

koncept shrinking city

poměrně rozporuplný koncept uplatňovaný v prostředí CEE zejména na východoněmecká města

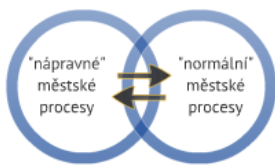
demografický úbytek obyvatelstva a deindustrializační procesy spojené s relativním úpadkem vnitřních měst
propad cen bytů, vysoké vacancy rates, "de-ekonomizace"

demografický šok post-socialistických měst



post-socialist "malling"

posílení spotřeby, resp. maloobchodních funkcí
nejviditelnější opravný proces



factory rezidenční diferenciace v post-socialistickém městě

masivní privatizace bytového fondu
obnovený příčný vztah mezi příležitostmi bydlení a příjmem domácnosti

deagregace bydlného trhu

obecně platné teze, které byly ověřeny modifikovány kontextem jednotlivých měst



co je to post-socialismus?

- výhled: dekonstrukční proces. Kde vzniká a kde zaniká? Kde vzniká? Kde zaniká? Kde vzniká? Kde zaniká?
- výhled: dekonstrukční proces. Kde vzniká a kde zaniká? Kde vzniká? Kde zaniká? Kde vzniká? Kde zaniká?

oblasti změn v post-socialistickém městě

- pozitivní**
- bohaté oblasti vnitřních měst (pendamnia v rezidenčních oblastech, dobře dostupné a má smlíšeného land-use)
 - vybrané gentrifikační oblasti
 - čisté oblasti suburbanizačních procesů

- negativní**
- upadáající, ghettoizované oblasti na okraj vnitřních měst
 - brownfield oblasti
 - některá větší sídlištní celky
 - vybraná předměstská sídla, která se stávají ústečnými sociálně slabších domácností "přichylovací" před nákladnějším zplácněním sídla v sídlištním jádru města

politické změny

prostorové změny veřejné správy (decentralizace)

Brno	Praha (1,2 m) = 56 MČ (včetně magistrát)
do 1990 = 5 MO	Budapešť (1,8 m) = 23 MČ (vyrovnaný systém)
od 1990 = 29 MČ	Vatšava (1,6 m) = 11 MČ (včetně HC)

navýšení počtu obcí (desintegrace)
podoba sociálního státu (social welfare state) a centralizovaného socialistického režimu?

ekonomické změny

navrácení tržních mechanismů do alokací realit (obnovení významu pozemkové renty, komodifikace)

post-socialistická "rent-gap"

Údaje přílohy prvního kvartálu lokálních městských sociálních výzkumů obcí ekonomiky, veřejnosti, 1. 1. 2011

Zajímá se veřejná správa (MČ) o obnovu měst?

privatizace + restituce (mohla fungovat i jako proces brzdící tržní změny)
žásto šoková negativní deindustrializace





Geografie města

post-socialistické město

co je to postsocialismus?

= hybridní, dočasná společenská formace, která existuje jen v kombinaci s jinými aktuálními formacemi (vůči kterým ji můžeme definovat)

= vývojová fáze prioritně spojovaná s politickou, ekonomickou a společenskou transformací (transition)

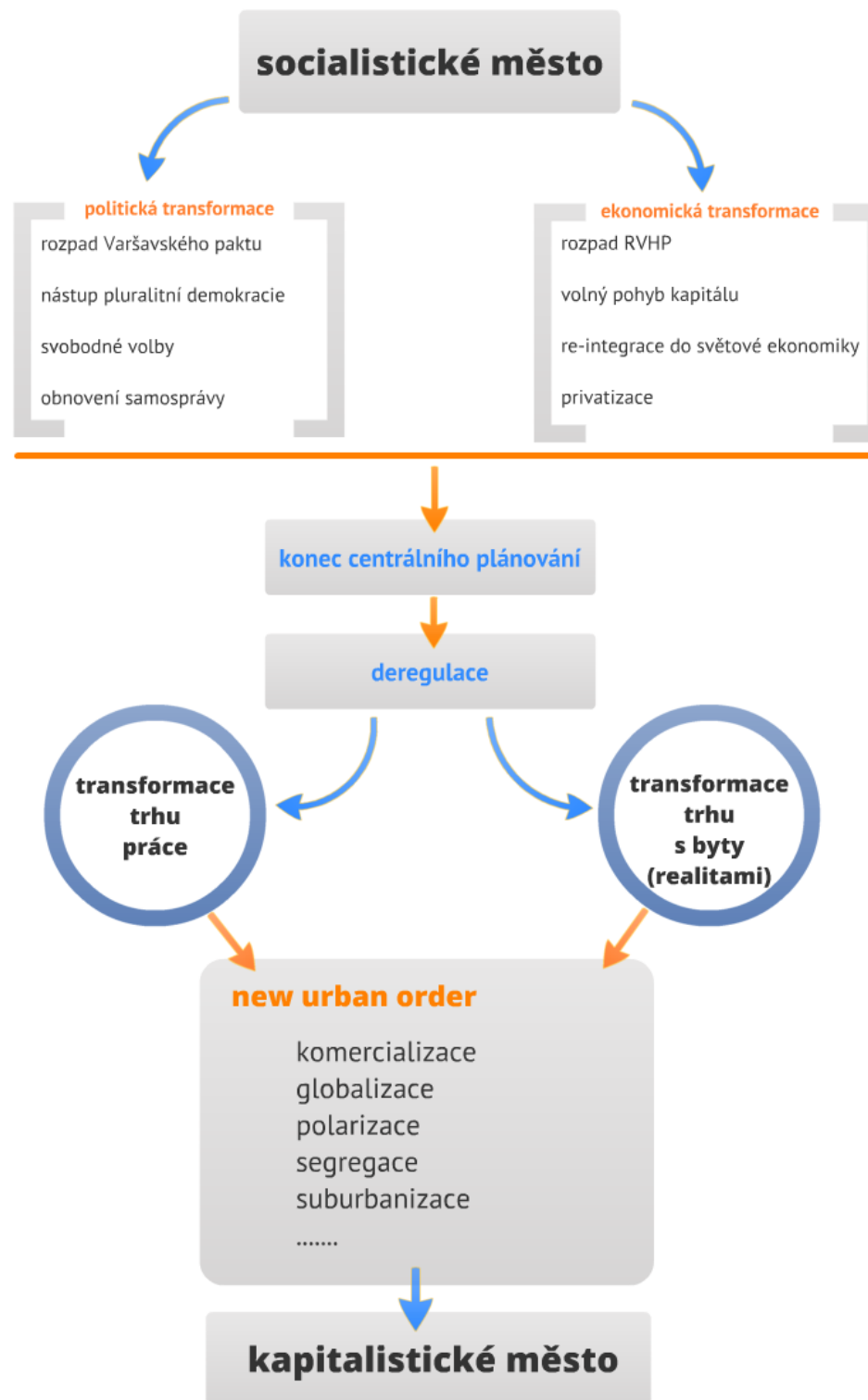
= dočasná společenská situace, stav, jež není schopen reprodukovat sám sebe

