

LUDEK SYKORA, DARINA POSOVÁ

SPECIFIKA SUBURBANIZACE V POSTSOCIALISTICKÉM KONTEXTU: NOVÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA V METROPOLITNÍ OBLASTI PRAHY 1997–2005

L. Sýkora, D. Posová: *Specificities of suburbanisation in post-socialist context: new housing construction in metropolitan region of Prague 1997–2005*. – Geografie–Sborník ČGS, 112, 3, pp. 334–356 (2007). – The article analyses residential suburbanisation in Prague metropolitan region using data about new housing construction in the period of 1997–2005. Findings show that despite suburban areas account for large share of newly constructed housing, its majority is built within the compact city. Large share of new housing construction in the compact city indicates the vitality and strength of urban alternatives to suburbanisation. In addition, the paper illustrates the strengthening position of Prague metropolitan area within the country and discusses characteristics of new housing construction in the relation to the increasing distance from the city centre. KEY WORDS: post-socialist city – suburbanisation – housing construction – metropolitan region – Prague.

Autoři děkují Grantové agentuře Univerzity Karlovy za podporu v rámci projektu č. 4/2005/R „Růst a úpadek metropole: suburbanizace a revitalizace brownfields“ a MŠMT za podporu v rámci výzkumného záměru MSM 0021620831 „Geografické systémy a rizikové procesy v kontextu globálních změn a evropské integrace“.

Úvod

V posledních letech bylo publikováno množství článků analyzujících suburbanizaci ve městech postkomunistických zemí. Některé pojednávají o suburbanizaci v kontextu celkové restrukturalizace měst (Matlovič a kol. 2001; Matlovič 2004; Mulíček, Olšová 2002; Pichler-Milanović 2005; Sailer-Fliege 1999; Sýkora 2001a; Tosics 2005). Jiné se zaměřují jen na suburbanizaci (Hnilička 2005; Horáková 2002; Kok, Kovács 1999; Leetmaa, Tammaru 2007; Lisowski 2004; Matlovič, Sedláková 2004; Mulíček 1999, 2002; Nuissl, Rink 2005; Ouředníček 2003, 2007; Ouředníček, Posová 2006; Ouředníček, Sýkora 2002; Ptáček 1997; Sýkora 2002; Sýkora, Ouředníček 2007; Tammaru 2005; Tammaru a kol. 2004; Timár, Váradi 2001). Vesměs se však shodují v tom, že suburbanizace představuje nejvýznamnější proces transformující charakter postkomunistických měst a jejich metropolitních oblastí.

Cílem prezentovaných analýz je postihnout a vyhodnotit územně diferencovaný růst v metropolitní oblasti Prahy na základě sledování bytové výstavby a přispět tak k poznání procesu suburbanizace. Výstavba bytů představuje sice dílčí, ale významný faktor ovlivňující formování geografické organizace metropolitních oblastí. Očekávali jsme, že růst bude koncentrován

především v příměstských lokalitách a bude tak ukazovat na probíhající proces suburbanizace. Zároveň jsme si kladli otázku, zda postupně dochází k decentralizaci výstavby nových bytů do vzdálenějších obcí v metropolitní oblasti Prahy či nikoliv. Analýzy však poukázaly na některé koncepční otázky související s měřením a interpretací suburbanizace. Příspěvkem se snažíme rozšířit stávající neúplné poznání hodnotící suburbanizaci v postsocialistických městech jen na základě charakteristik relativního růstu a intenzity změny o pohled akcentující absolutní růst v jednotlivých částech metropolitních oblastí.

Příspěvek ve své první polovině přináší obecnou a metodickou diskusi věnovanou bytové výstavbě jako významnému prvku rozvoje metropolitních oblastí a rozčlenění metropolitní oblasti na jádro a zázemí. Druhá část prezentuje výsledky empirických analýz. Nejdříve je pozornost věnována zpevňující pozici Prahy v rámci Česka. Následuje analýza rozmístění bytové výstavby v metropolitní oblasti s důrazem na porovnání jádra a zázemí a hodnocení bytové výstavby v závislosti na rostoucí vzdálenosti od jejího centra. Pro dokreslení situace doplňujeme vybrané charakteristiky nově stavěných bytů, jako je velikost či cena a jejich teritoriální odlišnosti. Zvláštní pozornost je věnována citlivému využití absolutních a relativních dat při prezentaci suburbanizace s odkazem na specifickou prostorovou strukturu postsocialistických metropolitních území.

Suburbanizace a bytová výstavba

Proč je pro poznání a hodnocení suburbanizace důležité sledovat a analyzovat bytovou výstavbu? Suburbanizaci neutváří jen umístění člověka a jím vykonávaných činností v prostoru metropolitních oblastí, ale i výstavba objektů, ve kterých se lidské aktivity uskutečňují. Nemovitosti a lidé, kteří je využívají k rozmanitým účelům, tvoří jednotný vzájemně integrovaný celek fyzického a sociálního prostředí (Sýkora 2001b, Swyngedouw 2006). Při studiu suburbanizace je nezbytné věnovat pozornost sociální i fyzické složce příměstského prostředí. V našem případě se zaměřujeme na bytovou výstavbu, která významně ovlivňuje rozmístění bydlišť obyvatel a následně pak prostorovou organizaci lidských aktivit v metropolitní oblasti. Sledování nemovitostí je navíc významné z toho důvodu, že jejich lokalizace vytváří předpoklady pro dlouhodobě prostorově ukotvené využívání krajiny člověkem. Zatímco domácnost může relativně snadno změnit bydliště, nemovitosti představují finanční hodnotu dlouhodobě umístěnou v konkrétní lokalitě a fixující tak charakter daného místa a zprostředkovaně i geografických struktur v širším okolí. Výstavba bydlení významně utváří dlouhodobé prostorové uspořádání metropolitních oblastí.

Při sledování bydlení rozlišujeme mezi stavem a změnou. Stav je charakterizován rozmístěním bytového fondu a samozřejmě jeho vnitřní strukturou z hlediska velikosti, kvality, druhu (byty v rodinných či bytových domech), ceny, vlastnických forem a právních důvodů užívání. Z hlediska analýzy procesu suburbanizace je důležitá změna tohoto stavu. Tu je možné sledovat srovnáním stavu bytového fondu ve dvou a více časových horizontech¹. V naší práci však analyzujeme novou bytovou výstavbu a její geografické rozmístění.

¹ Například srovnáním celkového množství a struktury bytů v jádru města a příměstské zóně v letech zachycených Sčítáním lidu, domů a bytů.

Studiem nové bytové výstavby sledujeme umísťování aktivit člověka v rámci metropolitní oblasti a váhu jednotlivých územních částí metropolitní oblasti v jejím celkovém rozvoji. Nová bytová výstavba má územně diferencovaný vliv na růst a rozvoj stávajícího bytového fondu, a to především v těch lokalitách, kde se koncentruje nová bytová výstavba. Porovnáním nové bytové výstavby s charakteristikami existujících struktur, ať již jde o počet obyvatel nebo počet bytů, získáme intenzitní charakteristiky ukazující míru vlivu nové bytové výstavby na území a lokality, kde se odehrává. V neposlední řadě nás pak údaje o nově postavených bytech při kombinaci s údaji o existujícím bytovém fondu (a pokud jsou dostupné i s informacemi o odpadu bytového fondu) informují o změně v celkovém počtu bytů ve sledovaných územích v určitém časovém úseku a tak i o měnící se váze jádra města a příměstské zóny v rámci metropolitní oblasti.

Sledování poměru nové bytové výstavby v jádru a zázemí ukazuje na sílu alternativ městského a příměstského bydlení a zprostředkovaně i na sílu urbanizačního a suburbanizačního procesu v rámci metropolitní oblasti. Využití intenzitních ukazatelů pak postihuje míru či hloubku proměny ve sledovaných územích a také umožňuje porovnání jádra a zázemí z hlediska radikálnosti proměn, které jim nová bytová výstavba přináší. Srovnání změny podílu jádra a zázemí na celkovém bytovém fondu v určitém období pak indikuje stabilitu anebo míru dynamiky posunu ve vzájemném vztahu obou částí metropolitního regionu.

Příměstská zóna v metropolitní oblasti

Suburbanizací rozumíme růst města prostorovým rozpínáním do okolní neurbanizované krajiny. Nejde však o každý způsob prostorového rozrůstání. Když se město (jádro metropolitní oblasti) rozšiřuje jako jeden kompaktní celek postupným rozvojem na svých okrajích, jde spíše o pokračující proces urbanizace. V případě, kdy dochází k rozvoji v územích, která jsou od intravilánu města prostorově oddělená, i když s městem spjatá silnými funkčními vazbami, hovoříme o suburbanizaci (Sýkora 2003).

Suburbanizace je specifickou formou prostorového rozrůstání města. Na základě lokalizace nových aktivit v území, a to z hlediska jejich umístění ve vztahu k existující morfologii metropolitní oblasti, rozlišujeme mezi urbanizací a suburbanizací. Hranice kompaktního města je linií sloužící k odlišení těchto dvou z hlediska lokalizace lidských aktivit a morfologie osídlení odlišných procesů růstu. Růst za hranicí kompaktního města (odděleně od stávající zástavby) přispívá k suburbanizaci, růst v jádru metropolitní oblasti k urbanizaci. Pro postížení suburbanizace je proto důležité správné vymezení příměstské zóny, a to jako území ležícího mimo kompaktní zástavbu města a přitom v rámci metropolitní oblasti.

Někdy se jako geografická hranice mezi městem a příměstskou zónou používá administrativní vymezení města. Vzhledem k tomu, že se u nás v rámci administrativních území měst nacházejí rozsáhlé oblasti mimo intravilán města, v podstatě venkovského charakteru, považujeme za analyticky správnější pokusit se o empirickou analýzu, která je z hlediska geografického vymezení přesnější. Samozřejmě pokud to datové zdroje umožňují. Přestože kompaktní město můžeme poměrně přesně určit na základě analýzy morfologie zástavby, z hlediska využití při analýzách statistických dat jsme omezeni předem daným vymezením územních jednotek, za něž jsou dostupná data.

Proto kompaktní město zpravidla vymezujeme hranicemi základních sídelních jednotek, katastrů, případně městských částí, které do něho spadají. V tomto příspěvku jsme vzhledem k podstatě využívaných dat vymezili hranici kompaktního města na základě katastrů, a to tak, že respektujeme vymezení kompaktního města v Územním plánu hlavního města Prahy (používá například Horáková 2002), k němuž však přidáváme katastry Čimic, Dáblíc a Letnaň se sídlišti Severního Města.

