad poptávkou a nabídkou odrážející předpokládaný vývoj hlavních ekonomických ukazatelů a možné důsledky bytové politiky by měla stát v počátku pokusů na zodpovězení výše uvedených otázek. Pro počáteční pohled nám však budou postačovat údaje o výstavbě bytů v Praze a v jejím bezprostředním okolí okresů Praha-východ a Praha-západ.

V roce 1994 se v Praze dokončilo pouze 11 procent ze všech bytů v rodinných a řadových domcích, zatímco 64 procent bytů bylo dokončeno v družstevní, 16 procent v obecní a 9 procent v podnikové výstavbě (Tabulka 8.4). Intenzita bytové výstavby v Praze navíc výrazně poklesla, takže absolutní počet dostavěných bytů v rodinných domcích je dokonce nižší než v první polovině osmdesátých let. Údaje o zahájení výstavby bytů v období po roce 1989 (Tabulka 8.5) dávají tušit, že může dojít k dalšímu poklesu počtu dokončených bytů. Ani v přiléhajících obcích pražské metropolitní oblasti není výstavba bytů vyšší než v předcházejících dvaceti letech, jak ukazují údaje za okresy Praha-východ a Praha-západ (Tabulka 8.6). Nicméně, údaje za rok 1994 ukazují na růst intenzity bytové výstavby ve výše uvedených dvou okresech. Bylo dokonce dosaženo vyšší intenzity než v Praze a podstatně vyšší než byl průměr České republiky. Tato situace je však podmíněna výrazným poklesem bytové výstavby v České republice jako celku (Tabulka 8.7). Kolem 70 procent bytů v okresech Praha-východ a Praha-západ je navíc realizováno ve formě individuálních nebo řadových domků rodinného bydlení. Ve výhledu lze očekávat pomalý nárůst intenzity výstavby. Množství postavených bytů bude však v blízké budoucnosti limitované a nebude znamenat masivní rozvoj suburbí. Nicméně, vzhledem k obecnému poklesu bytové výstavby budou území v okolí jádrové části pražského metropolitního regionu vykazovat jedny z nejvyšších intenzit bytové výstavby v České republice.

V současnosti je poptávka po novém bydlení v rodinných domcích výrazně omezená značným rozdílem mezi cenami nemovitostí (danými jak rostoucími náklady na výstavbu tak spekulacemi) a příjmy domácností. Pouze nejvyšší příjmová kategorie domácností má možnost pokrýt náklady na koupi rodinného domku (včetně splátek úvěru či hypotéky) ze svých zdrojů. Bydlení v dodavatelsky stavěných rodinných domcích v okolí Prahy je mimo dosah středních vrstev.

Ministerstvo hospodářství se v poslední době pokusilo vytvořit dva nástroje, které by danou situaci mohly částečně řešit: stavební spoření a hypotéky.

Nejlevnější rodinné domky v Praze a okolí lze v současnosti pořídit za cenu pohybující se od dvou milionů korun výše. Do ceny je však potřeba zahrnout i cenu pozemku, takže se náklady na pořízení levného rodinného domku budou pohybovat kolem 2.5 milionu korun. Stavební spoření umožňuje při maximálním využití výhod poskytovaných na základě státní podpory naspořit 250,000 korun a získat dalších čtvrt milionu úvěru s nízkou šestiprocentní sazbou (tato výhodná varianta spoření však bude k použití dostupná až za tři roky, během kterých nesporně dojde k dalšímu nárůstu cen nemovitostí). Na nemovitost v ceně 2.5 milionu korun lze získat hypotéku do výše 1.75 milionu korun. Zbývajících 750,000 korun musí domácnost složit v hotovosti. V případě 500,000 korun poskytnutých ze stavebního spoření zbývá 250,000 korun poskytnout z ostatních úspor. V případě vyšších úspor je možno snížit i částku poskytované hypotéky.

