

## 6. Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění

MARTIN OUŘEDNÍČEK, DARINA POSOVÁ

### 6.1 Úvod

Tato kapitola je věnována přeměně fyzického prostředí suburbánní zóny Prahy. Hlavní pozornost je zaměřena na vývoj nového suburbánního bydlení v rozvíjených lokalitách Pražského městského regionu. Cílem příspěvku je vymezit etapy ve vývoji suburbánního bydlení a vysvětlit podmínky, které ovlivňují vznik rezidenčních suburbií v transformační době. Druhým cílem je hodnotit prostorové rozmístění nové příměstské rezidenční zástavby.

V empirickém výzkumu jsme využili několik vzájemně se doplňujících zdrojů informací. Pro hodnocení strukturálních charakteristik bydlení v podrobnějším členění využíváme dat z obou posledních populačních censů (1991 a 2001). Tyto informace jsme doplnili o data z průběžné evidence výstavby v obcích okresů Praha-východ a Praha-západ (a pro katastrální území Prahy) v letech 1997–2003. Podrobně jsme studovali i aktivity dvou velkých developer-ských firem (Central Group a Ekospol), které realizují podstatnou část nového bydlení v Pražském městském regionu. Významným zdrojem pro odhad velikosti nové zástavby a posouzení plánů obcí do budoucna bylo dotazníkové šetření, jehož respondenty byli starostové suburbánních obcí a okrajových městských částí Prahy. V těchto lokalitách jsme prováděli i detailní mapování nové výstavby<sup>1</sup>.

Bydlení je v sociální geografii poměrně častým tématem. Na tomto místě chceme zmínit publikace relevantní studiu bydlení v Praze a jejím zázemí. Stavební vývoj Prahy a její aglomerace v období budování socialismu je dobře popsán v monografii Praha – 1 000 let stavby města (Borovička, Hrůza 1983). Obecné souvislosti vývoje bydlení a bytové politiky s dopadem na hlavní město jsou hodnoceny v pracích Ludka Sýkory (1996, 1999, 2001) a Jiřího Musila (1995). Mezi autory hodnotící suburbánní bydlení Prahy převažují sociální geografové. Luděk Sýkora (1996) se zabývá suburbanizací v rámci sledování vývoje příměstské zóny a hodnotí intenzitu bytové výstavby v letech 1980–1994 v Praze. Pavel Ptáček (1996) posuzuje předpoklady pro rozvoj suburbánního bydlení a sleduje výstavbu rodinných domů v Pražské aglomeraci. Ivana Horáková (2002) řeší problematiku, zda nová bytová výstavba přispívá k procesu urbanizace či suburbanizace na základě změn ve fyzickém prostředí města a změn v prostorovém rozložení obyvatel. Radim Perlín (2002) se zabývá problematikou nízkopod-

<sup>1</sup> Celkem bylo provedeno hodnocení u 156 obcí. S významnou pomocí studentů druhého ročníku geografie 2003/2004 Přírodovědecké fakulty UK se podařilo shromáždit více než 300 map individuálních sídel s podrobným zákresem všech domů postavených v letech 1990–2004.

lažní výstavby v zázemí Prahy a vymezuje etapy vývoje suburbanizace na základě hodnocení územních plánů obcí. Darina Posová (2004) sleduje prostorové rozmístění trvale obydlených bytů i domů a jeho změny podle období výstavby. Tématice bydlení je věnována řada prací autorů působících v pražském Sociologickém ústavu (např. Kostelecký 1998, 2005, Lux 2002, Sunega 2005). Hodnotné jsou i vybrané diplomové práce albertovské školy věnované hodnocení různých forem bydlení v Praze (Ptáček 1996, Horáková 2000, Musilová 2004).

Ve vstupní části kapitoly je popsán rozvoj bydlení v zázemí města v období socialismu. Dále se věnujeme odlišení několika etap postsocialistické suburbanizace a specifikaci podmínek, za kterých probíhala rezidenční výstavba v transformačním období. Třetí část je zaměřena na hodnocení prostorového rozmístění nové příměstské bytové výstavby na úrovni obcí v pražském zázemí a katastrálních území v Praze. V poslední části diskutujeme možné scénáře budoucího rozvoje suburbánního bydlení v Pražském městském regionu.

## 6.2 Zázemí Prahy – socialistická vnitřní periferie

Obce v blízkém zázemí hlavního města prošly v minulém století třemi etapami rozdílného vývoje. Do druhé světové války se Praha a její zázemí vyvíjely podobným způsobem jako ostatní aglomerace západní a střední Evropy. V období první republiky Praha rostla především příchodem obyvatelstva z venkova a menších měst. Významnou příjmovou zónu pro dělnické obyvatelstvo představovaly nouzové kolonie (Votrubec 1959) i několik kolonií dělníků továren Dormitzer, Portheim, Przi Bram, Ritter a Ringhofer (Kohout, Vančura 1986). Zároveň se město rozpínalo rezidenční i průmyslovou výstavbou do nejbližšího okolí. Výstavba probíhala především za hranicemi tehdejší Prahy. Město v krátké době obklopovala nová předměstí. V období mezi válkami bylo realizováno na okraji Velké Prahy více než 30 projektů ucelených čtvrtí rodinných domků. Rostl i počet obyvatel a domů ve vzdálenějších a prostorově odlehlejších obcích pražského zázemí, zejména dobře dostupných železniční dopravou. Například Černošice nebo Klánovice sloužily jako rekreační lokality a sezónní sídla pro zámožnější část pražské společnosti (Linhart, Rak, Voženilek 1977, s. 99). Prvorepublikové suburbanizační tendence jsou dokumentovány jak v předválečné literatuře (Ullrich a kol. 1938, Král 1946), tak i v pozdějších obdobích. Musil a Ryšavý (1983, s. 514) označují období prvních čtyřiceti let 20. století za „klasickou fázi suburbanizace našich velkoměst“.

Druhá světová válka zasáhla podstatně do rychlého stavebního rozvoje Prahy a zpomalila i disperzi bydlení do zázemí města. Během válečných let se prakticky zastavila bytová výstavba a bylo navíc poškozeno více než 41 tisíc bytů (Hlavsa 1965, s. 35). I když ve srovnání s některými evropskými městy byly válečné škody v Praze relativně malé, zastavení bytové výstavby umocněné válečnými ztrátami přerostlo v dlouhodobou bytovou krizi obyvatelstva Prahy. Špatná bytová situace byla v prvních poválečných desetiletích zhoršována komunistickou politikou kontroly populační velikosti velkých měst. Například v období 1941–1950 bylo v Praze postaveno necelých 9 tisíc bytů, což je méně než roční bytová výstavba ve 30. letech. Výstavba bydlení byla oživena až ve druhé polovině 50. let. Pestrá mozaika forem předválečného bydlení byla nahrazena výstavbou sídlišť panelových domů na okraji města a později i ve volné krajině připojených obcí.

Možnosti výstavby bytů byly v novém komunistickém státě ovlivňovány zcela odlišnými podmínkami. V 50. letech byla pod politickým tlakem převedena do vlastnictví státu většina

nájemních domů, proběhla kolektivizace zemědělství a zestátnění půdy. Půdní fond byl určen především zemědělské výrobě, zestátněny byly i stavební firmy. Například pouze v roce 1948 bylo zestátněno v Praze asi 1200 stavebních firem a postupně sloučeno do velkých státních podniků (Kohout, Vančura 1986, s. 172). Rozvoj suburbánního bydlení byl znemožněn nejen malou nabídkou pozemků, ale i nedostatkem finančních prostředků a stavebního materiálu na výstavbu rodinného domu. V poválečném období nefungovaly ani sociální podněty pro suburbanizaci, jako separace bohatších obyvatel od chudších a snaha bydlet mezi sousedy stejné příjmové i sociální vrstvy (Musil 1967, s. 64). Atraktivitu bydlení v zázemí města komplikovala obtížná dostupnost Prahy, podvybavenost technickou i sociální infrastrukturou. Přestěhování z pražského bytu znamenalo jeho definitivní ztrátu a opětovné získání bydlení v hlavním městě bylo velmi obtížné.

