

Gentrifikace

Gentrification

Sofie Pokorná*

Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Brno

Abstrakt

Gentrifikace je socio-kulturně-ekonomickou transformací deprivované oblasti v centrální části města. Jedná se o proces, kdy přicházejí do oblasti tzv. pionýři, kteří čtvrt' pozvednou z pohledu kulturního. V oblasti začnou vznikat nové podniky, začne se o lokalitě veřejně mluvit a tato pozornost přitáhne nové obyvatele tzv. gentrifikanty. Lokalita je měněna z pohledu sociálního. Se zvýšenou poptávkou po bydlení se začnou zvedat ceny nájmu a nemovitostí v oblasti. Dochází k ekonomické transformaci. O tom, proč gentrifikace vzniká, mluví hlavní dvě teorie: teorie výrobní strany a teorie spotřební strany. Přičemž její iniciátoři můžou být jak ze soukromé sféry, tak ze sféry státní.

Průběh gentrifikace je u většiny lokalit velmi podobný. Rozdělení do jednotlivých stádií provedl v roce 1979 Philip L. Clay a tento model je využíván dodnes. Gentrifikace je z pohledu hodnocení velmi složitý jev, jelikož i přes velká, na první pohled znatelná, pozitiva s sebou nese negativní dopady. Příspěvek byl prezentován na konferenci JuFos 2021.

Klíčová slova: gentrifikace, teorie výrobní a spotřební strany, pionýři, gentrifikanti, čtyřfázový model gentrifikace, dopady gentrifikace.

Abstract

Gentrification is a socio-cultural-economic transformation of a deprived area in the central part of the city. It is a process when so-called pioneers come to the area and raise the district from a cultural point of view. New businesses start to emerge in the area, the locality is discussed publicly and this attention attracts new residents, so-called gentrifiers. The location is changing from a social point of view. With the increased demand for housing, rental and real estate prices in the area will begin to rise. There is an economic transformation. This is why the main two theories speak of why gentrification arises: the theory of the production side and the theory of the consumer side. Its initiators can be both from the private sphere and from the state sphere.

The course of gentrification is very similar in most localities. The division into individual stages was realized in 1979 by Philip L. Clay and this model is still used today. Gentrification is a very complex phenomenon from the point of view of evaluation, because despite the large, at first glance noticeable, positives have negative effects.

Keywords: Gentrification, production and consumption side theory, pioneers, gentrifiers, four-phase model of gentrification, effects of gentrification.

POJEM GENTRIFIKACE

Slovo gentrifikace (anglicky gentrification) poprvé použila anglická socioložka Ruth Glass v roce 1964 ve své studii, která se týkala sociální proměny v původně industriální čtvrti Londýna (konkrétně Islington). V této studii bylo zachyceno stěhování nižší šlechty v průběhu 60. let 19. století z venkovských oblastí a periférií města do centra Londýna a postupné, ale masivní vyloučení původní dělnické třídy, jako reakce na ekonomický nátlak nově příchozích obyvatel. [1] Slovo vychází z anglického slova „gentry“, což by se dalo přeložit jako venkovská nebo nižší šlechta.

A o co konkrétně se tedy jedná? Jde o socio-kulturně-ekonomickou transformaci původně chudé čtvrti města ve čtvrt' lukrativní a drahou. V rámci tohoto jevu se postupně obměňuje

obyvatelstvo čtvrti či dělnické kolonie, vznikají nové služby a obchody, opravují a přestavují se nemovitosti a jejich hodnota v průběhu procesu stoupá. Zejména zvyšování cen nájmu a nemovitostí má za následek vytlačování původního obyvatelstva a nahrazování lidmi z vyšších společenských vrstev. Postižení vlivem gentrifikace jsou tedy jednoznačně lidé s omezeným ekonomickým příjmem. Jedná se především o chudé, migranty a starší občany v důchodovém věku. [36]

Gentrifikaci je potřeba chápat, jako proces, nikoli jako finální stádium. Jde o proces, který se odvíjí po jednotlivých vlnách. Tyto stádium nemají jasné hranice a nelze vyhledat ani konec celkového jevu. Jde o sociologický jev, který můžeme sledovat a do jisté míry ovlivňovat, nemůžeme ale očekávat jeho vyvrcholení a ukončení. [2]