Předpokládejme, že domácnost může uhradit jeden milion z ceny domku v hotovosti, z toho půl milionu ze stavebního spoření, a na zbývajících 1.5 milionu chce získat hypotéku (maximální částka na níž lze získat státní podporu). Měsíční splátky v případě získání úvěru na 20 let se při 3 procentní státní podpoře budou pohybovat kolem 12 tisíc korun. Při poskytování hypotéčného úvěru však budou banky přihlížet k příjmu domácnosti. Výše měsíčních splátek by neměla přesahovat 30 procent měsíčního příjmu. U námi zvoleného příkladu by měsíční příjem domácnosti neměl klesnout pod 40,000 korun. Průměrný čistý příjem domácnosti se v současnosti pohybuje kolem 13,000 korun. Poskytnutí hypotéčného úvěru bude nadále podmíněno uzavřením životní pojistky vlastníka minimálně do výše poskytnutého úvěru a dalších pojištění. Náklady na vnitřní vybavení bytu rovněž nebyly do výše uvedeného příkladu zahrnuty. Koupě nového rodinného domku je tudíž pro domácnost s příjmy nižšími než je trojnásobek průměru nedostupnou záležitostí.

Při uvažování potenciální poptávky po bydlení v rodinných domcích je nutno omezit se na kategorii domácností s nejvyššími příjmy (5-10 procent domácností). Lze očekávat, že značná část domácností v této kategorii bude mít bytovou situaci uspokojivě vyřešenu a potenciální okruh zájemců o nové bydlení se dále zúží. Ne všichni však budou preferovat bydlení na předměstích (viz předcházející část o gentrifikaci Vinohrad). Efektivní poptávka po rodinných domcích tak za současných podmínek cen nemovitostí a úrovně příjmů může sotva stimulovat rozsáhlejší proces suburbanizace. Situace se může postupně měnit, nicméně v nejbližších pěti letech lze sotva očekávat výraznější obrat.

Na straně potenciální nabídky se v posledních letech učinilo mnoho kroků, které by mohli vést ke spuštění rozsáhlejšího procesu suburbanizace v Praze a okolí. Velká část okolních obcí okresů Praha-západ a Praha-východ má v současnosti schválenou či zpracovanou územně plánovací dokumentaci, v níž jsou vymezeny rozsáhlé plochy pro výstavbu rodinného bydlení. Územní plán hlavního města Prahy, rovněž vymežující rozsáhlé plochy pro kobercovou zástavbu rodinnými domky, je ve stavu projednávání a při optimistickém výhledu by mohl být do konce roku 1996 schválen.

Velký počet stavebních společností a realitních agentur v současnosti nabízí rodinné domky různých cenových kategorií v téměř sto lokalitách ve vnějším městě a obcích v přilehlé části metropolitní oblasti. V případě efektivní poptávky může být rodinný domek dodán v rozmezí dvou měsíců až dvou let. Možnosti dané nabídkou však nemohou být vzhledem k nedostatečné poptávce využity. Mnoho projektů, jejichž dokončení bylo ohlašováno ke koci roku 1994 jsou dosud (a to v lepších případech) ve stadiu výstavby. Jiné projekty, jejichž reklamní kampaň budí zdání masivního rozjezdu výstavby (H-systém), zdaleka nepostupují tak jak bylo očekáváno před jedním či dvěma lety.

Vystavěny byly, nebo se staví, převážně okrsky s počty domků od pěti do padesáti. Rozsah výstavby je však omezený a slouží spíše jako indikátor forem, kterých může suburbanizace nabývat. Značný podíl nově stavěných rodinných domků v Praze a okolí je dokončován individuálně ve formě vyplnění mezer ve stávající zástavbě okrajových městských částí a k Praze přiléhajících obcí. Takováto zástavba se stává mnohem integrovanější součástí stávajících sídel než některé z projektů hromadné výstavby rodinných domků. Představuje specifickou formu suburbanizace odlišnou od kobercové zástavby běžné v USA a bližší domácím poměrům.