Suburbanizační tendence byly v socialistickém Československu zcela zastaveny. Hampl a Kühnl (1993, s. 65) označili tento nepřírozený trend ve vývoji Prahy jako *kontrametropolizaci*. Namísto populačního růstu Prahy a jejího zázemí byla atraktivita hlavního města vyjádřena pouze zvyšující se dojížděnou za prací. Specifickým prvkem životního stylu Pražanů se stal víkendový únik z města do chat a chalup v zázemí Prahy, který částečně vyjadřoval vzrůstající preference bydlení ve zdravějším prostředí. Každá třetí pražská domácnost vlastnila objekt druhého bydlení (Lichtenberger 2002, s. 238). Hlavní funkcí pražského zázemí tak nebylo bydlení, ale rekreace. Největší rozvoj zaznamenávala území s dobrým přírodním prostředím především kolem Vltavy, Berounky a středočeských lesů, kde se rozvíjela tradice chatařství a chalupářství. Víkendové a prázdninové aktivity chatařů a chalupářů přispěly k udržení společenského života mnoha malých obcí nejen v zázemí Prahy, ale v celém Česku. Po roce 1989 se stala určitá část chat a chalup přechodným nebo trvalým bydlením především starší populace.

Růst obcí v zázemí Prahy byl od 60. let významně ovlivňován nástroji územního plánování. Koncepce rozvoje osídlení v bývalém Československu byly většinou určitou modifikací přístupů, které pocházely ze západoevropské geografie, prostorového plánování nebo regionální ekonomie. Východiskem „konceptu osídlení“ v bývalém Československu se stala *teorie centrálních míst* Waltera Christallera. Christallerova teorie byla základem pro uspořádání sídelní sítě např. v Německu (Christaller 1941, Gröning, Wolschke-Bulmann 1987, Hofmeister 1994). Socialistické územní plánování však tuto teorii využilo pro vytvoření sítě středisek osídlení. Ve střediscích obvodního a místního významu byla soustředěna většina investic do technické a sociální infrastruktury (Sýkora 2001). Tato střediska měla sloužit i pro obyvatele okolních obcí tzv. spádového území. Vedle střediskových sídel byla vymezena nestředisková sídla trvalého významu a ostatní nestředisková sídla.

Zavedení střediskové sídelní soustavy, jejíž cílem byla koncentrace investic primárně do středisek obvodního (popř. místního) významu, směřovalo k postupné likvidaci nestřediskových sídel. Je pozoruhodné, že řada nepreferovaných sídel se přesto rozvíjela rychlejším tempem než vybrané střediskové obce. Na druhou stranu je zcela zřejmý dopad střediskové soustavy osídlení na vznik vnitřních periferií (Musil 2002), v nichž se nacházela i velká část obcí Středočeského kraje. Centrální rozhodování o míře investic do jednotlivých obcí, jejich koncentrace do střediskových lokalit měly dlouhodobé následky v chátrajícím fyzickém prostředí malých obcí a zapříčinily nepřímou i trvalou změnu v demografické struktuře a sociálním statusu těchto lokalit. Podobným vývojem prošly nejen obce v zázemí Prahy, ale i sídla ležící uvnitř administrativních hranic města. I dnes můžeme pozorovat u některých původních ves-

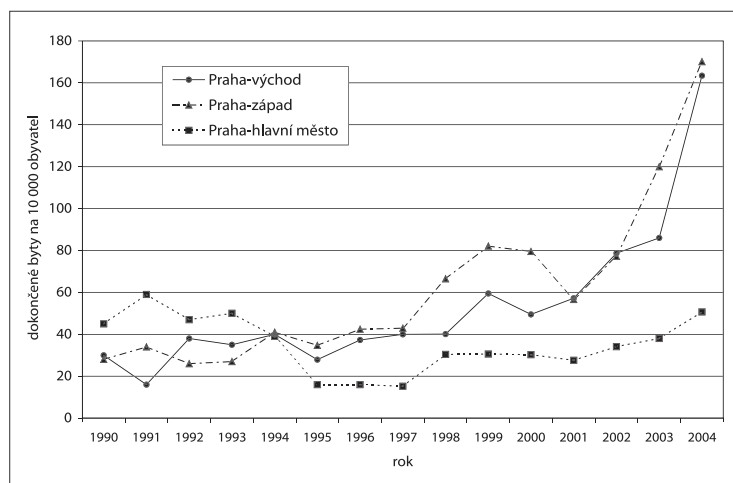
nických jader v okrajových částech města nebo včleněných do socialistických sídlišť chátrající bydlení, relativně starou věkovou strukturu i nižší sociální status obyvatelstva. Obce, které byly připojeny k Praze v roce 1974 a na jejichž území již nebyla realizována naplánovaná sídlištní zástavba, patřily donedávna mezi typické periferie českého osídlení s nedostatečnou kvalitou bydlení i chybějící infrastrukturou. Řada takových lokalit prošla v transformačním období výrazným přerodem, který souvisí s novou komerční i rezidenční výstavbou.

### 6.3 Postsocialistická suburbanizace

#### Etapizace suburbánní výstavby

Situace po roce 1989 přinesla do české ekonomiky, politiky i společnosti řadu nových prvků. Některé z nich přispěly k pokračování přerušového prostorového rozvoje hlavního města. Významně se začaly měnit podmínky pro bytovou výstavbu (Sýkora 1996, Perlín 2002) i státní bytová politika (Musil 1995). Důležitou roli pro rozvoj suburbánní výstavby sehrálo zmírnění ochrany zemědělského půdního fondu, restituce půdy jejím původním vlastníkům, zakládání nových stavebních firem i realitních kanceláří a aktivity nově vzniklých developerských společností. Restituovaná zemědělská půda byla v pražském zázemí jen částečně pronajímána k hospodaření transformovaných zemědělských družstev, v některých případech zůstávala ležet ladem a později, zvláště v atraktivních příměstských lokalitách, se začala převádět na stavební pozemky určené pro rezidenční výstavbu.

V transformačním období jsme na základě objemu a intenzity výstavby na území Pražského městského regionu vymezili čtyři etapy: počátky suburbánního rozvoje v letech 1990–1994, nástup velkých developerů v letech 1995–1997, využívání nových produktů pro financování bydlení v letech 1998–2001 a gradace suburbanizace v posledním období (2002–2005). Podobné rozdělení etap vývoje suburbánního bydlení především s ohledem na nástroje územního plánování provedl Radim Perlín (2002). Tři období rezidenční i komerční výstavby s přelomovými lety 1993 a 1997 vymezil Luděk Sýkora (2001).



**Obr. 6.1** Intenzita bytové výstavby v Praze a jejím zázemí v letech 1990–2004. Zdroj: Okresy České republiky 1990–2004.