Dodáno do redakce: 20. 8. 2021

Recenzní řízení: od 20. 8. 2021 do 27. 8. 2021

DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2021.3.14>

*Korespondenční adresa: sofie.pokorna@usi.vutbr.cz



Obr. 1 Příklad bývalé dělnické kolonie v současnosti gentrifikované čtvrti: Kamenná čtvrť, Brno (zdroj: vlastní).
Fig. 1 Example of one-time workers' colony, currently gentrified district: Kamenná čtvrť, Brno (source: own).

1.1 Teorie vzniku gentrifikace

Na rozdíl od nejasného konce gentrifikace jsou jasně patrné začátky a první příchody tzv. gentrifikantů. V současnosti existují dvě hlavní teorie vzniku gentrifikace. Tou první je teorie výrobní strany („production side theory“). Tou druhou, zcela kontrastní teorií, je teorie spotřební strany („consumption side theory“).

1.1.1 Teorie výrobní strany = production side theory

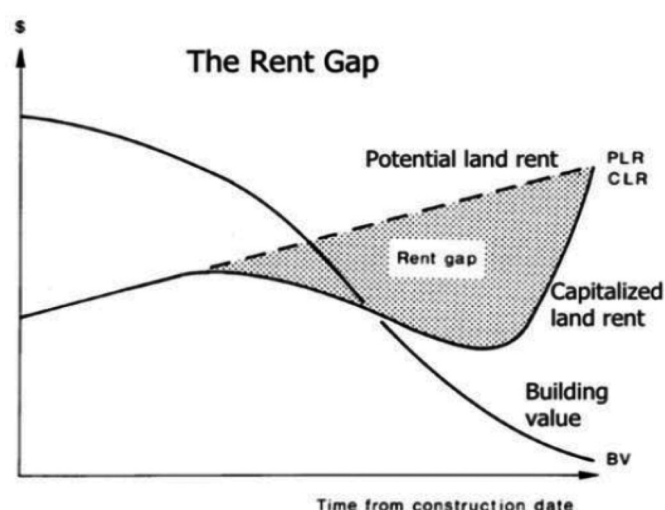
Jedná se především o ekonomickou teorii, která vznik gentrifikace vysvětluje jako následek nerovnoměrných investic do určitých částí města, využití pozemků a jejich zhodnocování. Vzniká tak příležitost k zisku v případě investice kapitálu. V reálné praxi jde o renovaci bytového fondu a jeho následné nabídky na trhu, proto některé zdroje užívají označení „teorie nabídková“. Dalo by se shrnout, že prvotním důvodem ke gentrifikaci je nedostatečné ekonomické využití potenciálu uvažované oblasti, identifikace tohoto nedostatku a následný přísun kapitálu. [4]

Dle Chrisse Hamnetta jsou klíčovými aktéry a spouštěcími mechanismy zejména developeři, finanční instituce a orgány veřejné správy. [4]

Nejvýznamnějším zastáncem teorie výrobní strany je skotský geograf Neil Smith, který došel s teorií „Rent gap“ tedy teorií *mezery nájemného*. Tato teorie je definována jako rozdíl mezi potenciální hodnotou a rentou pozemku při jeho nejlepším využití a současné hodnoty a renty pozemku. Hodnota pozemku je v této teorii oddělena od stavby na něm postavené. Dle Smitha je zástavba na pozemcích výsledkem historických rozdílů, kdežto v současnosti jsou podstatné rozdíly momentální. Hodnotu pozemku tedy neurčuje to, co na něm stojí, ale to co by na něm mohlo stát a o kolik by hodnota pozemku stoupla. Z toho pramení jeho domněnka, že tato mezera mezi nájmů je primárním důvodem pro spouštění gentrifikace. Mezi mezerou nájmu a pravděpodobností spuštění tohoto procesu panuje přímá úměra, protože developeři rozdíl nájmu vnímají jako příležitost k zisku. [3]