V posledních letech se často hovoří o možnosti využití rekreačních objektů v okolí Prahy k přeměně na trvalé užívání. Konverze tzv. druhého bydlení na bydlení první by pak mohla vést k částečnému uvolnění bytového fondu v Praze a zvýšené migraci obyvatel města do předměstských lokalit. V současnosti však naprostá většina objektů není využívána celoročně. I když je velký podíl případů, kdy je objekt využíván po celé letní období, zatímco byt v městě vlastníci pronajímají cizincům, nelze očekávat výraznější migrační proudy s cílem trvalé změny bydliště, které by konstituovaly suburbanizační proces v jeho pravém slova smyslu.

Závěrem lze snad jen říci, že suburbanizační proces je ve svých počátcích a v nejbližších letech nelze očekávat jeho masivnější rozvoj. Ke stimulaci procesu může přispět relativní růst příjmů vzhledem k pořizovacím cenám nemovitostí nebo výraznější zásahy státu v oblasti bydlení. Z hlediska územního vyjádření bude nová výstavba na území hlavního města Prahy nadále dotvářet kompaktní zástavbu města, jak nastiňuje návrh nového územního plánu Hlavního města Prahy. Nová výstavba v okolních obcích pak může přispět spíše k určité decentralizaci a rozvolnění struktury zástavby v kontextu mikroregionu Prahy a k další koncentraci obyvatelstva do mikroregionu Prahy v kontextu metropolitní oblasti i sídelního a regionálního systému České republiky.

8.3. Hlavní trendy transformace vnitřní prostorové struktury města

Od roku 1992 dochází ke zvýšené stavební aktivitě v městském centru a některých atraktivních částech vnitřního města a v jejím důsledku k zahušťování stávající zástavby vyplňováním volných stavebních parcel. Většina volných ploch je v současnosti zastavěna nebo k zástavbě připravována. V některých případech dochází i ke zbourání stávajících struktur a výstavbě nových

objektů. Vzhledem k ochrannému režimu na území Pražské památkové rezervace (PPR) a přímé ochraně asi třiceti procent objektů v rámci PPR jsou možnosti přestavby omezené a nelze z této strany očekávat výraznější zásahy do charakteru městského centra.

Výstavba nových a rekonstrukce starých objektů v centru Prahy představuje především budovy sloužící k obchodním a administrativním účelům. V důsledku úplného zastavění centrálních partií města se stavební aktivita zaměřená na výstavbu administrativních budov postupně přesouvá i do některých z přilehlých čtvrtí vnitřního města a vybraných lokalit ve vnější části Prahy. Výstavba bytových a rodinných domů se realizuje především ve vnějším prstenci města a v okolních obcích metropolitního regionu. Pouze ve výjimečných případech dochází k výstavbě jednotlivých bytových domů i jejich menších komplexů v prolukách ve čtvrtích vnitřního města. Zahuštění městského centra a postupné smývání ostrého přechodu mezi venkovskou krajinou a urbanizovaným územím panelových sídlišť bude patřit mezi dominantní projevy změn v morfologii městské zástavby.

Rozhodujícím procesem měnícím centrum města je jeho komercializace a snižování podílu bytového sektoru. Nejrychlejší rozvoj postihl maloobchodní sféru. Rychlá transformace maloobchodních a stravovacích zařízení byla umožněna svižně postupujícím procesem malé privatizace, malou finanční náročností úpravy získaných provozoven umožňující zapojení širokého spektra drobných podnikatelů a výrazná poptávka domácího obyvatelstva a zahraničních turistů po nabízeném zboží a službách. Transformace maloobchodního sektoru v centru Prahy znamenala radikální restrukturalizaci nabízeného sortimentu. Ve vzorku 330 privatizovaných jednotek maloobchodu, stravování a služeb lokalizovaných na pravobřežní části obvodu Prahy 1 (Staré Město, Josefov a část Nového Města) došlo mezi srpnem 1991 a srpnem 1993 ke snížení počtu prodejen prodávajících potraviny z 84 na 45, tj. o 46 procent, drobných prodejen novin a tabáku z 38 na 10 (snížení o 76 procent) a drobných služeb zahrnujících opravy obuvi, mandl či kadeřnictví z 31 na 5 (snížení o 84 procent) (zdrojem informací je průzkum provedený autorem). Přestože část sortimentu, jehož zastoupení se výrazně snížilo ve vzorku sítě privatizovaných jednotek, je nyní nabízena v nově otevřených zařízeních v restituovaných objektech, lze hovořit o významném posunu nabízeného sortimentu od orientace na místní obyvatele k orientaci na poptávku turistů a příjmově silnějších skupin domácího obyvatelstva. Uvedený posun může mít spolu s deregulací nájmu významný dopad na změny ve skladbě trvale bydlícího obyvatelstva městského centra.