### Počátky suburbánního rozvoje (1990–1994)

Na počátku 90. let 20. století v Praze ještě doznívala výstavba bytů v panelových domech, která byla zahájena koncem 80. let – např. Jihozápadní Město a Černý Most. Realizovaly se ale i nové projekty (Posová 2004). V letech 1990–1994 o třetinu převyšovala intenzita bytové výstavby v Praze nad zázemím (obr. 6.1). Pouze desetina dokončených bytů v Pražském městském regionu připadala na zázemí Prahy (tab. 6.1). Absolutní počet dokončených bytů v Praze v letech 1990–1994 byl v důsledku popsaných trendů značně vysoký, srovnatelný s rokem 2004, naopak hodnoty pro dokončené byty v zázemí byly v tomto i dalším období prozatím nízké (tab. 6.1). Intenzita bytové výstavby v Praze výrazně poklesla, absolutní počet dostavěných bytů v rodinných domcích na počátku 90. let byl dokonce nižší než v 1. polovině 80. let (Sýkora 1996). Od roku 1991 zaznamenala bytová výstavba v Praze výrazný pokles zejména v počtu zahájených bytů (Sýkora 1996, Horáková 2002). Na počátku 90. let se snížila bytová výstavba nejen v Praze, ale i v zázemí. Jedním z důvodů tohoto poklesu bylo zastavení řady projektů připravovaných za socialismu (Sýkora 2001).

Na počátku 90. let 20. století došlo ke znovuoživení suburbanizace v pražském zázemí. Perlín (2002) uvádí, že pro první období suburbánní výstavby byly typické malé projekty bytové výstavby, teprve v období 1993–1994 se začaly realizovat velké projekty, které byly dokončeny až v polovině 90. let. Výstavba byla zajišťována zpravidla individuálně na jednotlivě dostupných pozemcích. V tomto období začaly vznikat nové stavební společnosti zaměřené na masovou výstavbu bydlení, které měly v následujících letech odlišný vývoj. Některé stavební společnosti nebyly úspěšné a zkrachovaly (H-systém), jiné se v následujících obdobích osvědčily a rozvinuly relativně rozsáhlou výstavbu bytů, domů a přípravu parcel.

Pokles počtu nově postavených bytů na počátku 90. let je jedním z projevů ústupu státu z finanční spoluúčasti na nové bytové výstavbě (Sunega 2005). Pomalý rozvoj rezidenční sub-

urbanizace byl zapříčiněn velmi malou státní podporou bytové výstavby a úzkou vrstvou bohatších lidí, popř. také malou nabídkou stavebních pozemků. Poptávka po bydlení v rodinných domcích byla výrazně omezená značným rozdílem mezi cenami nemovitostí a příjmy domácností (Sýkora 1996). Pouze nejvyšší příjmová kategorie domácností mohla pokrýt náklady na koupi rodinného domku ze svých zdrojů. Tato vrstva obyvatel vyhledávala zpravidla nadstandardní rodinné domy s velkými pozemky. Teprve v roce 1993 bylo zavedeno stavební spoření, které představuje kombinaci spořicího a úvěrového produktu včetně možnosti získání státní podpory. Stavební spoření se (s využitím poskytovaných výhod) mohlo odrazit v nové bytové výstavbě až na konci následujícího období. Hypoteční úvěry v tomto období ještě neexistovaly. Na druhou stranu tu byly faktory, které pozvolný rozvoj suburbanizace

**Tab. 6.1** Dokončené byty v Praze a jejím zázemí v letech 1990–2004

Rok	Praha-východ	Praha-západ	hl. m. Praha
1990	378	212	5470
1991	154	261	7201
1992	368	199	5742
1993	255	313	6074
1994	373	316	4750
1995	260	265	1868
1996	344	320	1934
1997	370	361	1925
1998	410	525	3805
1999	555	642	3637
2000	465	638	3593
2001	552	476	3210
2002	767	662	3950
2003	853	1051	4415
2004	1689	1566	5924

Zdroj: Okresy České republiky 1990–2004.

podporovaly. Lze za ně považovat úbytek bytového fondu zejména v centrálních a vnitřních částech města, jelikož v období socialismu docházelo k postupnému chátrání a ztrátě obytné způsobilosti těchto domů zanedbáváním jejich údržby. To bylo posíleno v 90. letech ještě snižováním podílu rezidenční funkce v těchto lokalitách, tentokrát především v důsledku komercializace (Sýkora 2001). Některé byty v centrálních částech Prahy byly vyjmuty z bytového fondu a přetvořeny na kanceláře či ubytovací zařízení. Jako push faktor působil i proces deregulace nájemného započatý v roce 1992.

#### **Nástup velkých developerů (1995–1997)**

V letech 1995–1997 poklesla intenzita bytové výstavby v hlavním městě oproti předchozímu období na třetinu. Ani v zázemí Prahy nedochází k výraznému nárůstu počtu dokončených bytů, zvyšuje se však váha zázemí v rámci městského regionu. V Praze bylo dokončeno nejméně bytů za celé patnáctileté období (méně než 2 000 bytů ročně). Absolutní hodnoty pro dokončené byty v celém městském regionu jsou v tomto období srovnatelné s předchozím obdobím. Celá čtvrtina dokončených bytů však připadá na zázemí Prahy (tab. 6.1).

V polovině 90. let se dokončují projekty bydlení, které jsou v blízkosti větších sídel anebo v tradičních rozvojových lokalitách, popřípadě v blízkosti významných dopravních tras (Perlín 2002). Jsou zahajovány a dokončovány první projekty větších úspěšných stavebních firem. Společnost Central Group v roce 1997 dokončila první projekty bytové výstavby v zázemí Prahy v Psárech a Všeštarech (celkem 140 bytů). Společnost Ekospol v tomto období začíná připravovat parcely pro výstavbu domů včetně výstavby kompletních inženýrských sítí – v roce 1996 v zázemí Prahy a o rok později i v Praze (celkem 98 parcel). Do nabídky nového bydlení je postupně zařazováno větší množství bytů v bytových domech. Sýkora (1999, s. 87) odůvodňuje větší poptávku po bydlení v bytech jejich nižší cenou, měnícím se životním stylem mladého obyvatelstva a tradicí evropského bydlení v kompaktním městě.

Pro výstavbu nových bytů v tomto období ještě nebyly vytvořeny efektivní investiční podmínky (Perlín 2002). Státní podpora individuálních stavebníků byla omezená, stavební spoření se začalo projevovat až na konci tohoto období. V České republice byly legislativní podmínky pro fungování hypotečních úvěrů vytvořeny v roce 1995. Rozšíření hypotečního úvěrování pro financování výstavby nebo koupě domu či bytu však nemělo tak rychlý průběh jako v případě stavebního spoření (Sunega 2005). Důvodem byly zejména vysoké úrokové sazby na počátku druhé poloviny 90. let, ale rovněž obava ze zadlužení na dlouhou dobu nebo nejistota z budoucího vývoje úrokových sazeb. Ukázalo se, že pokud nemá klient kromě nadprůměrných příjmů další finanční hotovost nebo jinou nemovitost, kterou by mohl ručit, má malou šanci hypoteční úvěr získat. Příjmy umožňující splácení hypotečních úvěrů mělo podle odhadů jen asi 5 % obyvatelstva (Ptáček 1996). Finanční dostupnost bydlení pro domácnosti s nízkými a středními příjmy byla nedostačující. Poklesla poptávka po nadstandardních domech na velkých pozemcích, neboť nejvyšší příjmová kategorie domácností svou touhu bydlet ve vlastním domě realizovala v předchozím období.

#### **Využívání nových produktů pro financování bydlení (1998–2001)**

Na konci 90. let dochází k mírnému oživení bytové výstavby v Praze a k expanzi rozvoje suburbánního bydlení v zázemí. Výrazně vzrostla intenzita bytové výstavby především v okrese Praha-západ. V Praze se intenzita bytové výstavby zvýšila na dvojnásobek oproti předchozímu období, přesto nedosahuje hodnot jako na počátku 90. let. Zatímco v předchozím období

(1995–1997) bylo v Pražském městském regionu dokončeno zhruba 2 000 bytů za rok, v letech 1998–2001 bylo vystaveno více než 4 000 bytů ročně, z toho téměř čtvrtina bytů v zázemí.