různé typy socialismů



různé typy post-socialismů

specifika transformace
post-sovětského prostoru



socialistické město

politická transformace

- rozpad Varšavského paktu
- nástup pluralitní demokracie
- svobodné volby
- obnovení samosprávy

ekonomická transformace

- rozpad RVHP
- volný pohyb kapitálu
- re-integrace do světové ekonomiky
- privatizace

konec centrálního plánování



politická transformace

rozpad Varšavského paktu
nástup pluralitní demokracie
svobodné volby
obnovení samosprávy



ekonomická transformace

rozpad RVHP
volný pohyb kapitálu
re-integrace do světové ekonomiky
privatizace



konec centrálního plánování



deregulace



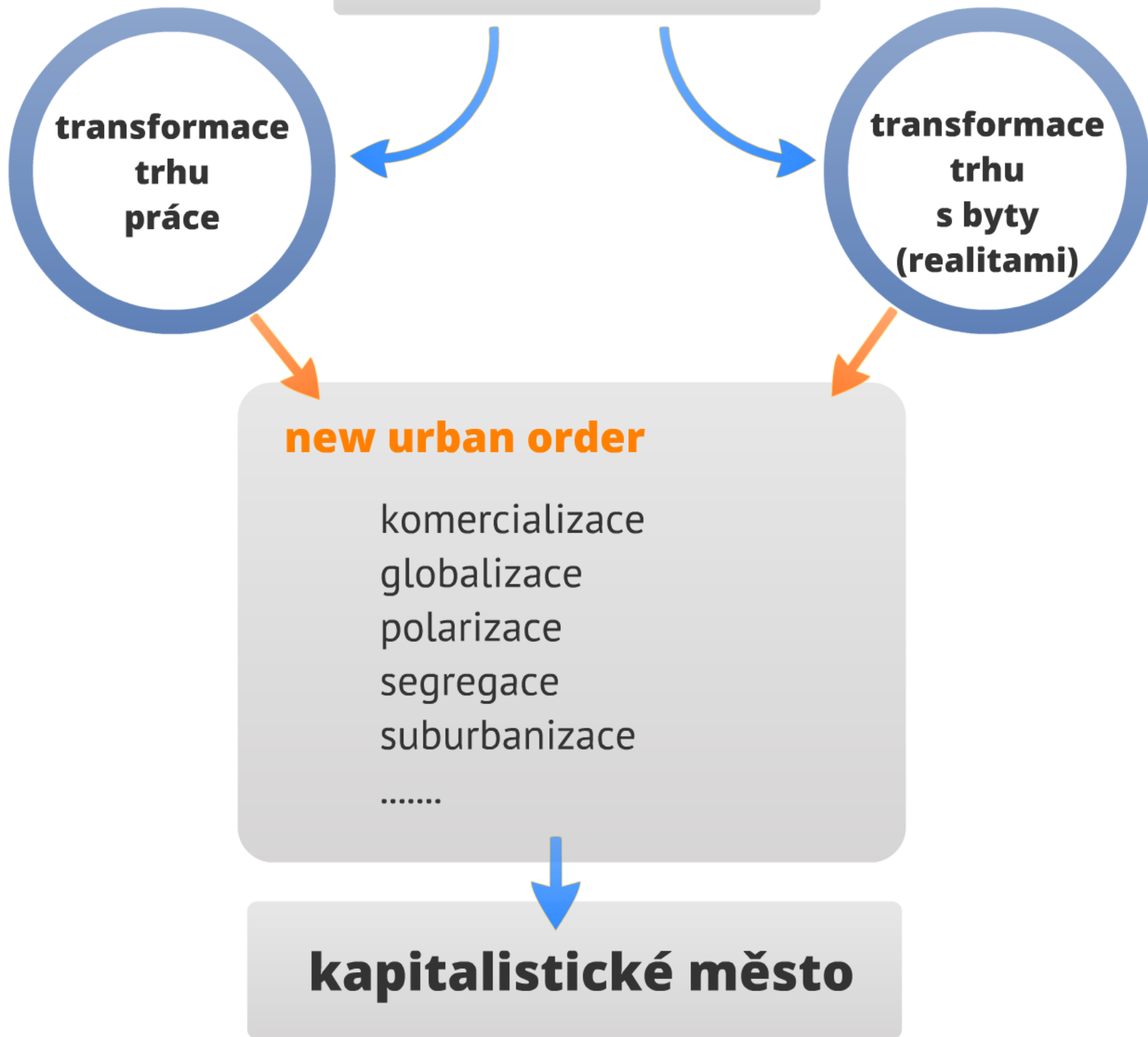
konec centrálního plánování

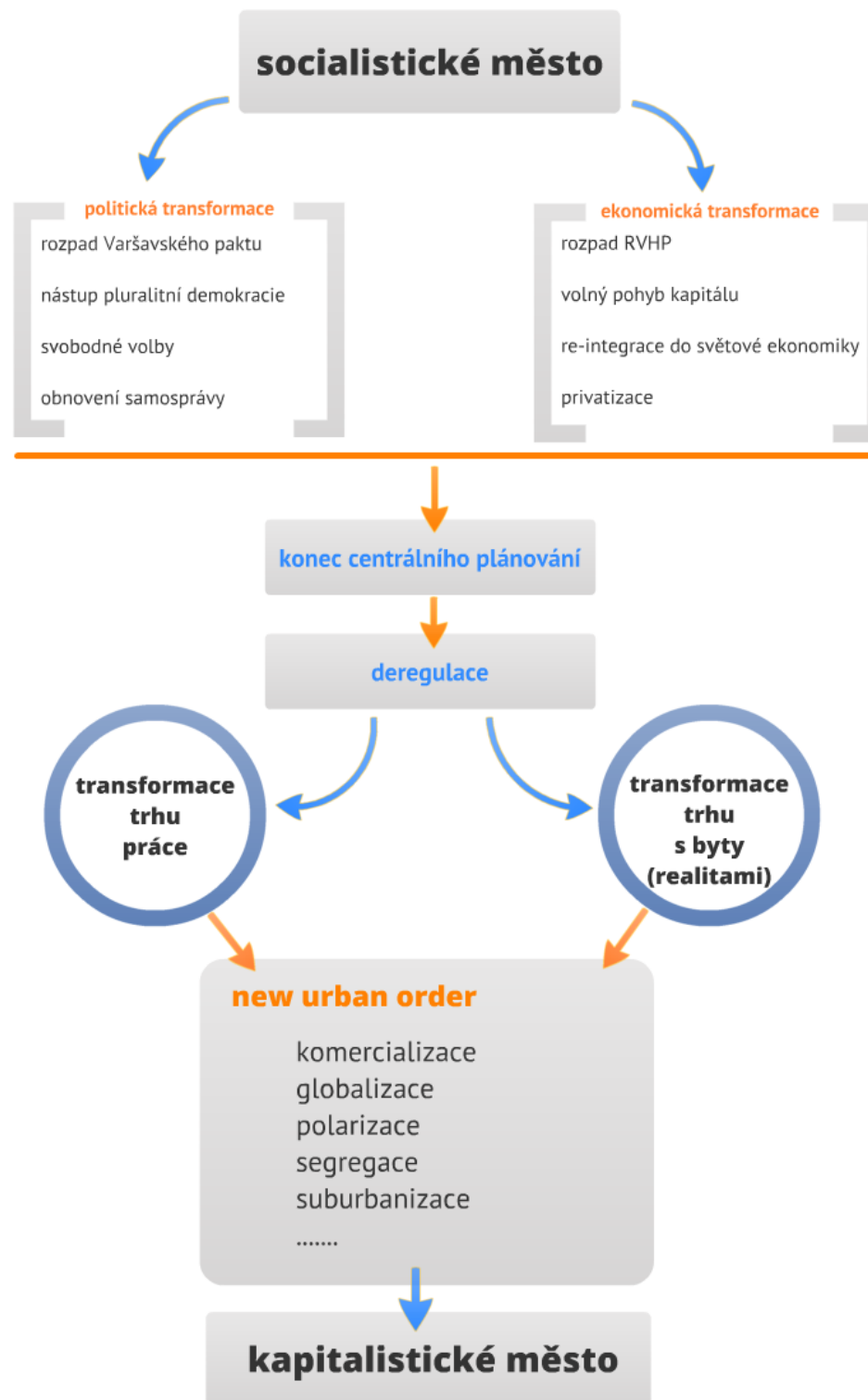
deregulace

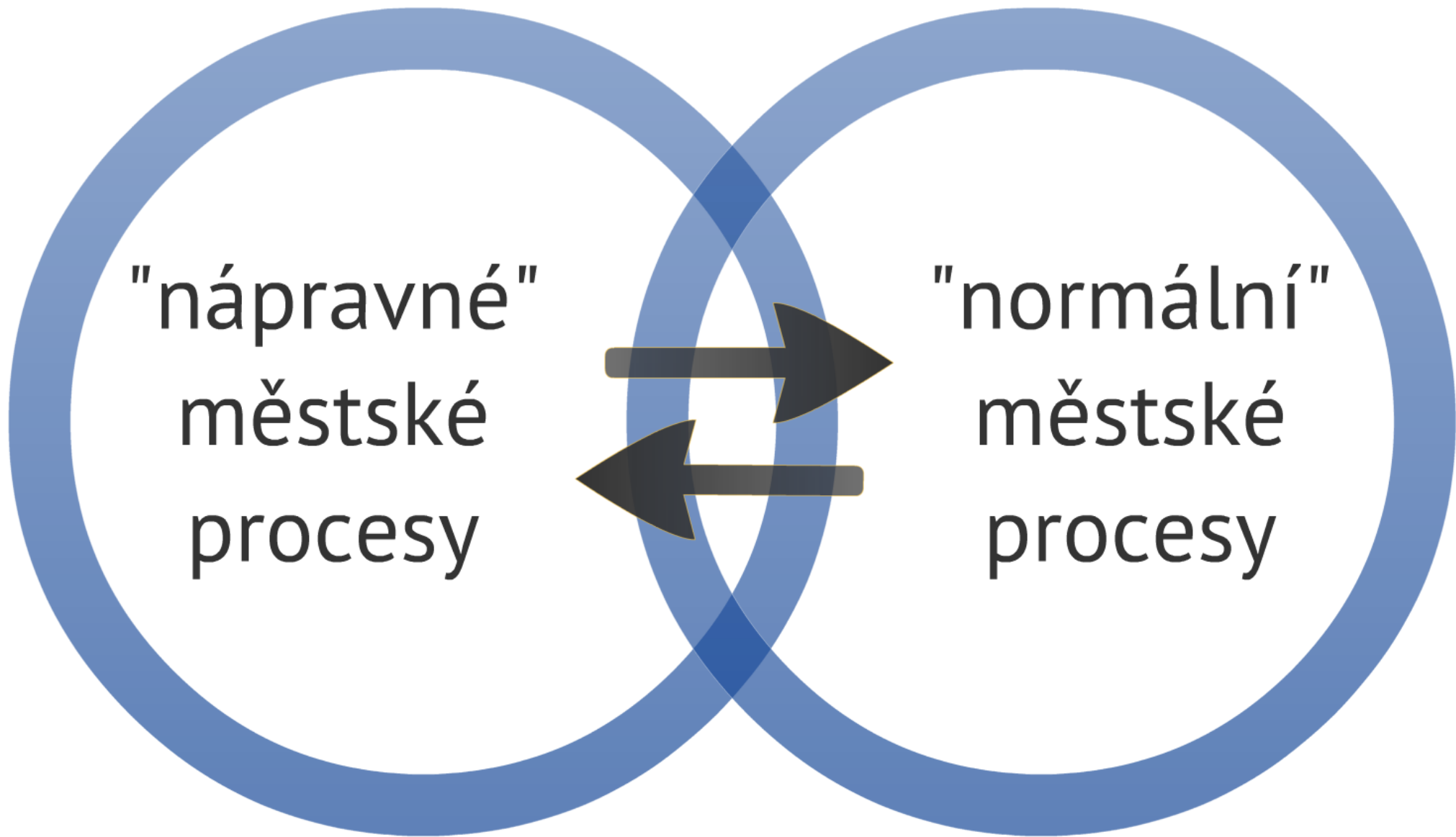
**transformace
trhu
práce**

**transformace
trhu
s byty