Pro vývoj a charakter městského centra je však mnohem důležitějším procesem výstavba a rekonstrukce budov sloužících k administrativním účelům. V centru Prahy dochází ke zvyšování již vysoké koncentrace pracovních příležitostí. Velmi intenzivní využití atraktivního prostoru generuje další snahy po jeho dalším zintenzivnění. Příkladem mohou být záměry prosadit výstavbu hotelu Four Seasons na Vltavském nábřeží nebo vybudování rozsáhlého podzemního parkoviště pod ulicí Na Příkopech obsluhujícího velké bankovní ústavy a některé v současnosti budované obchodně-administrativní projekty.

Komerční aktivity se z centra postupně přelévají do některých čtvrtí vnitřního města. Na rozvoji komerčních funkcí založená revitalizace však má v různých částech vnitřního města odlišnou intenzitu. Zatímco se Vinohrady stávají zónou koncentrace kancelářských ploch a progresivních funkcí, v jiných oblastech vnitřního města dochází spíše k úpadku. Deindustrializace a restrukturalizace výroby postupně vede k vytváření vnitřních periférií, jejichž znovuvyužití není vzhledem k nákladnosti přestavby a neatraktivnímu prostředí výrobních a skladových areálů přitažlivé pro investory nově realizovaných projektů.

Vnější město se stává zónou přitahující svými rezervami volných ploch investice do výstavby supermarketů i výrobních a skladových areálů. Až dosud nejrozsáhlejší komplex, zahrnující objekt IKEA (18,000 metrů čtverečních) a areál nákupního centra Praha-West (35,000 metrů čtverečních) se v současnosti chystá na západním okraji Prahy v sousedství dálnice na Plzeň a stanice metra Zličín. Výrobní a skladové areály jsou v přípravě u důležitých komunikací rozvíjejících se ve všech směrech z Prahy. Vnější město je z hlediska lokalizace posledně jmenovaných funkcí výrazně upřednostňováno před městem vnitřním. Do oblasti vnějšího města se bude dále lokalizovat především výstavba nových obytných okrsků.

Narůstající diferenciaci příjmů obyvatelstva povede k vytváření sociálně-prostorové segregace. Současný proces sociálně-prostorové diferenciaci v oblasti vnitřního města bude do značné míry kopírovat strukturu z let před 2. světovou válkou. Vyšší sociální status vilových čtvrtí (Ořechovka, Hanspaulka) a některých oblastí v zástavbě nájemních domů (Josefov, vybrané části Starého Města, Malé Strany či Vinohrad) bude výrazně posilován. Jiné části vnitřního města s dominantním podílem soukromého nájemního sektoru se však mohou stát oblastmi nejvýraznějšího sociálního úpadku. Určitou diferenciaci prodělají i sídliště budovaná v období komunismu. Vzhledem k silnému zastoupení střední třídy a mladších generací však nelze očekávat brzkou rezidualizaci a stigmatizaci, která je charakteristická pro okrsky vysokopodlažní zástavby komunálního bydlení v zemích západní Evropy. Území vnější části Prahy a přilehlých obcí bude ovlivňováno suburbanizačními tendencemi, které i když v počátcích kvantitativně nevýrazné, postupně povedou k významným kvalitativním změnám způsobu života a využití území v této zóně.