Kde příměstská zóna končí? Příměstskou zónu považujeme za území, které sice již není z hlediska morfologie zástavby součástí intravilánu města, ale jež je s městem funkčně spjaté velmi silnými vazbami. Sídlá v příměstské zóně, jejich obyvatelé, zde sídlící firmy tvoří spolu s městem silně integrovaný celek, který zpravidla nazýváme metropolitní oblastí a u menších měst městským regionem. K vymezení územních celků silně integrovaných s městskými jádry se nejčastěji využívají informace o dojížděcích za prací. Nabídka pracovních příležitostí v jádrových částech městských regionů je pořád tím nejvýznamnějším, i když ne jediným faktorem integrujícím města s jejich zázemím (Novák, Sýkora 2007). Využití dat o dalších vazbách integrujících metropolitní oblasti je vhodné, zpravidla však naráží na náročnost stanovení kritérií a vah jednotlivých komponent a navíc je vzhledem k dostupnosti a charakteru dat hůře využitelné při srovnání s jinými městy. Proto v případě analýzy suburbanizace v našich podmínkách upřednostňujeme vymezení metropolitní oblasti a tím i vnější hranice příměstské oblasti na základě intenzity dojížděčky za prací².

Alternativou vymezení vnější hranice metropolitní oblasti může být využití hranic větších územních jednotek, než jsou obce. V případě metropolitního regionu Prahy se tak často využívá například vymezení dané bývalými okresy Praha-východ a Praha-západ a v případě Brna spojení okresů Brno-město a Brno-venkov (například Ouředníček, Sýkora 2002; Sýkora, Ouředníček 2007). Podobně se dnes může metropolitní region vymezit i na základě hranic obvodů spadajících pod správu obcí s rozšířenou působností. Z analytického hlediska však využití na úrovni obcí považujeme za vhodnější všude, kde to analyzovaná data umožňují.

² V příspěvku používáme vymezení metropolitní oblasti Prahy Mulíčka a Sýkory, provedenou v rámci projektu „REPUS – Strategy for a Regional Polycentric Urban System in Central-Eastern Europe Economic Integrating Zone“ programu Interreg IIIB CADSES koordinovaného v Česku prof. Maierem z FA ČVUT, a to se svolením autorů. Pro zařazení obce do metropolitní oblasti byla použita podmínka nejsilnějšího proudu vyjížděčky do Prahy a hranice 25 % vyjíždějících z ekonomicky aktivních zaměstnaných obyvatel obce (nezaměstnaní se totiž na vyjížděce a dojížděce nepodílejí a tudíž není správné je zahrnovat). Takto identifikované obce zpravidla netvoří geograficky ucelenou oblast. Na okrajích metropolitní oblasti osciluje intenzita vyjížděčky kolem stanovené hranice. S cílem vymezit jeden geograficky spojitý celek se pak do metropolitní oblasti zařazují ty obce, které sice nedosahují stanovené hodnoty, ale leží uvnitř území tvořeného obcemi, které kritérium splňují. Naopak, obce s vyšší než stanovenou intenzitou vyjížděčky, které jsou však vůči ostatním izolované, se do výsledného vymezení nezahrnují. Při aplikování tohoto pravidla územní kontinuitu se v individuálních případech zařazení uplatňuje subjektivní náhled badatele a tak se i při využití shodných dat může výsledné vymezení u různých autorů mírně lišit. Vzhledem k tomu, že obce na okrajích metropolitní oblasti jsou zpravidla malé a jejich zařazení či nezařazení nijak významně neovlivňuje výsledek analýzy, považujeme drobné odchylky ve vymezení za nepodstatné z hlediska generalizovaného hodnocení celku. Jako příklad zařazení či nezařazení uvádíme obce Milovice a Lysá nad Labem. Z Milovic do Prahy dojíždí 30,7 % z ekonomicky aktivních obyvatel a z Lysé nad Labem 24,7 %. Pro informaci ze sousedních Čelákovíc 28,1 %. Lysou nad Labem jsme zařadili do metropolitní oblasti, i když o 0,3 % nesplňuje dané kritérium, protože územně napojuje Milovice, z nichž dojíždí přes 30 % zaměstnaných ekonomicky aktivních obyvatel.

Další možností je použít mikroregion vymezený na základě dojíždky za prací, do škol a popřípadě i za službami (Hampl, Ježek, Kühnl 1983; Hampl, Gardavský, Kühnl 1987; Hampl a kol. 1996; Hampl 2005). Takové vymezení však omezuje možnosti v případě srovnávací analýzy nebo pro případy následného porovnání s jinými městy. Rozsah metropolitního nebo městského regionu je totiž daný shodným kritériem uplatnitelným v různých územích. Územní rozsah dojíždkového regionu však závisí na vlivu sousedních center a tak jsou v periferních oblastech okraje mikroregionů méně integrované s jádry, než je tomu v oblastech silněji urbanizovaných a exponovaných. Za analyticky správnější proto považujeme vymezení metropolitní oblasti na základě definované úrovně vyjíždky za prací.

Metropolitní oblast může být též převzata z existujících pramenů. Ty historické však nezohledňují dynamicky se měnící charakter postsocialistické metropole. Ze současných pramenů pak například připadá v úvahu vymezení v územně plánovací dokumentaci. Územní plán velkého územního celku Pražského regionu však neuvádí metodiku vymezení, která pravděpodobně zahrnovala množství faktorů a akcentovala různá specifika místních podmínek. Srovnání výsledků s jinými městy by pak naráželo na pravděpodobně poněkud odlišná kritéria při vymezení VUC v případě jiných měst. Koncept vymezení regionu Prahy je navíc odlišný od námi preferovaného vymezení v duchu funkčního městského regionu jako území těsně funkčně spjatého s jádrem metropole. I když jsme si vědomi, že využití pouze jediného kritéria pro vymezení hranice metropolitní oblasti je velkým zjednodušením složitosti reality, upřednostňujeme ho z hlediska exaktnosti, reprodukovatelnosti a možnosti následného porovnání s jinými sídly.

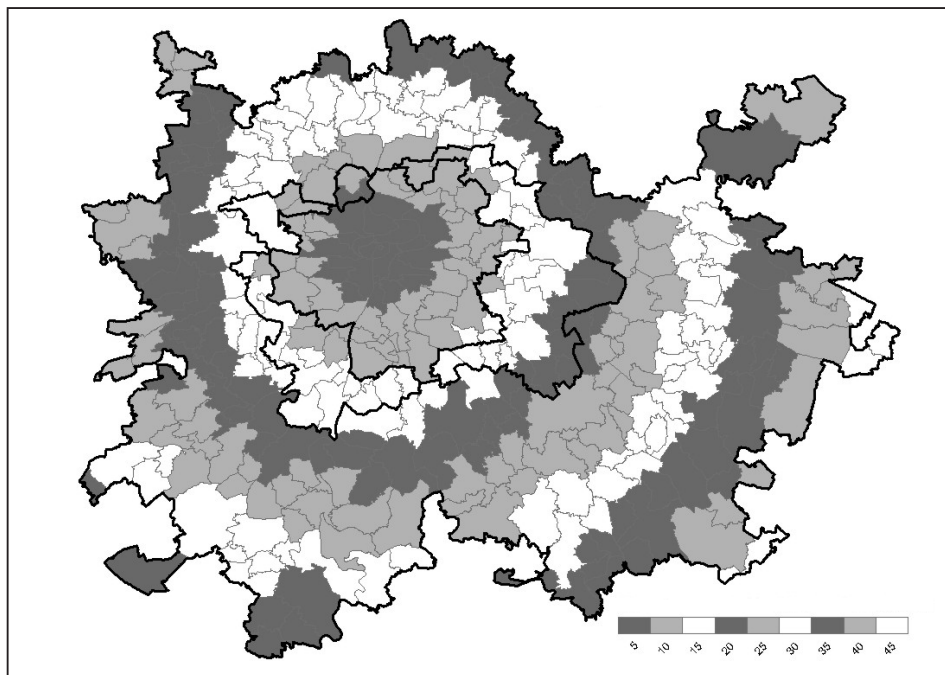
Data a postup analýzy

Z výše uvedených obecných a metodických úvah vyplývá řada konkrétních otázek pro empirický výzkum. Kde se staví nejvíc bytů? Spíše v kompaktním městě, nebo příměstské zóně? Mění se v průběhu sledovaného období podíl výstavby v kompaktním městě a příměstské zóně? Dochází postupem času k rozpínání bytové výstavby směrem od centra k okrajům metropolitní oblasti? Liší se stavěné byty svými charakteristikami, jako je rozsah, celková cena nebo cena metru čtverečního v jednotlivých částech metropolitní oblasti?

V analýze využíváme údaje Českého statistického úřadu o nové bytové výstavbě za části obcí, a to pro každý rok v období 1997–2005. Zachycujeme tak období od počátku nástupu masivnější rezidenční suburbanizace (Ouredníček, Posová 2006) až po současnost. Data jsme se rozhodli v rámci Prahy agregovat za katastrální území a v rámci území mimo Prahu za obce. Uvnitř Prahy jsou totiž některé územní jednotky v podstatě územními fragmenty katastrů, k jejichž oddělení došlo odlišným vedením hranice městských částí v porovnání s historickou hranicí katastrů. Katastry tak představují nejpodrobnější a přitom rozumné územní vymezení pro analýzu dat. V případě území mimo Prahu jsme se rozhodli pro agregování dat za obce jako základní územní jednotky analýzy z toho důvodu, že nová bytová výstavba je ovlivňována rozhodnutími právě na úrovni obcí, a to zejména územně plánovací dokumentací regulující bytovou výstavbu (blíže viz např. Perlín 2002). Obec tak představuje základní (a kromě velkých měst i nejmenší) územní jednotku, v níž je (ale nemusí být) realizována koncepce rozvoje bydlení.