Developeři se stávají iniciátory tehdy, umožňuje-li mezera nájmu levně nakoupit nemovitost, zaplatit náklady za přestavbu, splatit půjčku a takto zhodnocenou nemovitost prodat za cenu, která přináší zisk. [5] Vláda na státní, regionální či místní úrovni může prostřednictvím investic být dalším iniciátorem pro start gentrifikace. [6]

Smithova teorie „rent gap“ je kritizována hlavně za subjektivní definování nejlepšího využití pozemku a také proto, že v ní nejsou brány v úvahu další procesy probíhající v dané oblasti. Mimo to nedokáže vysvětlit fakt, proč se někteří gentrifikanti do zrenovovaných čtvrtí centrálních měst stěhují na rozdíl od jiných. [4]



Obr. 2 Rent Gap (zdroj: Clark, E. (2010) Urban development: island gentrification and environmental conflicts. [online dokument] Navštíveno 28. 4. 2019; dostupné na: <https://www.slideshare.net/environmentalconflicts/eric-clark>).

Fig. 2 The Rent Gap. (source: Clark, E. (2010) Urban development: island gentrification and environmental conflicts.

V 90. letech se objevila modifikace „rent gap“ tzv. „value gap“. Měří se jako rozdíl mezi cenou zobchodované nemovitosti a násobkem ročního příjmu z jejího pronájmu. Value gap byla definována pro evropské podmínky a zvyklosti. [11]

1.1.2 Teorie spotřební strany = consumption side theory

Kontrastní teorií je teorie spotřební strany („Consumption side theory“), která hlavní důvod pro odstartování gentrifikace spatřuje zejména v lidech samotných, kteří jsou tzv. novou střední třídou. Nová střední třída má odlišné zájmy, rezidenční a kulturní preference a liší se i demografickými charakteristikami a pracovními pozicemi v terciálním sektoru (sektoru služeb). Jednou z podstatných charakteristik členů této společenské třídy je preference městského prostředí. Teorie spotřební strany tedy vysvětluje spouštěč gentrifikace jako tok lidí spíše než kapitálu díky demografickým změnám a změně životního stylu. Jak píše Alon Levy: „Teorie spotřební strany tvrdí, že je proces gentrifikace způsoben zalíbením střední třídy v městské občanské vybavenosti a pohodlí.“ [7] Vzhledem k faktu, že spotřební strana poptává nabídku bydlení v určitých částech měst bývá tato teorie označována i jako „teorie poptávková“.

David Ley v roce 1986 vytyčil čtyři hlavní důvody pro gentrifikaci ve městech. Bere v nich v úvahu zejména sociologické a demografické faktory [8]:

- **Demografické změny** – zvýšené množství domácností hledajících bydlení kvůli poválečnému baby-boomu, zmenšující se velikost domácností, zvyšující se procento svobodných lidí žijících o samotě a zvyšující se rozvodovost.
- **Hodnota městského prostředí** – zvýšení preferencí jedinců pro život ve velkoměstech zejména kvůli dostupnosti rekreačních a kulturních aktivit, možnost kontaktu s množstvím odlišných lidí, lepší pracovní příležitosti, vyšší platy.
- **Základ ekonomiky** – ekonomika orientovaná na terciální sektor je sdružována v centrech měst, kde má také nejvyšší koncentraci.
- **Dynamický trh s nemovitostmi** – zvyšují se ceny nemovitostí na předměstích velkoměst a zvyšuje se úroková míra, což vede k problémům dostupnosti bydlení. Z tohoto důvodu se lidé obrací k možnosti bydlení v menším bytě v centru města nebo k renovovaným starým bytům na okrajích měst (obě tyto možnosti mají za následek zvyšování počtu obyvatel ve městech).