Stavební rozvoj se soustředil spíše do menších a vzdálenějších lokalit. V tomto období jsou opuštěny projekty na nové velké investiční akce výstavby několika stovek domů a bytů (Perlín 2002). Zpravidla jde o menší projekty několika rodinných domů nebo skupin domů nebo o individuální výstavbu jednotlivých stavebníků. Postupně se dokončují některé zahájené nebo rozestavěné projekty. Společnosti Central Group a Ekospol v průběhu těchto let dokončily více než 670 bytů v Praze a více než 440 bytů v mnoha obcích zázemí města. Obě společnosti připravily řádově stovky parcel pro individuální projekty stavebníků.

Větší počet individuálních stavebníků mohlo realizovat výstavbu nového rodinného domu díky podpoře ze strany státu. Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření se stávají dostupnějšími i pro domácnosti se středními příjmy. K většímu rozšíření hypotečního úvěrování přispěla státní podpora v podobě úrokové dotace k hypotečním úvěrům poskytnutým fyzickým osobám na pořízení vlastního bydlení (zpočátku pouze nového bydlení), později i na pořízení staršího bydlení do vlastnictví pro mladé lidi do 36 let věku (Sunega 2005). Protože nabídka nových bytů byla omezená, byla výstavba nového rodinného domu na konci 90. let jediným řešením pořízení nového bydlení s použitím hypotečních úvěrů.

#### **Gradace suburbanizace (2002–)**

Od roku 2002 můžeme pozorovat v zázemí nový boom bytové výstavby, ale i v Praze je zaznamenán větší rozvoj. V posledním sledovaném roce 2004 výrazně stoupl počet dokončených domů v Praze i jejím zázemí. Intenzita bytové výstavby v pražském zázemí se oproti prvním sledovaným obdobím více než ztrojnásobila. Třetina dokončených bytů v posledních třech letech v Pražském městském regionu připadá na zázemí Prahy (tab. 6.1), což je nejvíce ze všech sledovaných vývojových etap.

Ve srovnání s minulými obdobími značně sílí podíl bytů dokončených v zázemí Prahy, přestože se stavební společnosti orientují i na výstavbu bytů v kompaktním městě. Atraktivními pro nové bydlení se v současné době stávají větší obce v zázemí. Opět se začínají realizovat větší projekty nejen rodinných, ale i bytových domů. Bytová výstavba stavebních společností Central Group a Ekospol vzrostla: v Praze bylo těmito firmami dokončeno 1 030 bytů (z toho polovina v rámci kompaktního města) a v zázemí více než 600 bytů. V současné době jsou plánovány anebo zahájeny rozsáhlé projekty výstavby rodinných i bytových domů. Příkladem jsou Suchdol, Průhonice, Hostivice, Roztoky u Prahy.

Prostředky vyplácené formou státní podpory ke stavebnímu spoření dnes tvoří největší podíl z celkového objemu přímých státních výdajů v oblasti bydlení (Sunega 2005). Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření jsou dostupné širšímu okruhu zájemců a jsou masivně využívány. Hlavním důvodem je prudký pokles úrokových měr u těchto produktů. S platností od roku 2004 byly upraveny podmínky stavebního spoření – zejména snížení výše státní podpory a prodloužení celkové doby spoření, po kterou se nesmí nakládat s vklady, aby se získal nárok na státní příspěvek (Sunega 2005). Na trhu jsou žádány nové rodinné domy i bytové domy nejen v příměstské zóně, ale i ve vnějším městě (v kompaktně zastavěném území).

#### **Významné stavební firmy působící v suburbánní zóně**

Mezi důležité aktéry rozvoje suburbánní zástavby patří velké stavební firmy. Zejména výstavba větších rezidenčních okrsků nebo celých sídel může na rozdíl od drobných projektů podstatně



**Obr. 6.2** V posledních letech se i v suburbánní zóně staví bytové domy (Modletice).  
*Foto M. Ouředníček.*



**Obr. 6.3** Na jih od Prahy vznikají i celá nová sídla (Osnice na kraji Průhonického parku).  
*Foto M. Ouředníček.*



změnit charakter původních venkovských sídel. Jako příklad jsme vybrali několik úspěšných i neúspěšných developerů, kteří významně ovlivnili vývoj suburbánní výstavby v Pražském městském regionu.

Rozsáhlou rezidenční výstavbu a rozvoj sociální i technické infrastruktury nabízel v polovině 90. let společnost H-Systém (vznik 1993) projektováním středně- až malometrážních bytů na malých pozemcích především v severozápadním zázemí města. Přestože společnost H-Systém uzavřela smlouvu s více než 1 100 zákazníky o výstavbě a převodu poměrně levných rodinných a atriových domů do osobního vlastnictví, za dobu své existence dokončila jen 30 domů. H-Systém provedl projektové přípravy a inženýrské sítě v některých lokalitách. Na podzim roku 1997 společnost, která ještě v září 1997 investovala do pozemků, projektů a stavěla sítě, zkrachovala. V listopadu 1998 byl na H-Systém vyhlášen konkurz. Situaci stavebníků se snažilo zachránit nově založené družstvo Svatopluk a několik dalších společností, které v dalších letech dostávaly řadu domů. Většina klientů firmy H-Systém však přišla jak o peníze, tak o možnost bydlení ve vybraných lokalitách. V roce 2004 byly osoby z vedení společnosti odsouzeny za podvod. Aféra způsobila dlouhotrvající nedůvěru ke stavebním společnostem a vedla spíše k realizaci malých a snadno kontrolovatelných projektů nebo k individuální výstavbě formou dílčích dodávek stavebních prací.

Příkladem neúspěšné anebo nerealizované výstavby je více. Záměrem společnosti Harby (Harmonické bydlení) byla výstavba satelitního městečka Včelník s 230 rodinnými domy v Nové Vsi pod Pleší s rozsáhlou občanskou vybaveností. Společnost Západního Města připravovala na jihozápadě Prahy výstavbu projektu Západní Město, kde mělo být postaveno 9 000 řadových domků a nízkopodlažních bytových domů. V těchto případech se uskutečnila pouze část výstavby (Včelník) nebo se vůbec nezačalo stavět (Západní Město).

Mezi nejvýznamnější stavební společnosti, které působí na současném trhu, patří firmy Central Group a Ekospol. Tyto společnosti se zaměřují na výstavbu rodinných i bytových domů včetně přípravy parcel výstavbou inženýrských sítí. Většina projektů je realizována v příměstské zóně (za hranicí kompaktně zastavěného území Prahy), ale některé dokončené anebo plánované projekty se vyskytují i v rámci kompaktního města.