Využívané údaje o bytové výstavbě představují počet dokončených objektů (domů sloužících k bydlení), počet dokončených bytů, užitkovou plochu bytů v m² a jejich celkovou hodnotu v tis. Kč. Pro sledování charakteru bytové výstavby jsme členili byty podle toho, zda jsou v rodinných nebo bytových domech. Určitým omezením je neposkytnutí některých údajů, které jsou považovány za individuální. Jde například o hodnotu bytu v případě jejich malého počtu (do 2 bytů) v územně technické jednotce. Data jsme analyzovali za každý rok samostatně s cílem postihnout hlavní vývojové trendy a za celé období pro postihu celkových změn. Pro generalizované přiblížení změn jsme navíc využili rozčlenění do tří období 1997–1999, 2000–2002, 2003–2005, které je v tomto článku prezentováno.³

Pro zodpovězení hlavních otázek jsme využili především data o počtu dokončených bytů. Územní koncentraci jsme sledovali pomocí hustoty bytové výstavby (počet dokončených bytů na čtverečný kilometr). Pro postihu intenzity bytové výstavby jsme počet postavených bytů vztáhli k počtu obyvatel ze Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Jde o počet obyvatel uprostřed sledovaného období. Poměrování vůči každoročně se měnícímu počtu obyvatel z průběžné evidence obyvatelstva by vzhledem ke generalizovanému sledování změn na úrovni metropolitní oblasti nepřineslo výraznější zpřesňující efekt. Jako doplňující údaje, které již neslouží k zodpovězení hlavní otázky, ale pomohou



Obr. 1 – Zóny metropolitní oblasti Prahy. Hranice: kompaktní město, hl. město Praha, metropolitní oblast. V legendě: zóny metropolitní oblasti Prahy v km od centra.

³ Agregace údajů do tří období nereflektuje a ani nechce navozovat dojem existence tří kvalitativně odlišných období suburbanizace. Důvodem je přehlednější prezentace údajů a výsledků analýzy trendů, které ve sledovaném období nevykazují žádné zásadní zlomy nebo výchylky.

k dokreslení geografické diferenciaci charakteru bytové výstavby v metropolitní oblasti Prahy, jsme pak vypočítali a použili údaje o průměrné velikosti nově postaveného bytu, průměrné hodnotě jednoho bytu a průměrné hodnotě metru čtverečného užitkové plochy bytu.

Všechny tyto údaje jsme sledovali jednak za základní územní jednotky analýzy, tj. katastry v Praze a obce v zázemí, a dále v členění na jádro metropolitní oblasti a zázemí, přičemž jsme zázemí rozdělili na zónu v rámci administrativní hranice Prahy a území mimo Prahu. Pro zodpovězení otázek, zda postupem času dochází k rozpínání bytové výstavby směrem od centra k okrajům metropolitní oblasti a jak se svým charakterem liší nově stavěné byty v závislosti na rostoucí vzdálenosti od jádra metropolitní oblasti, jsme metropolitní oblast rozdělili na zóny. Zóny zahrnují katastry v Praze a obce mimo Prahu nacházející se v prstencích daných vzdálenostmi od jádra Prahy (stanovené jako centroid Josefova) v pětikilometrovém kroku⁴. Metropolitní území bylo rozděleno do 8 zón s tím, že poslední zahrnuje obce ve dvou vzdálenostních pásmech 35 až 40 a 40 až 45 km, a to vzhledem k jejich nízkému počtu (obr. 1).

Metropolizace: Praha bez konkurence

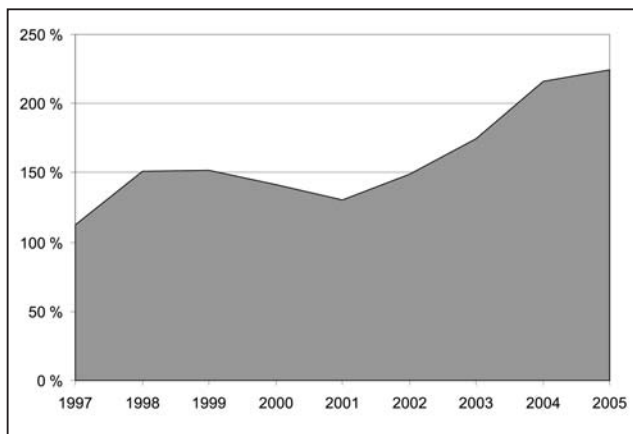
K vnitřním změnám v rámci metropolitních oblastí dochází v určitém vnějším kontextu rozvoje metropolitní oblasti jako celku v rámci národního, případně nadnárodního regionálního a sídelního systému. Empirickou analýzu proto začínáme pohledem na metropolizaci, tj. růst váhy celého metropolitního území Prahy v rámci Česka⁵.

Metropolitní region Prahy se z hlediska bytové výstavby nachází v rámci Česka ve výjimečném postavení. V posledním desetiletí zde bylo dosaženo nejvyšší intenzity bytové výstavby z celého Česka⁶. V letech 2003–5 byla intenzita více než dvojnásobná v porovnání s národním průměrem (ročně v průměru 62 dokončených bytů na 10 000 obyvatel v metropolitním regionu Prahy

⁴ Využili jsme nástrojů ArcGIS tak, že do dané pětikilometrové zóny byly vždy zařazeny ty územní jednotky, jejichž geografický střed (centroid) se v daném pásmu nachází.

⁵ Pojetím metropolizace se v zásadě nelišíme od konceptu prezentovaného v Hampl, Gardavský, Kühnl (1987), Hampl a kol. (1996) a Hampl (2005), který zdůrazňuje nadnodální charakter metropolitního území vzájemně integrovaného na základě obousměrných funkčních vztahů. Metropolizaci z hlediska vymezení metropolitních území vnímáme jako prostorovou expanzi založenou na intenzivních vztazích jádra a rozšiřujícího se zázemí. Tyto vztahy vytvářejí integrovaný územní celek, v němž se odehrává většina běžného každodenního života obyvatel. Vnitřní geografická organizace pak odráží prostorovou dělbu funkcí mezi místy pracovišť, bydlíš a služeb. Vztahy v rámci této funkčně-prostorové dělby práce uvnitř metropolitní oblasti však nemusí být oboustranné ve smyslu jejich rovnocennosti nebo reciprocit. Jednostranný vztah mezi pracovištěm a bydlíštem také vytváří velmi silnou a stabilní územní vazbu integrující teritoriální systém. Území metropolitního regionu je svým charakterem nadnodální, vnitřní morfologie však nemusí být polynodální (například ve smyslu plurality center koncentrujících pracovní příležitosti). Kromě prostorového zvětšování silně funkčně integrovaného územního celku se metropolizace vyznačuje i pokračující koncentrací nejen obyvatelstva a pracovních příležitostí, ale i funkcí významných z hlediska role metropolitní oblasti v širším národním a nadnárodním systému. Z tohoto hlediska pak metropolizaci vnímáme jako proces absolutního růstu i rostoucího podílu metropolitního území na celku národního sídelního a regionálního systému.

⁶ Při srovnání s intenzitami bytové výstavby na okresní úrovni se jí blíží okres Brno-venkov.



Obr. 2 – Míra metropolizace: podíl Pražské metropolitní oblasti na počtu dokončených bytů vůči podílu na počtu obyvatel Česka

díl Prahy a její metropolitní oblasti na vytvářeném hrubém domácím produktu, důsledkem je růst příjmů a nakumulovaného bohatství obyvatel, příliv nového obyvatelstva a v důsledku vysoké poptávky obyvatel s relativně vysokými příjmy i nová bytová výstavba. Metropolitní oblast Prahy v námi sledovaném období 1997–2005 posílila svůj podíl na počtu obyvatel země z 13,7 na 14,0 %. Podíl na počtu bytů byl podle SLDB v roce 2001 15,1 %. Porovnáním podílu metropolitní oblasti Prahy na počtu dokončených bytů v Česku a podílu na počtu obyvatel, popř. počtu bytů získáme míru metropolizace z hlediska bytové výstavby (obr. 2). Ta v případě porovnání dokončených bytů a počtu obyvatel dosáhla v období 1997–2005 167 % a z toho v letech 2003–2005 207 % (při porovnání s rozsahem bytového fondu je zhruba o desetinu nižší).

Takto konstruovaná míra metropolizace (z hlediska počtu dokončených bytů) vlastně ukazuje vztah intenzity bytové výstavby v metropolitním regionu Prahy v porovnání s republikou jako celkem. Dostupná data nám bohužel neumožňují ukázat metropolizaci ve smyslu rostoucího podílu na celkovém bytovém fondu. Vzhledem k vysoce nadprůměrné bytové výstavbě však na to můžeme usuzovat za předpokladu, že v Praze a okolí nedochází v porovnání s celou republikou k velmi výrazným úbytkům bytového fondu. Vzhledem k tomu, že naše analýza zachycuje až období od roku 1997, tj. po letech, kdy zejména v centru Prahy docházelo k převodu bytů na nebytové prostory (Sýkora 1996), domníváme se, že v Praze a okolí k nadprůměrným úbytkům bytového fondu již nedochází.

Růst jádra i zázemí: dvojčata urbanizace a suburbanizace

V letech 1997–2005 se v metropolitním regionu Prahy postavilo 52 823 nových bytů, z toho 56 % v kompaktním městě a 44 % v příměstské zóně (v tabulkách používáme zkrácená označení jádro a zázemí). Podíl příměstské zóny přitom narůstal ze 40 % na konci 90. let 20. století na téměř 47 % v letech 2003–5 (tab. 1). Nutno ovšem podotknout, že v posledních dvou sledovaných letech 2004 a 2005 se podíl příměstské zóny snižoval. V kontextu masivní na-

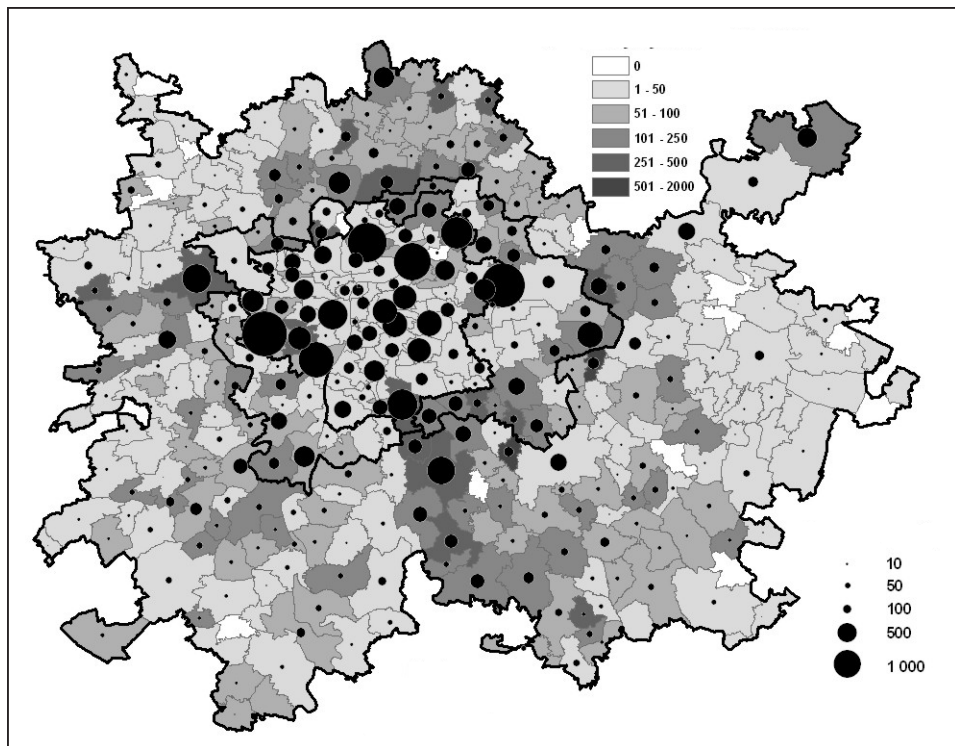
v porovnání s 30 v Česku). V těchto letech se zde postavilo 28 % z celkového počtu bytů dokončených v celé republice. V porovnání s 19% podílem v obdobích 1997–9, resp. 2000–2 jde o výrazné posílení postavení Prahy.