Vzhledem ke struktuře zástavby města Prahy, která je velmi pestrou mozaikou různých druhů a stylů, lze očekávat, že se území města bude výrazně diferencovat zejména v mikroměřítku (srovnej s Musil, 1993). Na makroúrovni bude docházet k revitalizaci centra a některých enkláv vnitřního města, úpadku některých částí vnitřního města, stagnaci sídlišť a extenzivnímu rozvoji vnějšího města. Tento celkový pohled však bude dále diverzifikován na základě sociální a funkční diferenciaci na mikroúrovni, která bude hrát velmi důležitou roli při formování prostorového vzorce velmi pestrobarevné sociální a funkční mozaiky charakterizující vnitřní strukturu města.

Poděkování:

Za spolupráci děkuji Ivaně Šimoníčkové, která mi umožnila využít část údajů o trhu s nemovitostmi v Praze, které připravuje pro svoji magisterskou práci. Poděkování dále patří

studentům geografického projektu, kteří se podíleli na sběru informací o nově budovaných komerčních centrech v Praze (letní semestr 1994) a na terénním šetření fyzického stavu, funkčního využití a změn vlastnictví ve vybraných urbanistických obvodech vnitřního města (zimní semestr 1994).

Literatura:

Daněk, M. (1994), Současná česká bytová politika, zkušenosti s její aplikací v Českých Budějovicích a restituce domovního fondu. *Bakalářská práce*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK.

Duke, V. (1993), The cold draught of privatisation: a case study of small scale privatisation in Prague. *Regions (Newsletter of the Regional Studies Association)*, č. 185.

Eskinasi, M. (1994), Transforming Prague: A step over the threshold? (A study of privatization, housing and urban renewal in a city in transition). *MA thesis*, Planologisch en Demografisch Instituut, Universiteit van Amsterdam.

Eskinasi, M. (1995), Changing housing policy and its consequences: the Prague case. *Housing Studies* 10 (3), s. 383-398.

Grime, K. and Kára, J. (1990), The metropolitan region of Prague: spatial structure and population change. Příspěvek přednesený na *IV World Congress of Soviet and East European Studies*, Anglie, Harrogate, 21.-26. červenec 1990.

Hamnett, Ch. (1984), Gentrification and residential location theory: a review and assessment. In: Herbert, D.T., Johnston, R.J., eds, *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications*, 6. Chichester, John Wiley and Sons Ltd., s. 283-319.

Holcomb, H.B., Beauregard, R.A. (1981), *Revitalizing Cities*. Washington DC, Association of American Geographers, Resource Publications in Geography.

Hrabě, M. (1995), Rozevírání mzdových nůžek pokračuje. *Hospodářské noviny*, 13. října 1995.

IMMOS (1993), Reality u kulatého stolu. *Ekonom* 38, s. VI-VII.

Klaus, V. (1995), *Dopočítávání do jedné*. Praha, Management Press.

Lichtenberger, E. (1984), The crisis of the central city. In: Heinritz, G. and Lichtenberger, E., eds, *The Take-Off of Suburbia and the Crisis of the Central City*. Proceedings of the international symposium in Munich and Vienna 1984. Franz Steiner Verlag Wiesbaden GmbH, s. 157-172.

- Machonin, P. (1994), Social and political transformation in the Czech Republic. *Czech Sociological Review* 2 (1), s. 71-87.
- Musil, J. (1993), Changing urban systems in post-communist societies in Central Europe: analysis and prediction. *Urban Studies* 30 (6), s. 899-905.
- Ryšavý, Z., Link, J., Velíšková, L. (1994), Proces suburbanizace v souvislostech procesu přeměny osídlení v letech 1869-1991: Česko, Pražská aglomerace (na území okresů Praha, Praha-východ, Praha-západ, Beroun, Kladno, Mělník). *Územní plánování a urbanismus* 21 (3-4), s. 189-199.
- Sassen, S. (1991), *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princenton NJ, Princenton University Press.
- Smith, N., Williams, P., ed., (1986), *Gentrification of the City*. Boston, Unwin Hyman.
- Sýkora, L. (1993a), Gentrifikace: mění se tvář vnitřních měst. In: Sýkora, L., ed., *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy.
- Sýkora, L. (1993b), City in transition: the role of rent gaps in Prague's revitalization. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 84 (4), s. 281-293.
- Sýkora, L. (1994), Local urban restructuring as a mirror of globalization processes: Prague in 1990s. *Urban Studies* 31 (7), s. 1149-1166.
- Sýkora, L. (1995a), Prague. In: Berry, J. and McGreal, S., eds, *European Cities, Planning Systems and Property Markets*. London, E & FN Spon, s. 321-344.
- Sýkora, L. (1995b), Economic and social restructuring and gentrification in Prague. Příspěvek přednesený na mezinárodní konferenci "*Transformation Processes of Social and Economic Regional Systems in Slovak Republic and Czech Republic*", Bratislava, 25.-27. září 1995.
- Sýkora, L. (1996), Housing policy in the Czech Republic. In: Balchin, P., ed., *Housing Policy in Europe*. London, Routledge.
- Sýkora, L., Šimoníčková, I. (1994), From totalitarian urban managerialism to a liberalized real estate market: Prague's transformations in the early 1990s. In: Barlow, M., Dostál, P. and Hampl, M., eds, *Development and Administration of Prague*. Amsterdam, Instituut voor Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam, s. 47-72.
- Šimoníčková, I. (1993), Praha v cenách realitních kancelářů. *Bakalářská práce*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK Praha.