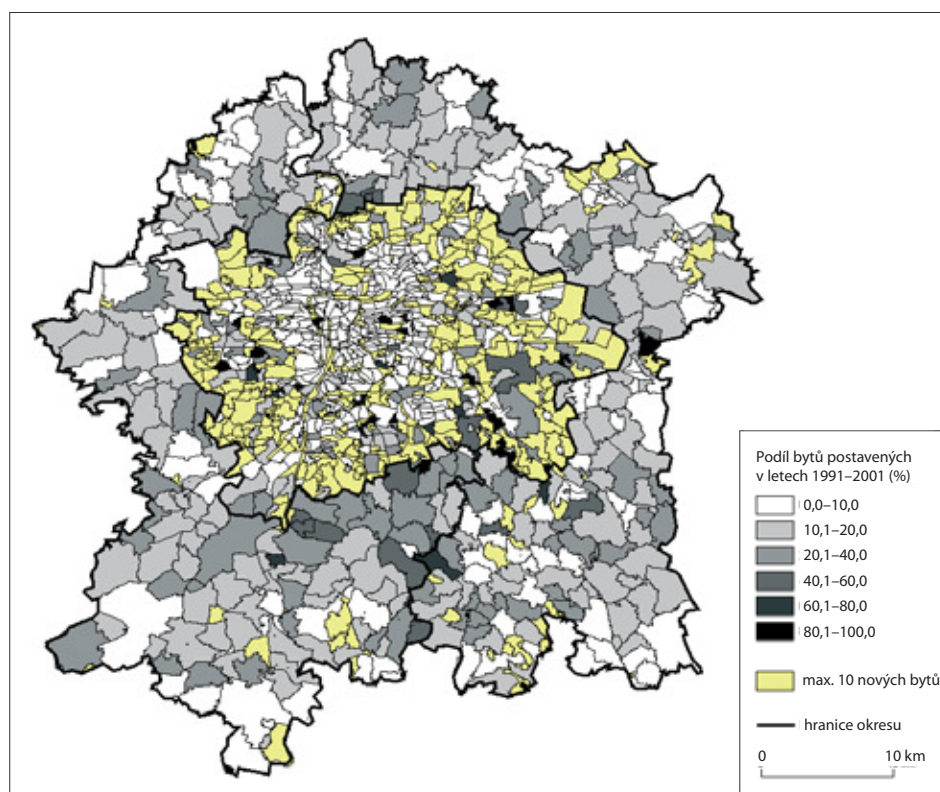
Největším dokončeným projektem firmy Central Group (založená 1994) do roku 2003 byla rozsáhlá výstavba rodinných domů v obci Hostivice západně od Prahy (podle informací [www.central-group.cz](http://www.central-group.cz)). Společnost nabízí výstavbu bytů, rodinných domů i prodej pozemků. Realizované projekty se nacházejí ve více než dvaceti lokalitách Pražského městského regionu. Největším bytovým projektem v České republice po roce 1989 je výstavba bytových domů společností Central Group na Zahradním Městě. V současnosti představuje tato firma největšího developera na poli bydlení v Praze a okolí a pravděpodobně i v celé České republice. Poslední nabídky společnosti počítají nejen s rozvojem bydlení, ale obsahují i sportovní a sociální infrastrukturu. Většina projektů je budována ve větších a vybavených sídlech.

Společnost Ekospol (založená 1992) se zaměřuje na přípravu parcel včetně výstavby inženýrských sítí a v menší míře rovněž na výstavbu bytů nebo rodinných domů. Firma realizovala výstavbu přibližně v deseti příměstských lokalitách. Mezi první dokončené projekty patří vybudování infrastruktury pro výstavbu rodinných domů v Šestajovicích. Významnější je dokončená a plánovaná výstavba bytových jednotek přímo v Praze ([www.ekospol.cz](http://www.ekospol.cz)). Investice firmy Ekospol v Roztokách u Prahy představuje největší současný developerský projekt v bezprostředním zázemí Prahy, realizovaný na celkové ploše 400 000 m<sup>2</sup>.

#### 6.4 Prostorové rozmístění nové bytové výstavby

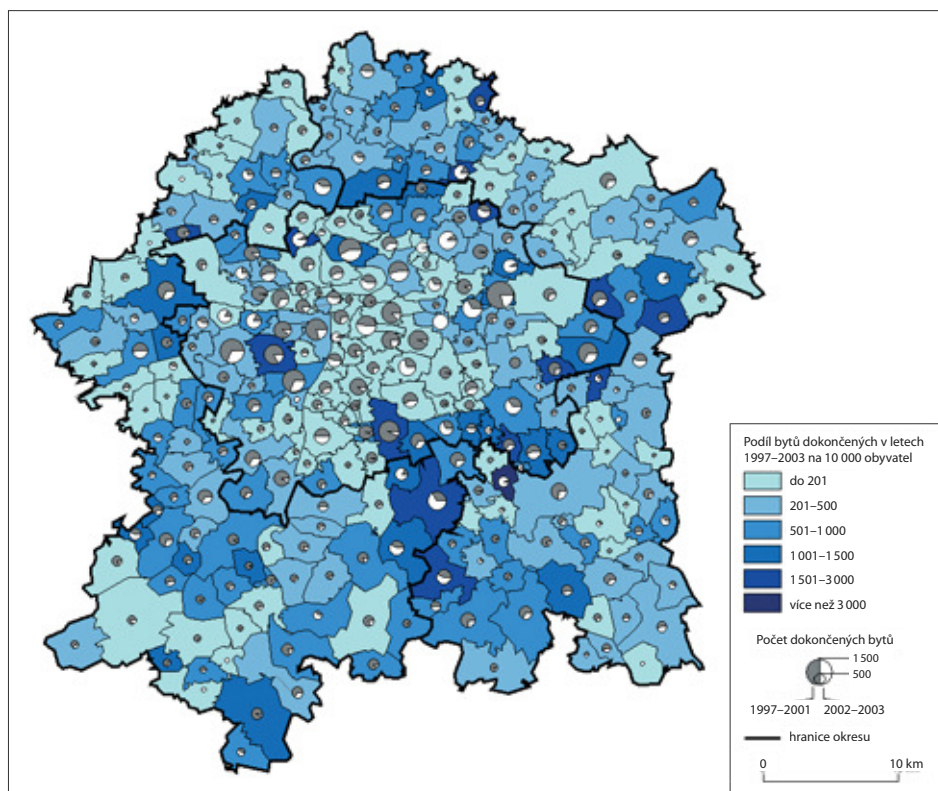
V průběhu 90. let 20. století, zejména od jejich druhé poloviny, dochází k naprostému obratu v investování do nové bytové výstavby. S tím souvisí i změny v rozmístění nového bydlení. Pro bydlení se stávají přitažlivá sídla v okolí Prahy i území v Praze oddělená od kompaktního města. Oblasti v zázemí Prahy a obvodové části hlavního města začaly být preferovány především z důvodu touhy bydlet ve vlastním rodinném domě (Posová 2004). Lidé s dětmi dávají přednost bydlení v rodinných domech se zahradou ve zdravějším a bezpečnějším životním prostředí. Mnohé domácnosti upřednostňují oblasti s nižší hustotou zalidnění a zástavby, ve venkovském prostředí, v blízkosti nebo přímo v oblastech příměstské rekreace, které se vyznačují klidnějším prostředím, čistějším vzduchem a menším dopravním hlukem ve srovnání s hustě zastavěným kompaktním městem.

Prostorové rozmístění nové bytové výstavby jsme hodnotili jednak na základě dat o stáří bytového fondu získaných ze Sčítání lidu, domů a bytů 2001, jednak dat o dokončených bytech z běžné evidence statistiky bydlení ČSÚ. Za novou bytovou výstavbu jsou považovány byty do-



**Obr. 6.4** Trvale obydlené byty v Pražském městském regionu vystavěné v letech 1991–2001.

Zdroj: SLDB 2001. Poznámka: Základní sídelní jednotky s méně než deseti byty nejsou hodnoceny a jsou v mapě vyznačeny žlutou barvou.