Bytová výstavba jednoznačně poukazuje na probíhající metropolizaci ve smyslu posilování postavení metropolitní oblasti Prahy v rámci Česka. Přestože hnací silou metropolizace je ekonomický rozvoj a po-

Tab. 1 – Bytová výstavba v metropolitním regionu Prahy

	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005
Jádro	7 216	8 402	13 884	29 502	59,92 %	56,82 %	53,41 %	55,85 %
Zázemí	4 826	6 386	12 109	23 321	40,08 %	43,18 %	46,59 %	44,15 %
Metropolitní region	12 042	14 788	25 993	52 823	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Praha	9 106	10 753	16 903	36 762	75,62 %	72,71 %	65,03 %	69,59 %
Zázemí A	1 890	2 351	3 019	7 260	15,70 %	15,90 %	11,61 %	13,74 %
Zázemí B	2 936	4 035	9 090	16 061	24,38 %	27,29 %	34,97 %	30,41 %

Pozn.: zázemí A – příměstská zóna uvnitř hranic Prahy, zázemí B – příměstská zóna za hranicemi Prahy



Obr. 3 – Počet dokončených bytů a intenzita bytové výstavby v metropolitním regionu Prahy 1997–2005. Stupně šedi (horní legenda): intenzita výstavby bytů na 10 tis. obyvatel; velikost kruhů (dolní legenda): počet nových bytů. Hranice: kompaktní město, hl. město Praha, metropolitní oblast.

bídky bytů v bytových domech, a to i společnostmi, které se dříve silně angažovaly ve výstavbě rodinných domů na klíč v příměstských lokalitách, jako je například Central Group, můžeme očekávat nárůst podílu jádra metropolitní oblasti na celkovém počtu dokončených bytů. Zdá se, že poptávka příjmově silnějších domácností po přeci jen nákladnějších rodinných domcích je již vyčerpána do té míry, že se developerským společnostem vyplatí nabízet sice levnější byty, ale pro změnu ve větší kvantitě. Takový posun umožňuje i úroveň

Tab. 2 – Intenzita bytové výstavby v metropolitním regionu Prahy

	1997–9	2000–2	2003–5	1997–2005
Jádro	22,72	26,45	43,71	30,96
Zázemí	47,97	63,48	120,36	77,27
Metrop.reg.	28,79	35,36	62,15	42,10
Praha	25,96	30,66	48,19	34,94
Zázemí A	57,09	71,01	91,19	73,10
Zázemí B	43,50	59,78	134,67	79,32

Pozn.: intenzita bytové výstavby je počítána jako počet nových dokončených bytů na 10 000 obyvatel (dle SLDB 2001).

cení bytových potřeb segmentu populace s nejvyššími příjmy pak vytvářejí situaci, kdy výstavba bytů v jádru metropolitní oblasti nabírá na významu. Nejde přitom o žádnou dramatickou změnu, ale spíše o drobný posun v akcentu. Otázkou pro další vývoj zůstává, zda postupná „filtrace“ nabídky k nižším příjmovým kategoriím (v rámci struktury příjmů v Praze) nepovede v dalších letech k výstavbě levnějších bytů v lokalitách s nižšími cenami pozemků v zázemí měst tak, jak je tomu například v okolí Varšavy nebo Tallinnu (Tasan 1999; Leetmaa, Tammaru 2007). Rekonstrukce a dostavba bytových domů v Milovicích je příkladem poptávky v tomto segmentu trhu s byty.

Pokud suburbanizaci spojujeme s novou bytovou výstavbou v zázemí města, pak rozhodně nedominovala dění v metropolitní oblasti (obr. 3). Růst města z hlediska urbanizačních a suburbanizačních trendů byl vcelku vyrovnaný s mírnou převahou absolutního růstu v jádru metropolitní oblasti. Jádro a zázemí však výrazně odlišuje intenzita bytové výstavby, která se sice ve sledovaném období v obou částech metropolitní oblasti zvyšovala, v zázemí však rychleji a v letech 2003–5 zde byla v porovnání s jádrem téměř trojnásobná (tab. 2). Bytová výstavba v příměstské zóně tak přispívá k její výraznější transformaci, než je tomu v případě výstavby bytů v kompaktním městě.

Přestože se značná část nových bytů v metropolitní oblasti Prahy staví v její příměstské zóně, nadpoloviční většina se jich koncentruje v rámci kompaktního města. Nově postavené městské bydlení tak převažuje nad novým příměstským bydlením. Většinový podíl nové bytové výstavby v kompaktním městě poukazuje na silnou vitalitu jádrového města a bydlení ve městě jako významnou alternativu suburbanizace. Obě alternativy musí být uvažovány při úplnějším pochycení a interpretaci současných proměn postkomunistických metropolí a neměly by být opomíjeny při hodnocení významnosti procesu suburbanizace.

Při hodnocení suburbanizace a její míry se zpravidla využívá ukazatelů relativního růstu počtu obyvatel, bytů či pracovních příležitostí a dokumentuje se rychlejší růst v příměstské zóně v porovnání s jádrem metropolitní oblasti. Takový postup odpovídá obecně přijímaným pohledům na suburbanizaci, které tento proces hodnotí na základě srovnávání růstu a poklesu v jádrové oblasti a příměstské zóně (Champion 2001, van den Berg a kol. 1982, v češtině viz Ouředníček 2000, 2002). Není však zcela postačující pro postižení některých stránek strukturálních změn v prostorové organizaci metropolitních oblastí. Pokles podílu jádra na celku metropolitní oblasti totiž nemusí znamenat, že zde nedochází k růstu počtu obyvatel, bytů, pracovních příležitostí ad. Absolutní nárůst počtu obyvatel může být dokonce v jádru metropolitní oblasti výrazně vyšší než v příměstské zóně a přitom může klesat jeho podíl na celku. K tomu dochází v případě, kdy jsou sice relativní přírůstky v příměst-

příjmů pražských domácností, která je výrazně nadprůměrná proti ostatním oblastem Česka. Nasávání pracovní síly na pražský pracovní trh a její relativně vysoké příjmy vytváří početně rozsáhlou poptávku po novém bydlení. Metropolizace, tj. posilování pozice Prahy v rámci Česka, a již dosažená míra nasy-

ské zóně vyšší než v jádru, ale podíl příměstské zóny na celku je výrazně menší než jádra. V takové situaci i drobný absolutní přírůstek může znamenat posílení podílu na celku a posun ve vzájemném poměru ve prospěch příměstské zóny. S přibližujícím se podílem příměstské zóny k 50 % se však efekt absolutního přírůstku na relativní růst snižuje.

Některá postkomunistická města se však nacházejí ve specifické situaci, jež je charakteristická výraznější intenzitou růstu v příměstské oblasti za současného vyššího absolutního růstu v jádrech metropolitních oblastí (viz například údaje o růstu firem v jádru a zázemí metropolitní oblasti Varšavy v Lisowski 2004). Takový typ rozvoje ve svých typologiích růstu a úpadku metropolitních oblastí a forem jejich vnitřního rozvoje nereflektovali ani Hall a Hay (1980), ani van den Berg a kol. (1982). Van den Berg a kol. (1982) uvažovali pouze relativní změny. Hall a Hay (1980) sice ve své typologii centralizace a decentralizace využili hodnocení absolutního i relativního růstu a změnu vzájemné proporce mezi jádrem a zázemím, nicméně vůbec neuvažovali varianty, kdy by změna vyjádřená v absolutních jednotkách představovala větší růst v jiné části regionu než změna vyjádřená relativně. Metropolitní a městské oblasti v zemích severní Ameriky a západní Evropy se totiž vyznačují výrazným podílem příměstské zóny. V USA překročil podíl obyvatel příměstských zón na celku metropolitních oblastí hranici 50 % v 60. letech, v Kanadě v 70. letech a podíl na pracovních příležitostech je v USA nadpoloviční od 80. let minulého století (Bourne 1996). Takové situace se výrazně odlišují od současných postsocialistických metropolí, kde k suburbanizaci dochází v kontextu vysoce kompaktních a centralizovaných metropolitních oblastí s velmi nízkým podílem příměstské zóny na celku.

Specifickému sídelnímu kontextu postsocialistické suburbanizace ve smyslu strukturálních dimenzí vnitřního územního členění metropolitních oblastí je nutné věnovat pozornost při interpretaci změn v jejich prostorové organizaci. Využití relativních a intenzitních charakteristik při hodnocení míry suburbanizace by mělo být doplněno zohledněním absolutní váhy jádra a příměstské zóny na celku.

Lokality bytové výstavby

Kde se koncentruje největší množství postavených bytů? Zajímalo nás, zda území s největším počtem postavených bytů najdeme spíše v jádru, nebo zázemí metropolitní oblasti. Všechny územní jednotky jsme seřadili sestupně podle absolutního počtu postavených bytů. Následně jsme kumulativně načítali počty dokončených bytů, až jsme dosáhli úrovně 25, 50 a 75 % z celkového počtu. Územní jednotky jsme tak rozdělili do 4 skupin z hlediska množství postavených domů. Shodně jsme postupovali v případě intenzity bytové výstavby a vytvořili 4 skupiny jednotek, přičemž každá představuje čtvrtinu z postavených bytů, skupiny se však liší intenzitou bytové výstavby. Přestože jsme očekávali významné postavení územních jednotek z jádra metropolitní oblasti v případě celkového počtu dokončených bytů, překvapilo nás, že v první skupině představující čtvrtinu postavených bytů v územích s jejich největším počtem nebyla ani jedna územní jednotka ležící mimo kompaktní město (tab. 3, tab. 4). Uvedená skutečnost jednoznačně poukazuje na vysokou koncentraci bytové výstavby v některých částech kompaktního města, zpravidla těch, které mají dostatek ploch pro bytovou výstavbu. Naopak územní jednotky s nejmenšími počty postavených bytů se z většiny nacházejí v zázemí.