(realitami)**

new urban order







politické změny

prostorové změny veřejné správy (decentralizace)

Brno

do 1990 = 5 MO

od 1990 = 29 MČ

Praha (1,2 m) = 56 MČ (silný magistrát)

Budapešť (1,8 m) = 23 MČ (vyrovnaný systém)

Varšava (1,6 m) = 11 MČ (silné MČ)

navýšení počtu obcí (desintegrace)

podoba sociálního státu (social welfare state) a centralizovaného socialistického režimu ?

ekonomické změny

navrácení tržních mechanismů do alokování realit
(obnovení významu pozemkové renty, komodifikace)

post-socialistická "rent-gap"

často překotná změna funkcí lokalizovaných
socialistickým režimem do ekonomicky
"nevhodných" míst

zejména vnitřní město (*infill development*)

privatizace + restituce (mohla fungovat i jako
proces brzdící tržní změny)

často šoková negativní deindustrializace



mobilita

+

spotřeba

oblasti změn v post-socialistickém městě

pozitivní

- bohaté oblasti vnitřních měst (kondominia v rezidenčních oblastech, dobře dostupné zóny smíšeného land-use)
- vybrané gentrifikované oblasti
- cílové oblasti suburbanizačních procesů

negativní

- upadající, ghettoizované oblasti na okraji vnitřních měst
- brownfield oblasti
- některé velké sídlištní celky



- vybraná předměstská sídla, která se stávají útočištěm sociálně slabších domácností "prchajících" před nákladnějším způsobem života v sídlištních jádrového města

sídlště Máj, ČB



sídliště Havanna Budapešť



oblasti změn v post-socialistickém městě

pozitivní

- bohaté oblasti vnitřních měst (kondominia v rezidenčních oblastech, dobře dostupné zóny smíšeného land-use)
- vybrané gentrifikované oblasti
- cílové oblasti suburbanizačních procesů

negativní

- upadající, ghettoizované oblasti na okraji vnitřních měst
- brownfield oblasti
- některé velké sídlištní celky