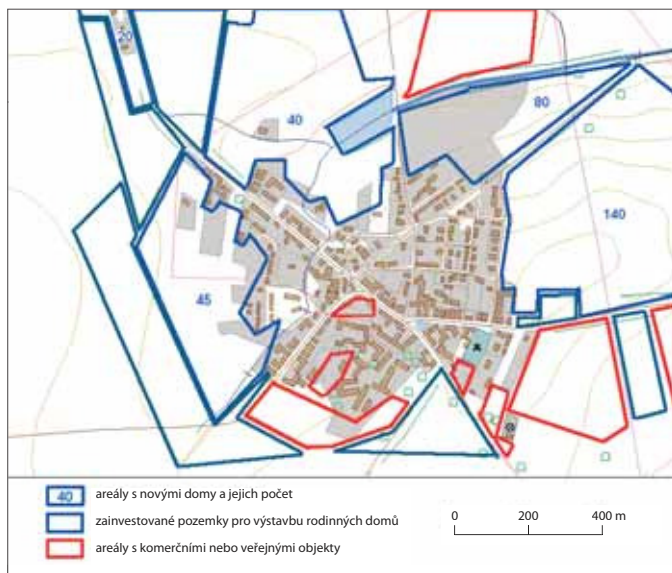
**Obr. 6.5** Intenzita bytové výstavby v Pražském městském regionu v letech 1997–2003 a podíl dokončených bytů v letech 2002–2003. Zdroj: Data o dokončených bytech, ČSÚ 2004. Poznámka: Data jsou hodnocena za katastrální území Prahy a obce okresů Praha-východ a Praha-západ.

končené od roku 1991. Hodnocení bytové výstavby v letech 1997–2003 v Pražském městském regionu je založeno na datech za obce a katastrální území Prahy a nebylo dosud v této podobě publikováno. Na základě kombinace těchto dat a jejich kartografického znázornění lze rozlišit prostorové uspořádání nové bytové výstavby v intercensálním období a popsat i prostorovou diferenciaci vzrůstající suburbánní bytové výstavby v současnosti.

Data z censu nám poskytují informaci o počtu a zastoupení bytů vystavěných mezi lety 1991 a 2001, tedy za deset let transformačního období. Zároveň je možno údaje zobrazit a analyzovat za velmi malé prostorové jednotky (ZSJ – základní sídelní jednotky). Z kartogramu (obr. 6.4) je patrné, že rozvoj nové bytové výstavby je v rámci Pražského městského regionu značně nerovnoměrný. V centrální a vnitřní části Prahy se nová bytová výstavba v tomto období téměř nerealizuje, hlavním procesem je zde rekonstrukce bydlení (Sýkora 2001). Nejsilnější rozvoj nového bydlení je možné sledovat v několika lokalitách vnějšího města v Praze, kde docházelo k dostavbě panelových sídlišť (např. Stodůlky, Černý Most) nebo i výstavbě kondominií (např. Jinonice), ale především v jižní části Pražského městského regionu, což je rozlohou nejrozsáhlejší lokalita. Zde se projevovала rezidenční suburbanizace sektorově, např.

v obcích Dolní Břežany, Ohrobec, Zvole, kde probíhala individuální výstavba, stavěly se velké rodinné domy s velkými pozemky i obytnou plochou architektonicky připomínající někdy tzv. *podnikatelské baroko* (obr. 6.10). V lokalitách Vestec, Horní a Dolní Jirčany (Jesenice), Psáry a Hlubočinka (Sulice) byly v letech 1997–2001 dokončovány první projekty úspěšné stavební firmy Central Group. V jižní až jihovýchodní části hlavního města Prahy je možné sledovat náznaky pozvolného nástupu suburbanizace (např. Újezd, Šeberov, Hrnčíře, Křeslice, Uhřetěves, Dubeč). Ostatní lokality s novou bytovou výstavbou jsou nepravidelně roztroušeny na území Pražského městského regionu. V severozápadní části příměstské zóny nalezneme na jedné straně lokality nového suburbánního bydlení (např. Nebušice, Přední Kopanina) a na druhé straně pouze připravené pozemky pro výstavbu nebo rozestavěné domy v místech, kde byla plánována výstavba řadových domů, dvojdomků a samostatně stojících rodinných domů (např. Velké Přílepy).

Z obrázku 6.5 znázorňujícího intenzitu bytové výstavby v letech 1997–2003 je patrná větší disperze lokalit s novou výstavbou než v intercensálním období. Lokality s nejvyšší intenzitou bytové výstavby jsou soustředěné v jižní, jihovýchodní a východní části Pražského městského regionu při administrativní hranici hlavního města Prahy, jen na jihu zasahují do vzdálenějšího zázemí. Sledujeme-li absolutní počet dokončených bytů v letech 1997–2003 (velikost kroužků na obrázku 6.5), zjistíme, že nejvíce nových bytů v Praze bylo postaveno v katastrálních územích Černý Most (2342) a Stodůlky (1498), v zázemí v obcích Jesenice (524), Hostivice (459), Roztoky (295) a Říčany (285). Zde se jedná o rozdílné typy bytové výstavby. V případě pražských lokalit se v tomto období stavěly bytové domy v rámci výstavby větších obytných souborů, naopak v zázemí se projevoval proces suburbanizace a stavěly se rodinné domy anebo menší bytové domy. Data z posledních let prokazují postupné vyrovnávání počtu bytů v bytových a rodinných domech a sílí poptávku po bydlení v bytech. Tento trend je zřetelný nejen v Praze, ale i v řadě menších měst v zázemí města (obr. 6.2).



**Obr. 6.6** Nová a plánovaná zástavba v obci Jesenice.

Zdroj: terénní šetření.

Poznámka: čísla odpovídají počtům nově vystavěných domů v letech 1990–2004.



**Obr. 6.7** Nová a plánovaná zástavba v obci Psáry.

Zdroj: terénní šetření.

Poznámka: čísla odpovídají počtům nově vystavěných domů v letech 1990–2004.

Na obrázku 6.5 jsme se snažili zachytit velikost výstavby v posledních dvou letech (2002 a 2003). Stále zesilující trend v rezidenční výstavbě je možné pozorovat v jižním sektoru zázemí, kde se projevuje suburbanizace intenzivně ve všech obdobích a nadále sílí. V posledních letech je možné sledovat další disperzi nového bydlení. Výstavba postupuje do vzdálenějších a méně dostupných lokalit. Přestože má Praha dostatek ploch pro rezidenční výstavbu v rámci administrativních hranic města, řada projektů nové bytové výstavby je soustředěna do zázemí města. Příměstský prostor za administrativní hranici Prahy se vyznačuje nižšími cenami pozemků a nižšími náklady na stavbu i bydlení.

Rozmístění nové zástavby můžeme sledovat i v mikroměřítku jednotlivých sídel. V létě 2004 se nám s pomocí studentů geografie podařilo shromáždit detailní mapy zachycující novou zástavbu ve většině sídel Pražského městského regionu ležících mimo kompaktní zástavbu. Celkem bylo jednotnou metodikou zpracováno více než 300 map se zakreslenou novou zástavbou z let 1990–2004. Do map byly zaneseny i pozemky připravené k výstavbě a doplňkově i komerční objekty. Analýza těchto map potvrdila rozmanitost nové zástavby z hlediska velikosti, rozmístění i forem. Většina projektů byla realizována uvnitř nebo na okraji stávající zástavby suburbánních sídel. U mnoha vesnic v zázemí města došlo k obestavení staré zástavby i k proniknutí nových domů na volné pozemky uvnitř obce. Pouze několik lokalit vyrostlo zcela odděleně od původní vesnice „uprostřed slunečnicového pole“. Obrázky 6.6 a 6.7 zachycují intenzivní výstavbu v Jesenicích a v Psárech v nejexponovanější části Pražského městského regionu. V těchto obcích počítá územní plán se zastavěním takřka celého katastru. Kromě masivní výstavby rodinných domů jsou realizovány v mnohem větší míře i bytové

**Tab. 6.2** Růst počtu trvale bydlících obyvatel a dokončených bytů v Jesenicích a Psárech

Obec	Počet obyvatel		Počet dokončených bytů (1997–2004)	
	1. 1. 1997	31. 12. 2004	absolutně	na 10 000 obyv. ročně
Jesenice	1 824	3 680	727	367
Psáry	1 348	2 381	226	156

Zdroj: Malý lexikon obcí 1998, 2005, Data o dokončených bytech, ČSÚ 2005.