Tab. 3 – Počet a podíl bytů v územních jednotkách metropolitní oblasti agregovaných do skupin utvořených na základě pořadí podle počtu postavených bytů a kumulovaného součtu počtu bytů pro pásma daná hranicemi 25, 50, 75 a 100 %

Pásmo	Jádro	Zázemí	Celkem	Jádro	Zázemí	Celkem	Počet
Do 25 %	13 279	0	13 279	25,14 %	0,00 %	25,14 %	7
25–50 %	7 930	5 393	13 323	15,01 %	10,21 %	25,22 %	17
50–75 %	5 878	7 066	12 944	11,13 %	13,38 %	24,50 %	39
75–100 %	2 415	10 862	13 277	4,57 %	20,56 %	25,13 %	292
Celkem	29 502	23 321	52 823	55,85 %	44,15 %	100,00 %	355

Pozn.: počet = počet územních jednotek, tj. katastrů v Praze a obcí v jejím okolí

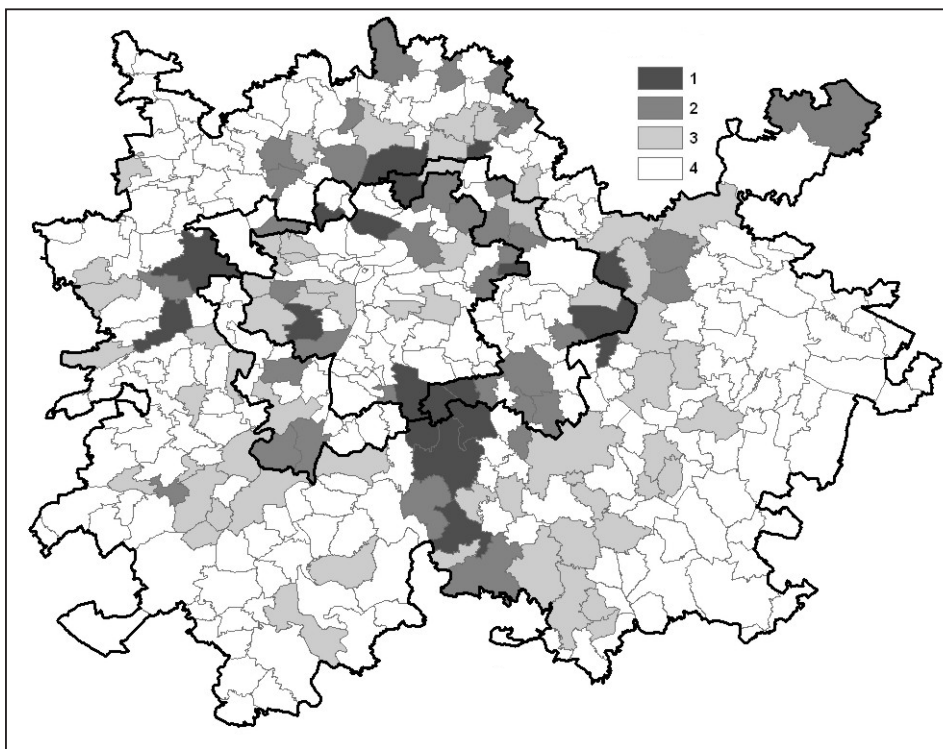
Tab. 4 – Počet a podíl bytů v územních jednotkách metropolitní oblasti agregovaných do skupin utvořených na základě pořadí podle intenzity bytové výstavby a kumulovaného součtu počtu bytů pro pásma daná hranicemi 25, 50, 75 a 100 %

Pásmo	Jádro	Zázemí	Celkem	Jádro	Zázemí	Celkem	Počet
Do 25 %	4 300	8 916	13 216	8,14 %	16,88 %	25,02 %	48
25–50 %	6 808	6 627	13 435	12,89 %	12,55 %	25,43 %	49
50–75 %	7 125	5 748	12 873	13,49 %	10,88 %	24,37 %	122
75–100 %	11 269	2 030	13 299	21,33 %	3,84 %	25,18 %	136
Celkem	29 502	23 321	52 823	55,85 %	44,15 %	100,00 %	355

Pozn.: počet = počet územních jednotek, tj. katastrů v Praze a obcí v jejím okolí

Poněkud opačný, i když ne tak vyhraněný obrázek představuje lokalizace území s nejvyšší intenzitou bytové výstavby. Ze čtvrtiny bytů nově postavených v územích s nejvyšší intenzitou výstavby se dvě třetiny (17 %) nacházejí v příměstské zóně a zbytek (8 %) v kompaktním městě. Více než pětina bytů (21 %) byla dokončena v katastrech jádra s nejnižšími intenzitami bytové výstavby. Tyto analýzy jednoznačně poukazují na určitou polarizaci charakteru bytové výstavby v metropolitní oblasti hlavního města. V jádru se staví velké množství bytů v malém počtu vybraných lokalit nacházejících se v populačně silných čtvrtích s již rozsáhlým bytovým fondem a tudíž toto množství nově postavených bytů není výrazně reflektováno ukazatelem intenzity bytové výstavby. Naopak, lokalit s velkou intenzitou bytové výstavby je podstatně větší množství, nestaví se v nich sice největší množství bytů, ale bytová výstavba zde znamená velmi silnou změnu současného stavu, což se promítá ve vysokých hodnotách intenzity výstavby. Samozřejmě mezi těmito extrémny existuje řada přechodných stavů.

Pro ilustraci, nejvíce bytů (2 647) bylo dokončeno v katastru Stodůlky při intenzitě 56 bytů na 10 tis. obyvatel. Nejvyšší intenzity bytové výstavby (1 741 bytů na 10 tis. ob.) bylo dosaženo v Květnici, a to dokončením 188 bytů. Co je z hlediska celkového rozvoje metropolitního regionu významnější? Více než 2,5 tisíce bytů ve Stodůlkách nebo vysoká intenzita bytové výstavby v Květnici? Pokud sečteme pořadí územních jednotek podle obou kritérií, tj. jak na základě počtu postavených bytů, tak intenzity bytové výstavby a vyčleníme ty jednotky, v nichž byla postavena čtvrtina všech bytů, získáme poměrně reprezentativní soubor katastrů v Praze a obcí v zázemí s největším vlivem bytové výstavby na rozvoj metropolitního území i je samotné. V rámci této skupiny bylo 6 504 bytů dokončeno ve 4 jednotkách kompaktního města (Kunratice, Jihonice, Troja a Černý Most) a 6 699 bytů v 15 jednotkách příměstské zóny (z toho v 10 obcích za hranicí Prahy), z nichž mezi ty s nejnižším součtem po-



Obr. 4 – Skupiny lokalit podle kombinovaného součtu pořadí z hlediska počtu postavených bytů a intenzity bytové výstavby. Čísla v legendě označují skupiny lokalit. Hranice: kompaktní město, hl. město Praha, metropolitní oblast.

řadí patří Jesenice, Hostivice a Šestajovice⁷. S cílem souhrnně zobrazit lokality z hlediska významnosti bytové výstavby jsme vytvořili obrázek 4, který zobrazuje jejich příslušnost do čtyř skupin. Každá skupina byla vytvořena na základě kombinovaného součtu pořadí z hlediska počtu postavených bytů a intenzity bytové výstavby⁸ a kumulativně načítaného počtu nově postavených bytů tak, aby každá skupina představovala čtvrtinu nových bytů.

Rozmístění výstavby není na území jádra a zázemí rovnoměrné. Lokality významné z hlediska množství postavených bytů a zároveň intenzity bytové výstavby se vyskytují především v prstenci obklopujícím po obou stranách hranici kompaktního jádra metropolitní oblasti Prahy. V kompaktním městě se staví na rozsáhlých a pro výstavbu připravených plochách nacházejících se ve vnějších částech intravilánu. Určitý potenciál nabízí i regenerace nevyužívaných vnitroměstských brownfields. Vzhledem k větší náročnosti investiční činnosti a omezenosti rozsahu ploch pro výstavbu zde však nemůžeme očekávat vysoké intenzity bytové výstavby kumulované v krátkých časových úsecích.

V příměstské zóně se výstavba koncentruje v lokalitách navazujících na kompaktní město, v obcích ležících těsně za administrativní hranicí Prahy a ve vybraných sektorech směřujících hlouběji do zázemí. Přestože má rozvoj těchto území mnoho společného, lze zároveň hypoteticky poukázat na poně-

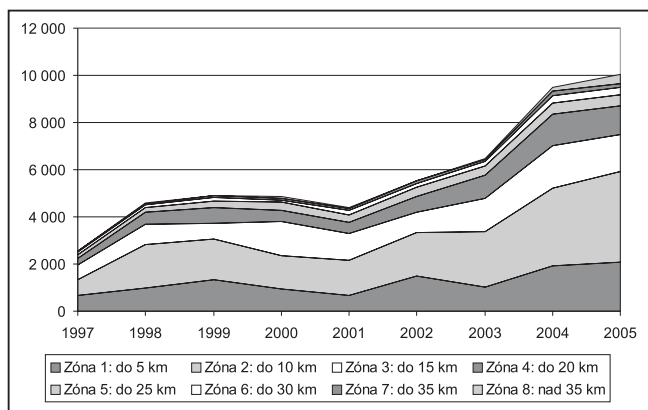
⁷ Další jsou a všechny jsou již v pořadí za katastry jádra: Hovorčovice, Vestec, Sulice, Šeberov, Dolní Chabry, Průhonice, Újezd nad Lesy, Rudná, Lysolaje a Květnice.

⁸ První kvartil zahrnuje lokality s nejnižším a čtvrtý kvartil s nejvyšším součtem pořadí.

kud odlišné vlivy působící na lokalizaci nové bytové výstavby. Lokality navazující na současný intravilán představují územní rozvoj města přirozeně pokračující na okrajích dosavadní zástavby. Vyšší ceny pozemků jsou vyváženy snazší dostupností výhod poskytovaných městem. Výstavba za administrativní hranicí Prahy využívá výhody dané snadnějším režimem povolování výstavby v jednotlivých obcích, z nichž mnohé se snaží přilákat rozvoj na své území. Roli samozřejmě mohou hrát i osobní motivy starostů a zastupitelů zainteresovaných na výstavbě, a to v kontextu jejich výrazné rozhodovací moci v prostředí malých zastupitelstev, omezené zpětné vazby ze strany obyvatel a absence regulace územního rozmístění výstavby v metropolitní oblasti z pozice krajského úřadu nebo národní vlády. Zohledněna je samozřejmě dostupnost jádra, a proto se nejvíce staví těsně za hranicí Prahy. Sektory výstavby vybihající do větších vzdáleností reflektují popularitu území vzhledem ke kvalitám krajiny. To je často umocněno předchozí znalostí dané rekreačním využitím. Tímto netvrdíme, že druhé bydlení je transformováno v procesu suburbanizace, ale že volba lokalit pro výstavbu nebo koupi nového bydlení v příměstské zóně je ovlivněna předchozí znalostí místa a vlastní zkušeností, ať již vyplývá z vlastnictví rekreačního objektu, využívání chaty či chalupy členů rodiny nebo přátel anebo z krátkodobých výletů utvářejících kladný obraz atraktivní krajiny vhodné pro bydlení.