1.1.3 Propojení teorií

Chris Hamnett v roce 1991 tyto dva přístupy propojil. Ve své práci uvedl, že existence devalvovaných pozemků vhodných k renovaci a poptávka nové střední třídy po bydlení v centrech měst jsou obě důležitým faktorem pro vznik gentrifikace. Zjednodušeně by se dalo říct, že pro uspokojení poptávky po bydlení je potřebná adekvátní nabídka. [4]

Propojení obou teorií později uznal například i David Ley a Tom Slater k tomu dodává, že není důležité, jestli je považována spotřeba či výroba za podstatnější při vzniku gentrifikace, pokud není ani jedna z těchto teorií ignorována. [9, 10] Pro pochopení tohoto jevu je tedy důležité propojení několika oborů a pochopení problematiky z více úhlů, které nám právě jednotlivé obory nabízejí.

2. PRŮBĚH GENTRIFIKACE

2.1 Vznik gentrifikace

2.1.1 Pionýři a první gentrifikanti

K uvedení gentrifikačního procesu do chodu je potřeba prvních „odvážlivců“, kteří jsou ochotni se do neopravených čtvrtí se špatným jménem nastěhovat. Klasickými průkopníky jsou bezdětné páry, svobodné matky, umělci či studenti. Na tomto výčtu je vidět, že se v první fázi nejedná o bohatou společenskou vrstvu, ale o obyvatele, kteří jsou spíše takovými prostředníky mezi minulostí a budoucností gentrifikované městské čtvrti. Tito první průkopníci gentrifikace, tzv. pionýři, pozměňují od začátku sociální charakter a s tím související vnímání čtvrti veřejností.

Pro pionýry je typický nízký příjem domácnosti, flexibilní práce umožňující volný čas pro práci na nemovitosti, věk mezi 18 a 35 lety, velikost domácnosti do 6 osob a ukončené středoškolské vzdělání. [12] Typickou skupinou pionýrů jsou umělci, kteří mají čas a náměty na renovaci čtvrti. Ve chvíli, kdy se v lokalitě utvoří i malá umělecká komunita, začíná se oblast pomalu proměňovat. Postupně ve čtvrti vznikají ateliéry, galerie a společenské a kulturní prostory. [8] Vysoká hustota těchto institucí v jednom místě je pak označována jako kulturní čtvrť. Vysoké procento jedinců pracujících v umělecké sféře následně zvyšuje míru gentrifikace tím, že rozmanitější kulturní vyžití je atraktivní pro příchod nových obyvatel tzv. gentrifikantů. [13] Dalšími pionýry bývají lidé z tzv. okrajových skupin „marginal gentrifiers“. [14] Takový příklad uvádí Michael Bounds v knize Urban Social Theory: „V jedné ze sledovaných čtvrtí Sydney se jako noví gentrifikanti sdružují například lidé z místní feministické separatistické skupiny, v jiné zase komunita LGBTQ.“ [15]

Gentrifikanti nebo také „new gentry“ se vyznačují vysokým příjmem domácnosti, nízkým věkem, žijí sami či v páru, jsou často bezdětní případně mají jedno dítě a jsou vysokoškolsky vzděláni. [12] Je tedy patrné, že se jedná o jedince s vyšší kupní silou, kteří si v dané lokalitě pořizují bydlení. Zároveň mají jiné požadavky na životní prostředí, rezidenční a kulturní preference a odlišný životní styl. Jedná se o tzv. novou střední třídu, která se v západních zemích začala formovat již v 70. letech 20. století se snižujícím se významem průmyslového odvětví a poklesem dělnických profesí. Naopak stoupl ekonomický význam terciálního sektoru a poptávka po profesionálech pracujících právě ve službách. Vzhledem k potřebné specializaci jednotlivců, jsou tito lidé nadstandardně finančně ohodnoceni. Po revoluci v roce 1989 začala i česká ekonomika přecházet na tržní hospodářství, a tak se začala nová střední třída formovat i u nás. Patrně i s touto větší finanční nezávislostí se nesla změna ve společenských zvyklostech, jako je reprodukční chování, klesající tendence sňatků, zvyšující se rozvodovost, vstup do manželství v pozdějším věku, nižší počet dětí v domácnosti nebo zvyšující se počet dobrovolně bezdětných párů. [12] Můžeme se setkat s označením Yuppies („young urban professionals“ česky *mladí městští profesionálové*), případně také DINKS („double income no kids“ česky *dva příjmy, žádné dítě*). [12] Pro tuto skupinu lidí je důležitá zajímavost a rozmanitost místa bydlení a dle některých autorů (např. Chrise Hamnetta či Davida Leye) preferují bydlení v zajímavých a módních lokalitách, protože to upevňuje jejich status ve společnosti. [4, 9] Z předchozího textu je patrné to na co upozornil i Alexander Seifert,