- vybraná předměstská sídla, která se stávají útočištěm sociálně slabších domácností "prchajících" před nákladnějším způsobem života v sídlištních jádrového města

faktory rezidenční diferenciacie v post-socialistickém městě

masivní privatizace bytového fondu

obnovený přímý vztah mezi příležitostmi bydlení a příjmem domácností

deregulace bytového trhu



obecně platné teze, které byly ovšem modifikovány kontextem jednotlivých států a měst

situace v ČR v 90. letech

snížení finanční dostupnosti nájemního i vlastnického bydlení
týká se vybraných skupin obyvatelstva zejména důchodců (vliv tzv. nadspotřeby bydlení)

privatizace bytového fondu jako faktor zakonzervování ekonomicky nepřírozeného rozložení obyvatelstva v bytovém fondu

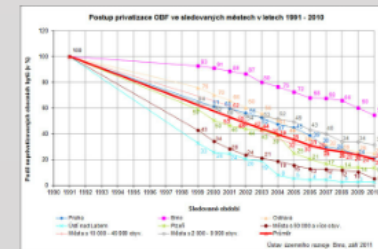


velice pozvolná deregulace nájemného
zatím nejasné dopady na fungování trhu s byty a na změny rozložení obyvatelstva

situace v ČR v 90. letech

snížení finanční dostupnosti nájemního i vlastnického bydlení
týká se vybraných skupin obyvatelstva zejména důchodců (vliv tzv. nadspotřeby bydlení)

privatizace bytového fondu jako faktor zakonzervování ekonomicky nepřirozeného rozložení obyvatelstva v bytovém fondu



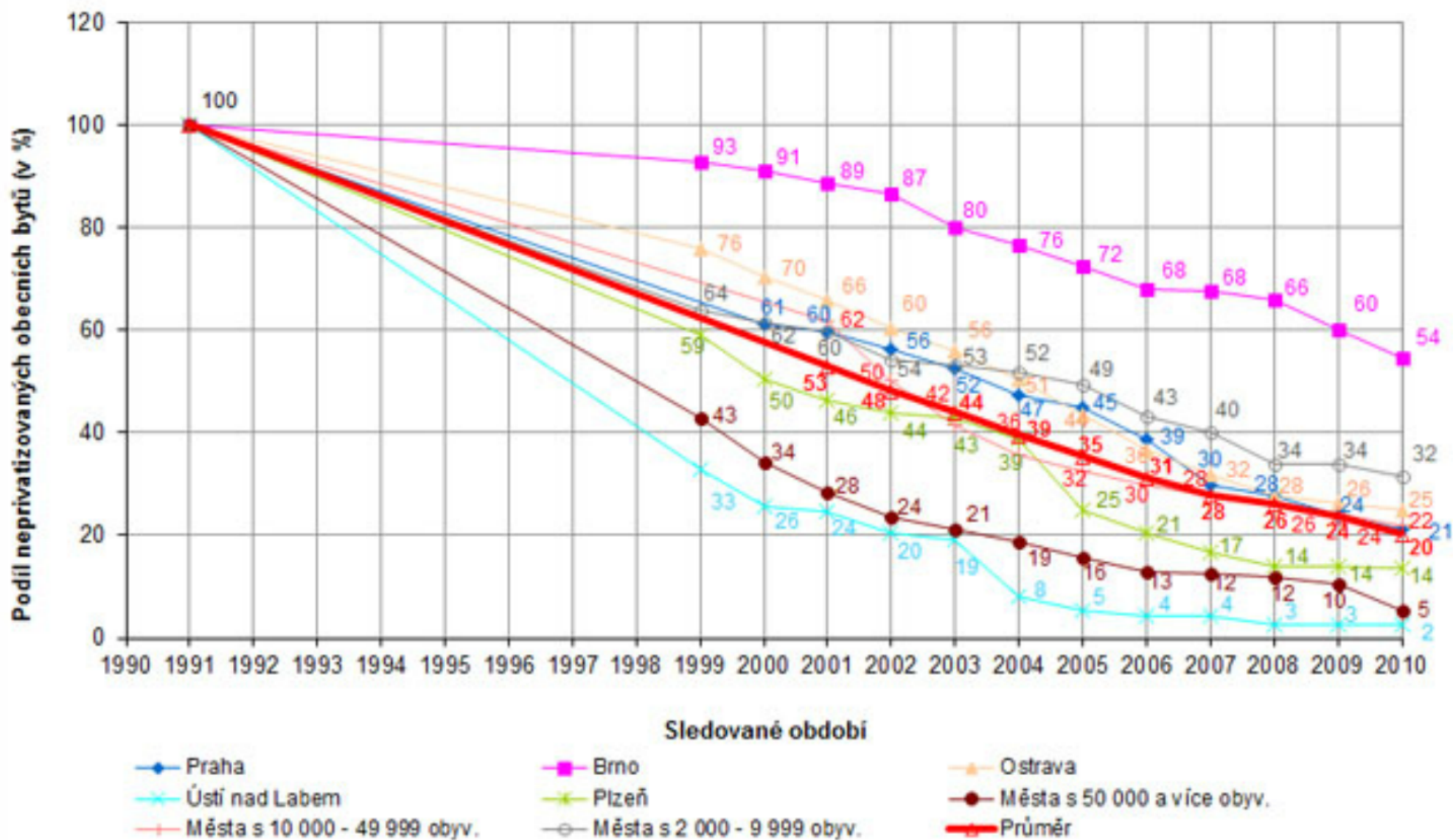
velice pozvolná deregulace nájemného
zatím nejasné dopady na fungování trhu s byty a na změny rozložení obyvatelstva