Diferenciace bytové výstavby v metropolitní oblasti

Další otázkou, kterou jsme si kladli, bylo, zda dochází k rozpínání bytové výstavby do větších vzdáleností od jádra metropolitní oblasti Prahy, anebo zda je prostorové rozmístění relativně stabilní. Základní proporce mezi jádrem a zázemím jsme doplnili o podrobnější územní pohled prostřednictvím zón vymezených od centra Prahy. Podíl zón na bytové výstavbě zůstával v letech 1997–2005 v jednotlivých vzdálenostních pásmech relativně stabilní



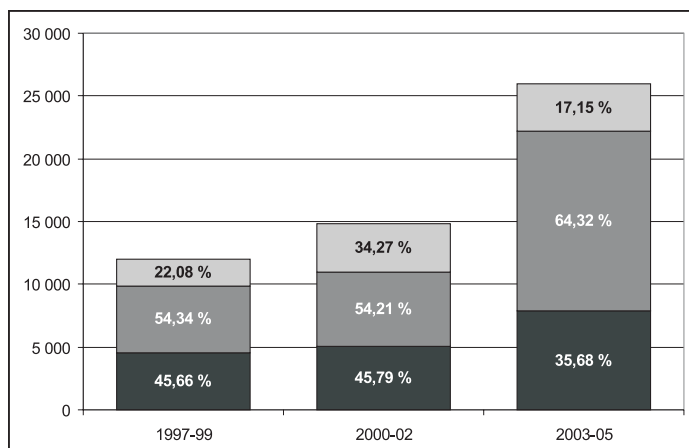
Obr. 5 – Počet dokončených bytů v zónách vymezených od centra metropolitní oblasti Prahy

(obr. 5, tab. 5). K růstu počtu nově postavených bytů docházelo ve všech pásmech. To je odrazem celkového rozvoje bytové výstavby v metropolitní oblasti. K decentralizaci bytové výstavby do vzdálenějších území, a to ve smyslu rychlejšího růstu intenzity bytové výstavby ve vzdálenějších pásmech, a tudíž jejich rostoucího podílu na celku metropolitní oblasti ale nedochází.⁹

⁹ Musíme však upozornit, že tato analýza nemůže zachytit prostorový vzorec ve smyslu fragmentace nebo naopak koncentrace výstavby bytů na mikroúrovni, jehož podchycení by nám umožňovalo odpovědět na otázku, zda dochází spíše ke „sprawlu“, nebo koncentrovanějším formám suburbanizace.

Tab. 5 – Podíl dokončených bytů v zónách vymezených od centra metropolitní oblasti Prahy

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Zóna 1: do 5 km	25,47 %	21,18 %	27,48 %	19,37 %	15,36 %	26,76 %	15,87 %	20,37 %	20,70 %
Zóna 2: do 10 km	27,03 %	40,24 %	34,36 %	28,97 %	33,50 %	33,36 %	36,07 %	34,64 %	38,37 %
Zóna 3: do 15 km	23,51 %	19,34 %	14,22 %	30,16 %	25,91 %	15,87 %	22,39 %	18,79 %	15,48 %
Zóna 4: do 20 km	11,42 %	10,70 %	13,14 %	9,72 %	10,76 %	11,45 %	14,81 %	14,31 %	12,10 %
Zóna 5: do 25 km	6,65 %	4,57 %	5,92 %	6,86 %	7,75 %	7,36 %	5,93 %	4,92 %	4,87 %
Zóna 6: do 30 km	3,68 %	2,45 %	2,75 %	2,12 %	4,42 %	2,76 %	3,04 %	3,39 %	3,14 %
Zóna 7: do 35 km	1,92 %	1,33 %	1,93 %	1,73 %	1,78 %	2,07 %	1,64 %	1,75 %	1,52 %
Zóna 8: nad 35 km	0,31 %	0,18 %	0,20 %	1,07 %	0,52 %	0,38 %	0,25 %	1,83 %	3,83 %



Obr. 6 – Počet a podíl nových bytů v rodinných a bytových domech a ostatních stavbách. Ve sloupcích odspodu: černá – rodinné domy, tmavě šedá – bytové domy, světle šedá – ostatní. Pozn.: součet podílů bytů v rodinných a bytových domech tvoří 100 %, podíl ostatních je vztažen vůči součtu bytů v rodinných a bytových domech.

než podíl bytů v bytových domech pouze v roce 1997. Od roku 2001 pak podíl klesal až na 33 % v roce 2005. Tento trend je způsoben rychlejším růstem výstavby bytů v bytových domech. Za celé sledované období podíl nových bytů v rodinných domech dosáhl 40,5 % a podíl v bytových domech 59,5 %. Kromě toho vzniklo 22,7 % bytů v ostatních kategoriích nových bytů, mezi nimiž výrazně převažují byty v objektech charakteru bytových domů. Byty v bytových domech velmi silně převažují v jádru metropolitní oblasti a byty v rodinných domech tvoří tři čtvrtiny nové výstavby v zázemí (tab. 6). Z hlediska vzdále-

O charakteru bytové výstavby vypovídá to, zda se byty staví spíše v bytových, nebo rodinných domech (obr. 6). Statistika nové bytové výstavby zahrnuje několik kategorií¹⁰. Pro porovnání jsme použili pouze nové byty v rodinných a bytových domech a všechny ostatní kategorie shrnuli do kolonky ostatní. Ve sledovaném období byl podíl bytů v rodinných domech metropolitní oblasti Prahy vyšší

¹⁰ a) rodinné domy, b) bytové domy, c) nástavby, přístavby, vestavby k rodinným domům, d) nástavby, přístavby, vestavby k bytovým domům, e) nový dům s pečovatelskou službou a domov-penzion (od roku 1999), f) nový byt, získaný stavební úpravou stávajícího nebytového prostoru (od roku 2005), g) byty v budovách nebytových (od roku 2005)

Tab. 6 – Podíl nových bytů v rodinných domech

	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005
Jádro	13,47 %	10,78 %	7,20 %	9,63 %
Zázemí	89,22 %	81,80 %	67,10 %	75,66 %
Metropolitní region	45,66 %	45,79 %	35,68 %	40,55 %
Praha	30,10 %	26,01 %	15,90 %	22,07 %
Zázemí A	86,59 %	69,33 %	52,73 %	66,70 %
Zázemí B	90,96 %	88,86 %	72,17 %	79,80 %

Pozn. : zázemí A – příměstská zóna uvnitř hranic Prahy, zázemí B – příměstská zóna za hranicemi Prahy

Tab. 7 – Počet dokončených bytů na objekt a hustota bytové výstavby v závislosti na vzdálenosti od centra metropolitní oblasti

	Počet dokončených bytů na objekt				Hustota dokončených bytů na km ²			
	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005
Zóna 1: do 5 km	4,02	4,08	7,20	5,05	12,33	12,86	20,91	15,37
Zóna 2: do 10 km	3,42	3,98	6,46	4,74	6,13	6,87	13,76	8,92
Zóna 3: do 15 km	1,89	2,33	1,93	2,04	1,81	2,89	3,97	2,89
Zóna 4: do 20 km	1,13	1,17	1,50	1,32	1,17	1,30	2,90	1,79
Zóna 5: do 25 km	1,11	1,20	1,14	1,16	0,59	0,96	1,19	0,91
Zóna 6: do 30 km	1,14	1,31	1,27	1,25	0,39	0,52	0,96	0,62
Zóna 7: do 35 km	1,13	1,14	1,16	1,15	0,25	0,33	0,51	0,36
Zóna 8: nad 35 km	1,04	1,57	7,99	4,41	0,06	0,21	1,27	0,52

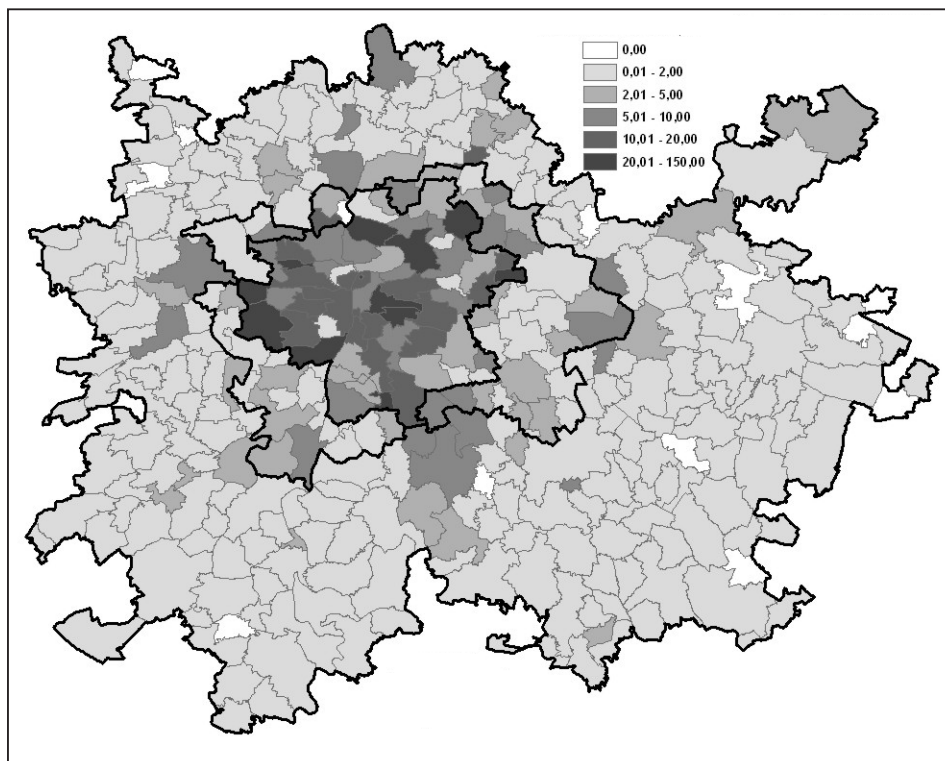
Pozn.: hustota výstavby je počítána z průměrného počtu bytů dokončených v jednom roce

nosti od centra Prahy je poměr vyrovnaný v pásmu od 10 do 15 km, v pásmu bližším k centru přitom podíl nových bytů v rodinných domech dosahuje 20 % a v pásmu vzdálenějším již 80 %. Územní přechod z městské výstavby s převažujícím podílem bytových domů k příměstské výstavbě s převahou rodinných domů je tak poměrně ostrý.