Weeseep, J. (1994), Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography* 18 (1), s. 74-83.

Weeseep, J., Musterd, S. (1991), *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in the Europe*. Utrecht, Stedelijke Netwerken.

Tabulka 8.1: Privatizační procesy (procenta z celkového počtu budov)

urbanistický obvod	001	017	055	110	277
restituce	44.6	67.1	69.6	51.1	38.9
privatizace	0.0	2.8	7.6	0.9	3.4
veřejný sektor	36.5	28.6	17.5	28.4	34.2
soukromý sektor	14.2	1.2	2.3	5.6	0.3
družstevní	0.3	0.0	3.0	11.1	22.6
není informace	3.1	0.3	0.0	3.4	0.0
celkem	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Poznámka: urbanistický obvod 001 - Betlémský obvod, Staré Město, Praha 1; 017 - Londýnská, Vinohrady, Praha 2; 055 - Sladkovského náměstí, Žižkov, Praha 3; 110 - Nuselský obvod, Nusle, Praha 4; 277 - Náměstí svobody, Bubeneč, Praha 6

Pramen: terénní průzkum, informace získané z příslušných místních úřadů, údaje stavu k 30. 9. 1994 (Sýkora, 1995)

Tabulka 8.2: Vlastnictví domů (procenta z celkového počtu budov)

urbanistický obvod	001	017	055	110	277
fyzická osoba	46.7	51.7	71.9	52.8	39.6
právnícká osoba	7.2	17.5	4.0	3.8	0.3
stát	19.8	15.7	1.5	0.4	3.2
obec	20.7	12.9	16.5	27.6	31.0
církev	2.1	0.0	0.4	0.0	0.0
družstvo (SBD, LBD)	0.3	0.0	3.0	11.1	22.6
nová družstva nájemníků	0.0	1.9	2.7	0.9	3.4
není informace	3.4	0.3	0.0	3.4	0.0
celkem	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Poznámka: urbanistický obvod 001 - Betlémský obvod, Staré Město, Praha 1; 017 - Londýnská, Vinohrady, Praha 2; 055 - Sladkovského náměstí, Žižkov, Praha 3; 110 - Nuselský obvod, Nusle, Praha 4; 277 - Náměstí svobody, Bubeneč, Praha 6

Pramen: terénní průzkum, informace získané z příslušných místních úřadů, údaje stavu k 30. 9. 1994 (Sýkora, 1995)

Tabulka 8.3: Růst nákladů na bydlení 1990-1995 (leden 1990 = 100)

rok	nájem	ostatní náklady na bydlení	celkové náklady na bydlení	inflace
1990	100	100	100	100
1991	100	198	167	152
1992	194	291	261	172
1993	194	345	298	203
1994	272	406	364	222
1995	332	443	407	244