**Obr. 6.8** Uzavřená komunita rodinných domů v Nupakách. Foto D. Posová.



**Obr. 6.9** Střežená lokalita Malá Šárka v Nebušicích. Foto D. Posová.

domy, rozvíjí se i veřejné služby a komerční aktivity. Základní údaje o stavebním vývoji obcí Jesenice a Psáry jsou uvedeny v tabulce 6.2. Je potřeba upozornit, že data o počtu obyvatel jsou výrazně podhodnocena. Na tuto skutečnost upozornila řada starostů šetřených obcí a podle našeho odhadu chybí v evidenci 15–20 % nově přistěhovalých obyvatel.

Kromě rozsahu nové výstavby je možno ze shromážděných map a dalších podkladů získaných z terénního výzkumu hodnotit nový fenomén prostorové separace suburbánních imigrantů. Obvyklé je oddělení vysokými ploty, značkou zákazu vjezdu nebo tabulkami se zákazem vstupu na soukromé cesty. Méně obvyklé je uzavření celé lokality branou nebo závorou jako v případě zástavby na okraji Nupak (obr. 6.8) nebo zabezpečení lokality stálou hlídkou bezpečnostní služby, která sleduje domy amerických občanů v Nebušicích (obr. 6.9). Zabezpečení objektů bydlení je mnohem častější v nových bytových domech uvnitř Prahy, avšak fyzické bariéry nebo přítomnost bezpečnostní agentury je zde vnímána mnohem mírněji než uprostřed venkovské zástavby. Viditelná fyzická separace zvýrazňuje sociální vzdálenost (distanci) mezi novými a staršími rezidenty suburbánních obcí.

### 6.5 Závěr: Budoucnost pražské suburbanizace

Ve 156 obcích v zázemí Prahy, ve kterých jsme provedli dotazníkový průzkum názorů starostů na současný a budoucí rozvoj obcí, plánují v následujících 5–10 letech výstavbu více než 20 tisíc nejen rodinných, ale i bytových domů. Tyto úvahy přitom nevycházejí pouze z přání starostů obcí, ale jsou většinou založeny na již provedených analýzách s tím, že část výstavby již probíhá nebo jsou připraveny inženýrské sítě. Velká většina suburbánních obcí má schválený územní plán, ve kterém jsou zaneseny rozsáhlé rozvojové plochy pro bydlení i pro komerční zástavbu. Několik obcí počítá s úplným zastavěním katastrálního území. Dobrou představu o současném rozsahu nové zástavby i plánovaných rozvojových plochách podávají mapy na obr. 6.6 a 6.7. Tři čtvrtiny oslovených starostů příchod nových obyvatel vítá, drtivá většina předpokládá velký stavební rozvoj v budoucnosti nebo alespoň udržení dosavadního tempa výstavby. Do území, které má v současnosti asi 200 tisíc obyvatel, předpokládají v krátkém horizontu 5–10 let přírůstek dalších 100 tisíc obyvatel.

Ačkoliv je výstavba rodinných domů v některých obcích poměrně intenzivní, zkušenost z minulých let ukazuje i na nerealizované plány. Extrémní snaha o přilákání nových rezidentů pramení především ze systému financování obcí, který vychází z počtu trvale bydlících obyvatel. Část daní je rovněž přerozdělována podle trvalého bydliště podnikatelů. Příliv nových obyvatel, z nichž řada podniká, představuje poměrně značný nárůst financí v komunálních rozpočtech. S přáním zastupitelů obcí příliš nekoresponduje poměrně pasivní role obcí jako aktérů nové výstavby. Pouze v několika případech obec plánuje vlastní výstavbu několika nových domů. Většina pozemků patří soukromým osobám, které je nabyly v restitucích, část je v rukou realitních kanceláří nebo větších developerů. V některých případech je provázána stavební nebo developerská firma se zastupiteli obce. Většinou obce výstavbu nových domů ovlivňují pouze nepřímou a často nemají dostatek vůle ji regulovat nebo dokonce zastavit.

Z odpovědí starostů šetřených obcí vyplývá, že mezi hlavní rozvojové bariéry pro bytovou výstavbu patřily v 90. letech nevyřešené pozemkové vztahy, které jsou i dnes jednoznačně nejdůležitější bariérou rozvoje obcí (pro 50 % obcí). Na území řady obcí je další výstavba ovlivněna výskytem např. ochranného pásma letiště nebo jiné nadřazené infrastruktury, pří-

tomností chráněných území přírody nebo je jako bariéra vnímána naprosto nedostatečná infrastruktura (druhý nejčastěji uvedený problém). Ta se ale v mnoha obcích postupně vylepšuje a přestává být limitujícím faktorem. Poměrně překvapivým důvodem brzdícím rozvoj je úplné stavební využití katastru obce, které se objevilo u 9 obcí.

Rozvoj suburbánní výstavby (rezidenční i komerční) je výrazně ovlivňován aktivitou aktérů na lokální úrovni – především vlastníky půdy, realitními kancelářemi a menšími a středními developery. Role územního plánování je vnímána na území Prahy spíše

jako bariéra, v suburbánních obcích je plán většinou vypracován účelově pro potřeby nové výstavby. Více než 10 let je připravován územní plán Pražské-středočeské aglomerace, který však narazí na protichůdné zájmy Prahy a Středočeského kraje jako dvou samostatných krajských samospráv. Překážkou společného plánování jsou zřejmě i rozdílné možnosti „bohaté“ Prahy a „chudého“ Středočeského kraje při čerpání ze strukturálních fondů EU. Řízení územního rozvoje je v suburbánní zóně plně v kompetenci jednotlivých obcí a regionální otázky dopravy, infrastruktury nebo ochrany životního prostředí jsou brány v potaz pouze výjimečně v rámci účelově sestavovaných sdružení obcí. Příkladem této regionální spolupráce mohou být sdružení obcí pro výstavbu technické infrastruktury nebo řešení dopravní obslužnosti. I v případě rozsáhlejších kompetencí obcí nebo stavebních úřadů, které mohou korigovat např. dodržování územních zásad výstavby, nejsou tyto pravomoci dostatečně využívány. Částečně to lze přisoudit snaze obcí přitáhnout za každou cenu nové obyvatelstvo nebo osobním zájmům zastupitelů ve stavebních společnostech. Významnějším faktorem je zřejmě malá zkušenost obcí s ovlivňováním rozvoje, malá kompetentnost laiků v zastupitelstvech malých obcí a částečně i korupce. Jako určitý regulační prvek kvality nové výstavby působí paradoxně tlak nových rezidentů, kteří již v obci několik let bydlí a často vystupují proti další výstavbě v obci. Obstrukce a důraz na striktní dodržování zákonů působí v některých obcích jako nejsilnější nástroj řízení nové výstavby.

Snaha obcí o zpomalení nebo dokonce zastavení dalšího rozvoje se objevuje výjimečně. Jedním z příkladů může být politika městské části Klánovice, kde se rozvíjela suburbanizace již v období mezi válkami. Zastupitelstvo prakticky vylučuje novou zástavbu, která by narušovala klidnou atmosféru této lokality. Některé obce začínají mít problémy s kapacitou technické nebo sociální infrastruktury. Obrovský nárůst městečka Říčany v těsném zázemí Prahy způsobuje nedostatečnou kapacitu čističky odpadních vod i přeplněnost místních škol. Velkým problémem je nedostačující kapacita silnic spojujících suburbánní zónu s Prahou (Urbánková, Ouředníček 2006). U obcí s největším nárůstem počtu obyvatel do nového bydlení si místní vlády začínají uvědomovat nebezpečí neusměrňovaného a překotného růstu.