Jako doplňující indikátor jsme využili počet bytů v dokončených budovách. V zázemí připadalo v období 1997–2005 v průměru 1,43 bytu na budovu¹¹, zatímco v kompaktním městě 6,23 (podrobnější územní členění za zóny přináší tabulka 7). Z toho lze usuzovat, že se v kompaktním městě staví především budovy s větším počtem bytů, zejména kondominia, ale i nájemní bytové domy, zatímco v zázemí jde především o jednogenerační, samostatné i řadové rodinné domy.

Spíše pro dokreslení situace jsme spočítali hustotu bytové výstavby, jejíž hodnoty prudce klesají směrem od centra k okrajům metropolitního území (obr. 7). Makroprostorový pohled tak jednoznačně ukazuje koncentraci nově

¹¹ V zázemí se tento ukazatel u běžných sídel pohybuje kolem 1,2. Jeho zvýšení na 1,43 pro zázemí jako celek způsobila rekonstrukce a výstavba bytových domů v Milovicích (viz zóna 7 v tabulce 7).



Obr. 7 – Hustota bytové výstavby. V legendě hustota dokončených bytů na 1 km² (1997–2005). Hranice: kompaktní město, hl. město Praha, metropolitní oblast.

stavěných bytů v již do značné míry zastavěném kompaktním městě. Opět podotýkáme, že tyto údaje nevyovídají o prostorovém rozložení dílčích lokalit výstavby. Přestože se více než polovina bytů staví v lokalitách kompaktního města, případně na jeho okrajích, pořád zůstává značný počet bytů stavěných v neurbanizované krajině. I když v konkrétních lokalitách výstavby bude hustota vyšší, při sledování prostorových forem suburbanizace, a to zejména s ohledem na postižení „sprawlu“, je nutné sledovat prostorovou fragmentaci lokalit nové bytové výstavby. Takový úkol však byl již nad rámec této analýzy.

Informace o nové bytové výstavbě nám umožnily seznámit se s tím, jaké se staví byty z hlediska velikosti a ceny. Průměrná velikost bytu byla ve sledovaném období v kompaktním městě 83 m² a v zázemí 135 m². Největší byty se přitom staví v zóně 20 až 25 kilometrů od centra Prahy, tj. na okrajích města a v jeho těsném zázemí. Během posledního desetiletí přitom dochází ke snižování průměrné velikosti postavených bytů (tab. 8). Výjimkou jsou nejvzdálenější zóny od 25 km, kde velikost roste. Jde však o zóny s nejnižším počtem a intenzitou bytové výstavby. Snižování plošného standardu podle nás souvisí s postupným nasycením části poptávky příjmově nejsilnějších domácností a posunem výstavby pro klientelu s o něco nižšími příjmy a tím i horšími možnostmi pořízení si větších bytů. Výsledné hodnoty souvisí i s nárůstem počtu stavěných bytů, kde roste podíl menších bytů stavěných pro domácnosti s nižšími než nejvyššími příjmy, a tím dochází ke snížení průměrné plochy bytů.

Tab. 8 – Velikost bytů v m² v závislosti na vzdálenosti od centra metropolitní oblasti

	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005
Zóna 1: do 5 km	97,33	85,99	84,20	88,21
Zóna 2: do 10 km	111,51	86,87	79,23	88,59
Zóna 3: do 15 km	124,97	103,35	109,82	110,83
Zóna 4: do 20 km	155,30	150,62	127,54	139,18
Zóna 5: do 25 km	164,38	154,01	149,57	154,33
Zóna 6: do 30 km	148,48	137,73	136,96	139,59
Zóna 7: do 35 km	132,67	132,70	140,18	136,20
Zóna 8: nad 35 km	123,92	109,89	130,60	127,50

Pozn.: velikostí bytu se rozumí jeho užitková plocha

Tab. 9 – Hodnota dokončených bytů v závislosti na vzdálenosti od centra metropolitní oblasti

	Průměrná hodnota dokončeného bytu				Průměrná hodnota m ² dokončeného bytu			
	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005
Zóna 1: do 5 km	2 007	1 841	2 229	2 062	20 687	21 445	26 593	23 451
Zóna 2: do 10 km	2 429	1 873	1 871	1 999	21 867	21 692	23 698	22 668
Zóna 3: do 15 km	2 558	2 316	2 490	2 446	20 701	22 820	22 785	22 316
Zóna 4: do 20 km	3 026	2 924	2 486	2 705	19 525	19 939	19 588	19 663
Zóna 5: do 25 km	2 830	2 699	2 863	2 798	17 151	17 660	19 211	18 207
Zóna 6: do 30 km	2 459	2 539	2 764	2 646	17 177	18 528	20 576	19 355
Zóna 7: do 35 km	1 967	2 239	2 601	2 362	15 061	17 491	18 442	17 501
Zóna 8: nad 35 km	1 173	1 053	779	816	9 974	12 108	5 919	6 458

Struktura bytů podle velikosti by mohla ukázat velikostní rozpětí, které by podle nás dokumentovalo výstavbu menšího počtu velkých bytů a narůstající podíl bytů s malými rozlohami. Takové údaje však bohužel nebyly dostupné.

Průměrná hodnota dokončených bytů do jisté míry kopíruje jejich prostorové rozmístění z hlediska velikosti. Pro interpretaci údajů si však musíme být vědomi, jak je hodnota zjišťována a co vyjadřuje¹². Jde totiž o “hodnotu staveb, na něž bylo vydáno stavební povolení”, uvedenou v dokladech pro stavební úřad. Tudíž jde o předpokládané náklady stavby domu a bytů. Ty se v průběhu výstavby většinou zvyšují. Obvykle nezahrnují řadu dalších prací a dodě-

¹² Hodnotu staveb a bytů vyplňují stavební úřady v „Hlášení o dokončení budovy/bytu” vždy za každou budovu zvlášť do 14 dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. V hlášení je kolonka „celková hodnota budovy/bytů”, jejíž definice je následující: „Jedná se o celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku), a to minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie. U změn dokončených staveb [nástavby, přístavby, stavební úpravy (vestavby), byty v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor] se uvedou vždy jen náklady na realizaci těchto změn staveb. Hodnota stávající stavby (budovy) se do uvedených investičních nákladů nezahrnuje. U staveb, nový dům s pečovatelskou službou a domov–penzión a nový byt ve stávající nebytové stavbě (budově), se uvede jen hodnota samotných bytů.”

lávek se stavbou spojených a nejde tak o skutečné výsledné náklady, které budou mnohdy vyšší. Náklady nepředstavují ani tržní hodnotu stavby, tj. za kolik by se stavba či byt prodaly na trhu (tržní ocenění se mohou pro jednu stavbu lišit) a samozřejmě ani cenu dosaženou prodejem. Nejde navíc o hodnotu nemovitosti jako celku, tj. včetně pozemku, jehož podíl může být na celkové hodnotě významný a z hlediska lokalizace v území i výrazně diferencující. Data nám tak vlastně ukazují nárůst nákladů na bytovou výstavbu z hlediska průměrného bytu a metru čtverečního v jednotlivých částech metropolitního území během sledovaného období. Z pohledu územní diferenciaci pak vyjadřují snižování nákladů na výstavbu metru čtverečního s rostoucí vzdáleností od centra metropolitní oblasti (tab. 9). Nízké náklady v poslední zóně jsou pak dány vysokým podílem bytů v rekonstruovaných objektech po sovětské armádě, a tak i nižšími náklady v Milovicích.

Závěry

V příspěvku jsme dokumentovali, že z hlediska bytové výstavby má Praha dominantní postavení v rámci Česka, které navíc ve sledovaném období výrazně posílila. V rámci metropolitní oblasti Prahy přináší bytová výstavba vyšší růst v příměstské oblasti a tím i její mírně zvyšující se podíl na celku. V jádru metropolitní oblasti se však staví více bytů než v zázemí a z hlediska počtu nově stavěných bytů jsou oba trendy, tj. urbanizace kompaktního města i suburbanizace příměstské zóny poměrně vyrovnané. Na základě empirických zjištění lze tvrdit, že urbanizace jádra a suburbanizace zázemí představovaly v období 1997–2005 dvě tváře společného obrazu proměn metropolitního regionu Prahy.

Nová bytová výstavba má větší vliv na proměny příměstské zóny a přispívá i k pomalé změně vzájemné proporce jádra a zázemí. Pokud však vezmeme v úvahu absolutní počty postavených bytů v územních jednotkách a jejich koncentraci v jádru metropolitní oblasti, pak musíme přiznat, že značná část bytové výstavby posiluje existující kompaktní morfologii Prahy. Analýza bytové výstavby v závislosti na vzdálenosti od centra Prahy navíc ukázala, že během sledovaného období nedocházelo k decentralizaci výstavby do větších vzdáleností od jádra metropole. Praha tak zůstává poměrně kompaktním městem, k němuž suburbanizace představuje významnou, ale ne jednoznačně dominující alternativu růstu.

V příspěvku jsme se pokusili upozornit, že sledování suburbanizace pouze s využitím indikátorů relativního růstu přináší v kontextu postsocialistických měst poněkud neúplný obraz. Kontrast mezi vyššími absolutními hodnotami růstu v jádru a vyššími relativními hodnotami růstu v zázemí je dán strukturálními charakteristikami metropolitních oblastí postsocialistických měst, které charakterizuje malý podíl příměstské zóny na celku. Tato situace, která je zásadně odlišná od struktury metropolitních oblastí v zemích s dlouhou historií suburbanizace a velkým podílem obyvatel žijících za hranicemi měst, velmi výrazně ovlivňuje rozdíly v míře růstu jádra a zázemí. Interpretace postsocialistické suburbanizace by toto specifikum neměly opomíjet.

Za cenné připomínky děkujeme Ondřeji Mulíčkovi.