Tab. 2.15 - Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v letech 2005, 2006, 2007 a v průměru let 1997 – 2007

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v roce, období								
2005		2006		2007		1997 – 2007		
nejvyšší hodnoty	Lysá nad Labem	22,39	Brandýs n/L.-St. Bolesl.	15,29	Černošice	21,97	Černošice	11,88
	Černošice	17,67	Černošice	15,23	Brandýs n/L.-St. Bolesl.	20,69	Brandýs n/L.-St. Bolesl.	9,70
	Brandýs n/L.-St. Bolesl.	11,34	Lysá nad Labem	12,61	Lysá nad Labem	19,19	Lysá nad Labem	7,71
	Mariánské Lázně	10,57	Benešov	10,21	Horšovský Týn	15,54	Kuřim	7,37
	Stod	10,43	Kuřim	8,62	Poděbrady	13,67	Říčany	7,03
	Říčany	9,51	Lanškroun	8,30	Kuřim	13,49	Šlapanice	6,15
	Šlapanice	7,93	Přeštice	7,90	Šlapanice	12,10	Holice	5,32
	Tišnov	7,35	Tanvald	7,65	Kolín	9,95	Lanškroun	5,02
	Aš	6,93	Říčany	7,30	Lanškroun	9,94	Horšovský Týn	4,95
	Dobruška	6,71	Blansko	7,20	Humpolec	7,93	Tanvald	4,89
	Třeboň	6,44	Jihlava	6,39	Praha	7,87	Stod	4,88
	Lanškroun	6,12	Šlapanice	6,26	Říčany	7,65	Benešov	4,74
	Holice	5,86	Přelouč	5,91	Tanvald	7,55	Frýdlant nad Ostravicí	4,44
	Kuřim	5,72	Sušice	5,76	Brno	7,46	Nýřany	4,21
	Beroun	5,60	Hořovice	5,58	Vrchlabí	7,45	Přeštice	4,15
	Praha	5,58	Slavkov u Brna	5,36	Vimperk	7,25	Dobříš	4,11
	Český Krumlov	5,53	České Budějovice	5,31	Frýdlant nad Ostravicí	7,17	Jihlava	4,09
	Tanvald	5,52	Luhačovice	5,17	Čáslav	6,58	Praha	3,98
	Luhačovice	5,51	Jilemnice	5,02	Ivančice	6,47	Slavkov u Brna	3,87
	Benešov	5,49	Nýřany	4,77	Pardubice	6,23	Vrchlabí	3,84
	Průměr ČR	3,21	Průměr ČR	2,94	Průměr ČR	4,03	Průměr ČR	2,70
nejnižší hodnoty	Hranice	0,98	Hranice	0,98	Strakonice	0,97	Broumov	1,20
	Ústí nad Labem	0,97	Ústí nad Labem	0,97	Přerov	0,96	Šumperk	1,17
	Česká Lípa	0,97	Česká Lípa	0,97	Děčín	0,92	Ústí nad Labem	1,10
	Králíky	0,97	Králíky	0,97	Vodňany	0,87	Orlová	1,10
	Havířov	0,95	Havířov	0,95	Krnov	0,87	Teplice	1,07
	Louny	0,93	Louny	0,93	Aš	0,86	Ostrava	1,07
	Kadaň	0,89	Kadaň	0,89	Bohumín	0,84	Krnov	1,06
	Rumburk	0,85	Stříbro	0,85	Žatec	0,81	Frýdlant	0,99
	Stříbro	0,85	Rumburk	0,85	Sokolov	0,81	Bohumín	0,98
	Bystřice nad Pern.	0,82	Bystřice nad Pern.	0,82	Hodonín	0,78	Louny	0,93
	Nymburk	0,71	Kaplice	0,61	Frýdlant	0,73	Hlinsko	0,92
	Broumov	0,69	Vodňany	0,53	Havířov	0,69	Bílina	0,87
	Most	0,55	Lipník nad Bečvou	0,52	Orlová	0,67	Havířov	0,87
	Mohelnice	0,54	Sokolov	0,52	Hlinsko	0,65	Kraslice	0,86
	Bílina	0,53	Most	0,46	Most	0,61	Vodňany	0,84
	Frýdlant	0,53	Stříbro	0,42	Dvůr Králové nad L.	0,44	Chomutov	0,75
	Kaplice	0,46	Týn nad Vltavou	0,36	Týn nad Vltavou	0,36	Karviná	0,67
	Litvínov	0,45	Šumperk	0,36	Broumov	0,35	Litvínov	0,60
	Karviná	0,36	Karviná	0,32	Bílina	0,34	Most	0,56
	Týn nad Vltavou	0,00	Litvínov	0,17	Karviná	0,31	Týn nad Vltavou	0,30

Pramen: Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 - 2007. Praha: Český statistický úřad, 2008.