Trend budoucí výstavby záleží na řadě faktorů. Zastupitelé obcí uvedli jako hlavní překážky dalšího stavebního rozvoje nevyřešené pozemkové vztahy a nedostatečnou infrastrukturu. Tyto faktory se pravděpodobně postupem času vyřeší, což umožní výstavbu v dalších lokalitách. Velká aktivita obcí i stavebních firem, výhodné hypoteční úvěry i stavební spoření



**Obř. 6.10** V Jesenici vyrostla za vysokým plotem i tato stavba připomínající zámek.  
Foto M. Ouředníček.



podporují posilování suburbánní výstavby. Na straně nabídky jsou vysoké předpoklady pro další suburbánní rozvoj. Zároveň se však rozšiřují možnosti bydlení v centru Prahy. Oživuje se výstavba kondominíí i rekonstrukce nájemního bydlení ve vnitřním městě.

Rozhodujícím faktorem pro budoucí suburbánní bytovou výstavbu je množství lidí, kteří si ještě přejí a mohou si dovolit bydlení v zázemí města. Podle struktury migračních toků do zázemí (Ouředníček 2007) je zřejmé, že řada lidí ve středním věku, kteří chtěli bydlet za socialismu ve vlastním domě, se již do zázemí přestěhovala. Do zázemí měst budou v směřovat dále zejména mladé rodiny s dětmi hledající čisté a bezpečné bydlení. Pokud nedojde k velkým změnám v uspořádání domácností a v preferencích životního stylu, lze po následující 10–15leté období očekávat další pozvolný rozvoj suburbánního bydlení v zázemí Prahy a ve větší míře i v zázemí ostatních velkých českých měst.

### Poděkování

*Autoři děkují paní ing. Petře Cuřínové za poskytnutí dat a konzultace k tématu a Grantové agentuře Univerzity Karlovy za finanční podporu při práci na grantu č. 4/2005/R „Růst a úpadek metropole: suburbanizace a revitalizace brownfields“.*

### Literatura

- GRÖNING, G., WOLSCHKE-BULMANN, J. (1987): Der Drang nach Osten. Zur Entwicklung der Landespflege im Nationalsozialismus und während des Zweiten Weltkrieges. München.
- HAMPL, M., KÜHN, K. (1993): Migratory Trends in Former Czechoslovakia. Acta Universitatis Carolinae – Geographica 28, č. 1, s. 53–71.
- HLAVSA, V. (1965): Statistické materiály k vývoji hlavního města Prahy v letech 1945–1965. In: Pražský sborník historický. Tiskové a propagační středisko NVP. Praha, s. 29–50.
- HOFMEISTER, B. (1994): Stadtgeographie. Westermann, Braunschweig.
- HORÁKOVÁ, I. (2000): Suburbanizace či urbanizace? Nová bytová výstavba v Praze a jejím zázemí. Magisterská práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha.
- 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, Praha, s. 157–169.
- HRŮZA, J. (1992): Urban concept of Prague. Sborník České geografické společnosti 97, č. 2, s. 75–87.
- CHRISTALLER, W. (1941): Die zentralen Orte in den Ostgebieten und ihre Kultur- und Marktgebiete. In: Struktur und Gestaltung der zentralen Orte des deutschen Osten. Gemeinschaftswerk im Auftrage der Reichsarbeitsgemeinschaft fuer Raumpforschung, Leipzig.
- KOHOUT, J., VANČURA, J. (1986): Praha 19. a 20. století. Technické proměny. SNTL, Praha, 289 stran.
- KOSTELECKÝ, T. ed. (1998): Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti – situace v Praze a Brně. Edice Pracovní texty. Sociologický ústav AV ČR, Praha.
- KOSTELECKÝ, T. (2005): Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice "housing classes"? Sociologický časopis 41, č. 2, s. 253–270.
- KRÁL, J. (1946): Zeměpisný průvodce Velkou Prahou a její kulturní oblastí. Melantrich, Praha, 311 stran.
- LICHTENBERGER, E. (2002): Die Stadt. Von der Polis zur Metropolis. Primus Verlag, Darmstadt.
- LINHART, J., RAK, V., VOŽENÍLEK, J. (1977): Sociální aspekty ekologické zónace hlavního města Prahy. Sociologický časopis 13, č. 1, s. 94–115.
- LUX, M. ed. (2002). Housing Policy: An End or a New Beginning. Open Society Institute, Local Government Initiative. Budapest.

- MUSIL, J. (1967): Sociologie soudobého města. Svoboda, Praha.
- MUSIL, J. (1995): The Czech Housing System in the Middle of Transition. *Urban Studies* 32, č. 10, s. 1679–1684.
- MUSIL, J. (2002): Urbanizace českých zemí a socialismus. In: Horská, P., Maur, E., Musil, J.: Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa. Paseka, Praha, Litomyšl, s. 237–297.
- MUSIL, J., RYŠAVÝ, Z. (1983): Urban and Regional Processes under Capitalism and Socialism: A Case Study from Czechoslovakia. *International Journal of Urban and Regional Research* 7, č. 4, s. 495–527.
- MUSILOVÁ, M. (2004): Regenerace panelových sídlišť: příklad pražských sídlišť Řepy, Letňany a Opatov. Magisterská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2007, v tisku): Differential Suburban Development in Prague Urban Region. *Geografiska Annaler* 89B, č. 2.
- 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, Praha, s. 141–155.
- POSOVÁ, D. (2004): Změny v prostorovém rozmístění trvalého bydlení a obyvatelstva v Praze: období socialistického a postsocialistického města. In: A. Wahla (ed.): Geografie a proměny poznání geografické reality. Sborník příspěvků z Mezinárodní geografické konference. Ostravská univerzita, Přírodovědecká fakulta, Ostrava, s. 238–253.
- PTÁČEK, P. (1996): Suburbanizační proces v zázemí Prahy. Magisterská práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha.
- SUNEGA, P. (2005): Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. *Sociologický časopis* 41, č. 2, s. 271–299.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v ČR. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, s. 361–394.
- SÝKORA, L. (1999): Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal* 49, č. 1, s. 79–89.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. (ed.): Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 127–166.
- ULLRICH, Z., BOCKOVÁ, A., DELLIN, A., HAUNER, E. S., KRÁL, J., MACHOTKA, O., MERTL, J., SOUČEK, J., TURČÍN, R., VORÁČEK, J. (1938): *Soziologische Studien zur Verstädterung der Prager Umgebung*. *Revue Sociologie a sociální problémy*, Praha, 335 stran.
- URBÁNKOVÁ, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2006): Vliv suburbanizace na dopravu v Pražském městském regionu. In: Ouředníček, M. ed.: Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 79–95.
- VOTRUBEC, C. (1959): Zánikání nouzových kolonií na území Prahy. Příspěvek k zeměpisu velkoměsta. *Sborník Československé společnosti zeměpisné* 64, č. 1, s. 6–12.

### Zdroje dat

- Data o dokončených bytech v katastrálních územích Prahy a obcích okresů Praha-východ a Praha-západ v letech 1997–2003, ČSÚ, 2004.
- Okresy České republiky v letech 1990–2004, ČSÚ, Praha.
- Sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ, Praha.
- Internetové stránky Českého statistického úřadu. Dostupné z [<http://www.czso.cz>].
- Internetové stránky stavební společnosti Ekospol. Dostupné z [<http://www.ekospol.cz/ekospol.php>].
- Internetové stránky stavební společnosti Central Group. Dostupné z [<http://www.central-group.cz>].