Literatura:

- BOURNE, L. (1996): Reinventing the suburbs: old myths and new realities. *Progress in Planning*, 46, č. 3, s. 163–184.
- HALL, P. G., HAY, D. G. (1980): *Growth Centres in the European Urban System*. Heinemann Education al., London, 278 s.
- HAMPL, M. a kol. (1996): *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha, 395 s.
- HAMPL, M. (2005): *Geografická organizace společnosti v České republice: transformační procesy a jejich obecný kontext*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 147 s.
- HAMPL, M., GARDAVSKÝ, V., KÜHNEL, K. (1987): *Regionální struktura a vývoj systému osídlení ČSR*. Nakladatelství ČSAV, Praha, 255 s.
- HAMPL, M., JEŽEK, J., KÜHNEL, K. (1983): *Sociálněgeografická regionalizace ČSR, 2. vydání*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra ekonomické a regionální geografie, Praha, 247 s.
- HNILÍČKA, P. (2005): *Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů*. Vydavatelství ERA, Brno, 131 s.
- HORÁKOVÁ, I. (2002): *Suburbanizace či urbanizace? Nová bytová výstavba v Praze a jejím zázemí*. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 157–169.
- CHAMPION, T. (2001): *Urbanization, suburbanization, counterurbanization and reurbanization*. In: Paddison, R. (ed.): *Handbook of Urban Studies*. SAGE Publications, London, s. 143–161.
- KOK, H., KOVÁCS, Z. (1999): *The process of suburbanisation in the agglomeration of Budapest*. *Netherlands Journal of Housing and Built Environment*, 14, s. 119–141.
- LEETMAA, K., TAMMARU, T. (2007): *Suburbanisation in countries in transition: destinations of suburbanisers in the Tallinn metropolitan area*. *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 89B, č. 2, s. 127–146.
- LISOWSKI, A. (2004): *Social aspects of the suburbanization stage in the agglomeration of Warsaw*. *Dela*, 21, s. 531–541.
- MATLOVIČ, R. (2004): *Tranzitivna podoba mesta a jeho intraurbánných štruktúr v ére postkomunistickej transformácie a globalizácie*. *Sociológia*, 36, č. 2, s. 137–158.
- MATLOVIČ, R., IRA, V., SÝKORA, L., SZCZYRBA, Z. (2002): *Procesy transformacyjnej struktury przestrzennej miast postkomunistycznych (na przykładzie Pragi, Bratyslawy, Olomunca oraz Preszowa)*. In: Jazdzewska, I. (ed.): *XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany (czesc II)*. Katedra Geografii Miast i Turyzmu Uniwersytetu Łódzkiego, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 9–21.
- MATLOVIČ, R., SEDLÁKOVÁ, A. (2004): *Suburbanizácia – transformačný proces priestorovej organizácie postkomunistických miest (empirický príklad Prešova)*. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis – Folia Geographica*, XLII, č. 7, s. 75–103.
- MULÍČEK, O. (1999): *Prostorové suburbanizační změny v JZ sektoru velkého Brna*. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis – Folia Geographica*, XXXII, č. 3, s. 63–66.
- MULÍČEK, O. (2002): *Suburbanizace v Brně a jeho okolí*. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 171–182.
- MULÍČEK, O., OLŠOVÁ, I. (2002): *Město Brno a důsledky různých forem urbanizace*. *Urbanismus a územní rozvoj*, V, č. 6, s. 17–21.
- NOVÁK, J., SÝKORA, L. (2007): *A city in motion: time-space activity and mobility patterns of suburban inhabitants and structuration of spatial organisation of the Prague metropolitan area*. *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 88, č. 2, s. 147–168.
- NUİSSL, H., RINK, D. (2005): *The 'production' of urban sprawl in eastern Germany as a phenomenon of post-socialist transformation*. *Cities*, 22, č. 2, s. 123–134.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2000): *Teorie stádií vývoje měst a diferenciální urbanizace*. *Geografie – Sborník CGS*, 105, č. 4, s. 361–369.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2002): *Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu*. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 39–54.

- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, č. 2, s. 235–253.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Differential suburban development in Prague urban region. *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 89B, č. 2, s. 111–126.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. (ed.): *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 96–113.
- OUŘEDNÍČEK, M., SÝKORA, L. (2002): Současné změny v rozmístění obyvatelstva a v sociálně prostorové struktuře Prahy. *Demografie*, 44, č. 4, s. 270–272.
- PERLÍN, R. (2002): Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 141–155.
- PICHLER-MILANOVIĆ, N. (2005): Ljubljana: From “beloved” city of the nation to Central European “capital”. In: Hamilton, F. E. I., Dimitrowska Andrews, K., Pichler-Milanović, N. (eds.): *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization*. United Nations University Press, Tokyo, s. 318–363.
- PTÁČEK, P. (1997): Suburbanizační proces v zázemí Prahy v 1. polovině 90. let. *Územní plánování a urbanismus*, XXIV, č. 1/2, s. 13–14.
- SAILER-FLIEGE, U. (1999): Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 7–16.
- SWYNGEDOUW, E. (2006): Circulations and metabolisms: (Hybrid) natures and (cyborg) cities. *Science as Culture*, 15, č. 2, s. 105–121.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 361–394.
- SÝKORA, L. (2001a): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol.: *Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 127–166.
- SÝKORA, L. (2001b): Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis – Folia Geographica*, XXXV, č. 4, s. 194–205.
- SÝKORA, L. (ed.) (2002): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, 192 s.
- SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic. In: Dijst, M., Razin, E., Vazquez, C. (eds): *Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations*. Springer, s. 209–233.
- TAMMARU, T. (2005): Suburbanisation, employment change, and commuting in the Tallinn metropolitan area. *Environment and Planning, A* 37, č. 9, s. 1669–1687.
- TAMMARU, T., KULU, H., KASK, I. (2004): Urbanisation, suburbanisation and counterurbanisation in Estonia. *Eurasian Geography and Economics*, 45, č. 3, s. 159–176.
- TASAN, T. (1999) Warsaw under transformation: new tendencies in the housing market. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 91–103.
- TIMÁR, J., VÁRADI, M. (2001): The uneven development of sub-urbanization during transition in Hungary. *European Urban and Regional Studies*, 8, č. 4, s. 349–360.
- TOSICS, I. (2005): Post-socialist Budapest: The invasion of market forces and the response of public leadership. In: Hamilton, F. E. I., Dimitrowska Andrews, K., Pichler-Milanović, N. (eds): *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization*. United Nations University Press, Tokyo, s. 248–280.
- VAN DEN BERG, L., DREWETT, R., KLAASSEN, L.H., ROSSI, A., VIJVERBERG, C. H. T. (1982): *A Study of Growth and Decline*. Urban Europe, 1. Pergamon Press, Oxford, 162 s.

Summary

SPECIFICITIES OF SUBURBANISATION IN POST-SOCIALIST CONTEXT: NEW HOUSING CONSTRUCTION IN METROPOLITAN REGION OF PRAGUE 1997–2005

Numerous recent articles about urban change in post-socialist cities present suburbanisation as the main process that reshapes the geography of metropolitan areas in Central and Eastern Europe. Our paper does not question these findings. However, on the example of Prague it brings an additional dimension that helps to clarify the significance of suburbanisation process in the context of overall urban change. We focus on residential suburbanisation and use data about new housing construction in Prague metropolitan area in the period of 1997–2005, i.e. since the beginning of more massive suburbanisation. The metropolitan area is delimited as the zone that beside Prague comprises municipalities with an intensive commuting of their population to jobs in Prague.

At the beginning, the paper illustrates the strengthening position of Prague metropolitan area within Czechia. The core empirical findings show that despite suburban areas account for a large share of newly constructed housing, its majority is built within the compact city. In suburban areas, the new housing construction brings radical change of places where it concentrates. On the other hand side, even larger amount of new dwellings that is constructed in already established inner city neighbourhoods does not bring such a relative growth like is currently happening in the suburban belt. However, the large share of new housing construction in the compact city indicates the vitality and significance of the urban alternative to suburbanisation. The processes of urbanisation of compact city and suburbanisation of hinterland operate in parallel and both contribute to the reshaping urban form of post-socialist metropolis.

Attention is devoted to localities where new housing construction concentrates. They can be found especially around the boundary between compact city and suburban zone. Fewer localities in compact city are characterised by large numbers of newly built dwellings however, low intensity of housing construction when compared to existing housing stock. On the other hand side, larger number of especially suburban localities are characterised by a strong intensity of house-building that is achieved with significantly smaller number of completions in comparison with inner city areas. The housing construction declines with the increasing distance from the city centre. There has been growth in housing construction in all of 8 zones delimited in 5 km intervals from the city centre. However, an increasing level of decentralisation has not been confirmed as the growth has not been faster in more distant zones.

The analysis further documented the spatial differentiation in the characteristics of new housing construction in relation to the distance from the city centre. Not surprisingly, the construction of multi dwelling houses prevails in the compact city and single family homes in suburbs. The average size of dwellings is smallest inside the compact city, rapidly increasing in the zone of 20–25 km from the city centre and slowly declines with the further growing distance. This corresponds with the profile of costs of individual dwellings. However, the cost per 1 m² shows that it is highest in central Prague decreasing with increasing distance, confirming the well known relation between the price per unit of space and total size of dwelling outlined in models of neoclassical land use economics.

The main message, which we deliver and empirically document, is that suburbanisation is not the single major process that reshapes post-communist Prague. There are alternatives that have to be considered in interpreting urban change in Central and Eastern Europe. The alternative of urbanisation shows the vitality of urban cores and offers an option of more sustainable development in comparison with the sprawling post-communist metropolis.

Fig. 1 – Metropolitan region of Prague: 5 km concentric zones. Boundaries in Figures 1, 3, 4 and 7 are for urban core, City of Prague and metropolitan area.

Fig. 2 – The rate of metropolization: the ratio between the share of Prague metropolitan region on completed dwellings within Czechia and the share on the number of country inhabitants.

Fig. 3 – Number of completed dwellings (circles) and the intensity of housing construction (shades in polygons of territorial units) in Prague metropolitan region 1997–2005.

Fig. 4 – Groups of localities according to the significance of new housing construction

(based on the combined ranking according to the total number of new housing units and the intensity of housing construction with each of the groups representing one fourth from the total number of newly constructed dwellings).

Fig. 5 – Number of completed dwellings in 5 km concentric zones.

Fig. 6 – Number and share of completed dwellings in single-family houses (black), multi-family houses (dark gray) and other types of houses (light gray). Note: the sum of dwellings in single-family and multi-family houses is 100 %, the percentage of dwellings in other types of houses is related to the sum of dwellings in single-family and multi-family houses.

Fig. 7 – Density of housing construction (average annual no. per 1 km²).

(Pracoviště autorů: L. Sýkora: katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail: sykora@natur.cuni.cz. D. Posová je postgraduální studentkou téže katedry; e-mail: posova@natur.cuni.cz.)

Do redakce došlo 6. 3. 2007