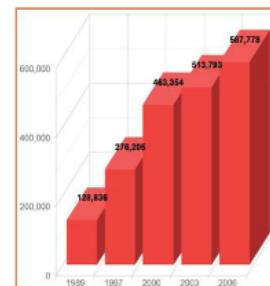
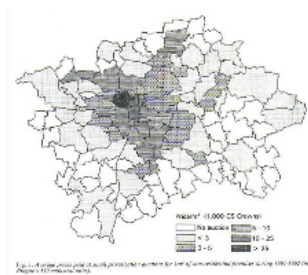
Postup privatizace OBF ve sledovaných městech v letech 1991 - 2010



Ústav územního rozvoje Brno, září 2011

post-socialist "mallng"

posílení spotřeby, resp. maloobchodních funkcí
nejviditelnější opravný proces



rok	celková prodejní plocha v centru (m ²)	podíl na celkové prodejní ploše v Brně (%)
1976	36764	42,0
1989	36427	31,9
2003	50178	9,7
2006	47878	8,2
2009	40927	6,2

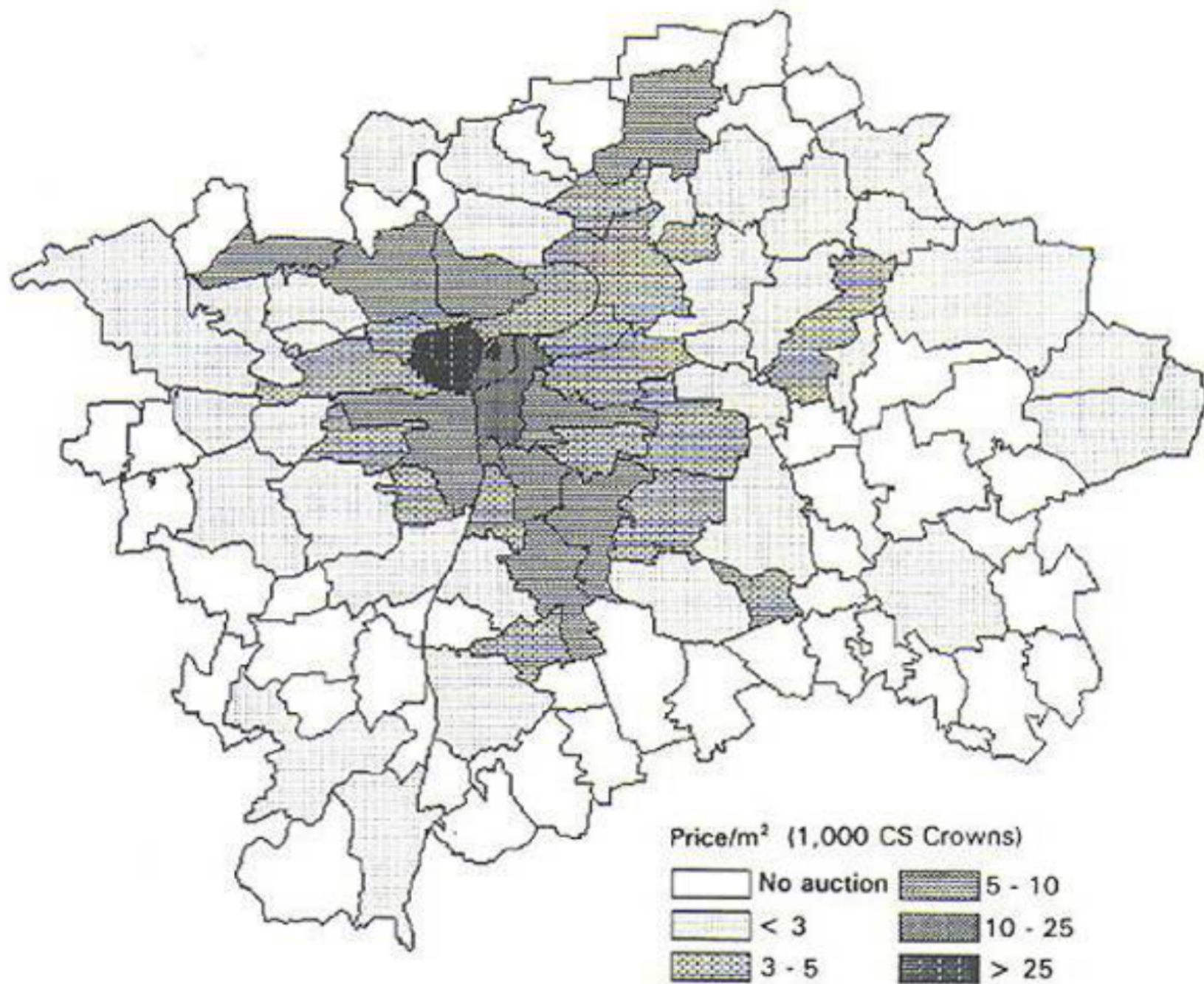
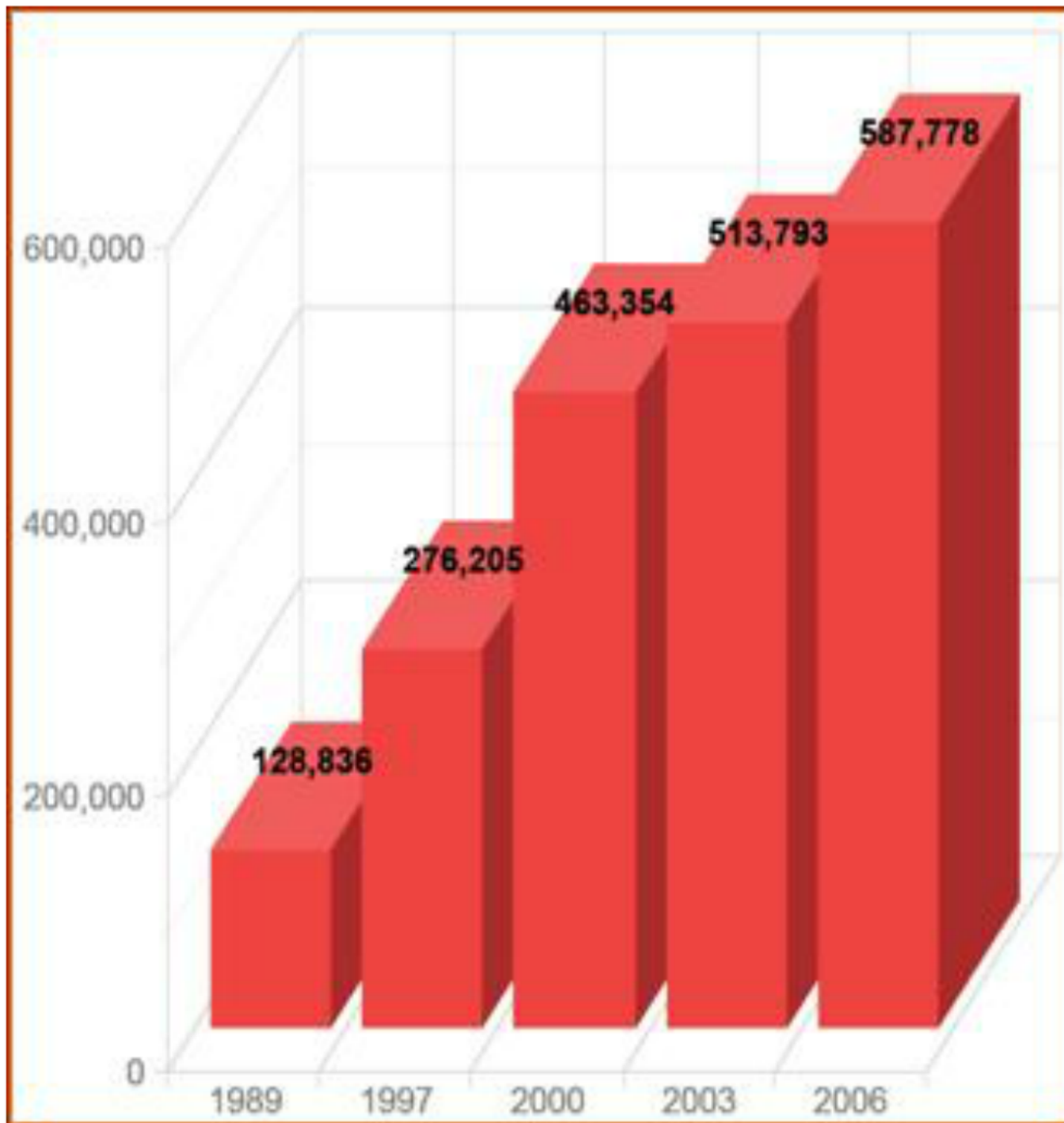