Pramen: Ministerstvo financí České republiky, Český statistický úřad

Tabulka 8.4: Podíl bytů dokončení v jednotlivých formách výstavby a intenzita bytové výstavby (počet dokončených bytů na 1,000 obyvatel) v Praze

rok	státní / obecní	podniková	družstevní	soukromá / individuální	intenzita byt. výstavby
1980	33.67	29.99	27.44	8.90	7.3
1981	28.91	33.93	27.75	9.41	5.1
1982	29.08	27.89	33.11	9.92	7.5
1983	29.17	22.01	40.52	8.30	7.2
1984	29.63	14.55	50.68	5.14	8.2
1985	21.50	41.34	30.67	6.49	8.6
1986	34.00	11.97	49.89	4.14	7.0
1987	28.83	18.62	47.82	4.73	5.9
1988	53.57	20.98	19.72	5.73	4.9
1989	52.04	7.68	35.29	4.99	6.1
1990	32.98	20.07	41.59	5.36	4.5
1991	32.09	19.89	42.85	5.17	5.9
1992	21.16	21.98	52.47	4.39	4.7
1993	18.75	15.94	57.69	7.62	5.0
1994	16.06	9.24	63.90	10.80	3.9

Pramen: Český statistický úřad, Městská statistická správa v Praze

Tabulka 8.5: Bytová výstavba v Praze (počet bytů)

<u>rok</u>	<u>zahájeno</u>	<u>ve výstavbě</u>	<u>dokončeno</u>
1980	6,632	20,800	8,740
1981	4,436	19,201	6,077
1982	5,324	19,043	8,855
1983	11,390	22,491	8,496
1984	10,231	23,198	9,795
1985	9,435	22,564	10,286
1986	7,476	21,699	8,397
1987	8,369	22,950	7,058
1988	9,837	27,062	5,953
1989	6,078	25,856	7,381
1990	4,670	25,125	5,470
1991	1,784	19,954	7,201
1992	1,230	15,541	5,742
1993	1,143	10,168	6,074
1994	1,599	7,430	4,750

Pramen: Český statistický úřad

Tabulka 8.6: Počet dokončených bytů v okresech Praha-východ a Praha-západ a srovnání intenzity bytové výstavby (počet dokončených bytů na 1000 obyvatel) s Prahou a ČR

<u>rok</u>	<u>Praha-</u>		<u>PV</u>	<u>PZ</u>	<u>intenzita bytové výstavby</u>	
	<u>východ</u>	<u>západ</u>			<u>Praha</u>	<u>ČR</u>
1980	830	641	8.6	8.1	7.3	7.8
1981	640	483	6.6	6.1	5.1	6.1
1982	767	481	7.9	6.1	7.5	6.0
1983	510	513	5.3	6.5	7.2	5.5
1984	430	365	4.4	4.7	8.2	5.6
1985	393	375	4.1	4.8	8.6	6.5
1986	558	382	5.8	5.0	7.0	4.6
1987	377	382	3.9	5.0	5.9	4.7
1988	422	376	4.4	4.9	4.9	4.9
1989	297	311	3.1	4.1	6.1	5.3
1990	378	212	3.0	2.8	4.5	4.3
1991	154	261	1.6	3.4	5.9	4.0
1992	368	199	3.8	2.6	4.7	3.5
1993	255	313	2.7	4.1	5.0	3.1
1994	373	316	4.0	4.1	3.9	1.8

Pramen: Český statistický úřad

Tabulka 8.7 Bytová výstavba v České republice (počet bytů)

<u>rok</u>	<u>zahájeno</u>	<u>ve výstavbě</u>	<u>dokončeno</u>
1980	69,459	154,271	80,661
1981	53,765	144,954	63,084
1982	48,489	136,388	61,400
1983	54,459	134,304	57,078
1984	60,929	137,763	57,298
1985	47,337	118,844	66,678
1986	51,973	123,946	47,080
1987	57,309	131,325	49,000
1988	61,120	141,291	50,700
1989	55,965	141,721	55,073
1990	61,004	158,840	44,549
1991	10,988	128,228	41,719
1992	8,429	97,768	36,397
1993	7,454	72,356	31,509
1994	10,964	62,117	18,162

Pramen: Český statistický úřad