Fig. 3. Average prices paid at small privatization auctions for 1m² of non-residential premises during 1991-1992 (in Prague's 110 cadastral units).





rok	celková prodejní plocha v centru (m ²)	podíl na celkové prodejní ploše v Brně (%)
1976	36764	42,0
1989	36427	31,9
2003	50178	9,7
2006	47878	8,2
2009	40927	6,2

koncept **shrinking city**

poměrně rozporuplný koncept uplatňovaný v prostředí CEE zejména na východoněmecká města

demografický úbytek obyvatelstva a deindustrializační procesy spojené s relativním úpadkem vnitřních měst
propad cen bytů, vysoké vacancy rates, "de-ekonomizace"

demografický šok post-socialistických měst

City	Population development 1990-2005		Causes of population decline
	absolute	relative	
Poland			
Łódź	-51,000	-11%	Death surplus, out-migration, interregional migration
Katowice	-50,000	-10%	Out migration, death surplus, interregional migration
Sosnowiec	-33,000	-15%	Death surplus, interregional migration, out-migration
Bytom	-26,000	-11%	Out migration, death surplus, interregional migration
Poznań	-22,000	-4%	Death surplus, suburbanization
Gliwice	-15,000	-7%	Out-migration, death surplus, interregional migration
Bydgoszcz	-15,000	-4%	Suburbanization, death surplus
Czech Republic			
Olomouc	-26,000	-7%	Suburbanization, death surplus
Plzeň	-12,000	-8%	Suburbanization, death surplus
Opava	-21,000	-7%	Out-migration, death surplus
Olomouc	-7,000	-7%	Suburbanization, death surplus



City	Population development 1990-2005		Causes of population decline
	absolute	relative	
Poland			
Łódź	− 81,000	− 11%	Death surplus, out-migration, intraregional migration
Katowice	− 50,000	− 16%	Out-migration, death surplus, intraregional migration
Sosnowiec	− 33,000	− 15%	Death surplus, intraregional migration, out-migration
Bytom	− 26,000	− 11%	Out-migration, death surplus, intraregional migration
Poznań	− 22,000	− 4%	Death surplus, suburbanization
Gliwice	− 15,000	− 7%	Out-migration, death surplus, interregional migration
Bydgoszcz	− 15,000	− 4%	Suburbanization, death surplus
Czech Republic			
Brno	− 26,000	− 7%	Suburbanization, death surplus
Plzeň	− 12,000	− 8%	Suburbanization, death surplus
Ostrava	− 21,000	− 7%	Out-migration, death surplus
Olomouc	− 7,000	− 7%	Suburbanization, death surplus