že většina gentrifikovaných čtvrtí je znatelně omlazena a kromě nižší společenské třídy se do nepříznivého procesu vysídlování ze sousedství dostávají i staří lidé s fixními důchody. [36]

Tab. 1 Porovnání charakteristik pionýrů a gentrifikantů. [12]
Tab. 1 Comparison of characteristics of gentrifiers and pioneers.

Znaky	Pionýři	Gentrifikanti
příjem na domácnost	nízký	vysoký
věk	18–35 let	18–49 let
velikost domácnosti	do 6 osob	1–2 dospělí, max. 1 dítě
ukončené vzdělání	středoškolské	vysokoškolské

2.1.2 Motivace

Motivací k osídlování deprivovaných lokalit dochází hned z několika důvodů. Může to být nízká cena nemovitosti, poloha blízko centra města nebo třeba osobitost čtvrti tzv. *genius loci*.

Soukromá iniciativa

Jde o iniciativu pocházející od občanů. Radí se sem především kulturní gentrifikace, gay gentrifikace a turistická gentrifikace.

Nízké nájem, nízké ceny nemovitostí a autentičnost čtvrti láká především umělecky založené pionýry. Tito lidé zároveň nejsou vázáni pravidly pro život a tvorbu v takové lokalitě. S tím souvisí kulturní identita místa, která se může stát zároveň inspirací. [4] Takto je započata kulturní gentrifikace. Sharon Zukin ve svých dílech uvádí myšlenku, že z hlediska přitažlivosti lokality nejde o samotnou přítomnost umělců, ale o umělci vytvořený společenský prostor, který umožňuje sociální interakci mezi podnikatelskými elitami. Tento prostor nejprve přitahuje veřejnost, jako návštěvníky a posléze jako rezidenty. Zároveň přítomnost jednotlivých podniků signalizuje bezpečnost prostředí pro další investice. [16, 17] Antónia Casellas tvrdí, že je kultura pro gentrifikanty klíčovým faktorem v jejich náhledu na kvalitu života a jednou z charakteristik jimi preferovaného městského prostoru. [18] Trochu jiný názor zastává Richard Lloyd, který na základě svého výzkumu prohlašuje, že jsou gentrifikanti přitahováni bohémskou reputací čtvrti a umělců v ní žijících. [18]

Velmi blízko ke kulturní gentrifikaci má tzv. gay gentrifikace. Funguje na principu přílivu větší skupiny homosexuálů do zanedbané čtvrti a následné transformace čtvrti těmito novými obyvateli. [19] V lokalitě vzniknou nové podniky, restaurace, kluby apod. Tato čtvrť pak získává punc uvolněné a tolerantní oblasti, což láká i mnoho heterosexuálů a gentrifikace je v plném proudu. Tento typ gentrifikace není pro ČR běžný, v zahraničí se s ním ale setkáváme poměrně často. Příkladem může být oblast mezi Dalstonem a Stoke Newingtonem v Londýně, Paddington v Sydney nebo Castro District v San Franciscu.

Poloha blízkosti centra v kombinaci s nízkými nájem bývá velkým důvodem k přestěhování pro svobodné matky, které se snaží uspořít čas na cestě mezi domovem, prací a školkou/škoulou. Podobným lákadlem jsou tyto faktory pro mladé páry, kteří v blízké době neplánují rodinu, a tak jim případná vyšší kriminalita nepřipadá ohrožující. Všichni tito lidé mají tendence do chudých či industriálních čtvrtí zapadnout a ve svém volném čase se zasazovat o zlepšení životního prostředí v lokalitě.

V případě turistické gentrifikace je situace trochu jiná než u předešlých typů. Obliba čtvrti města turisty vede ke zvyšování

atraktivitu oblasti z pohledu investičních příležitostí, avšak turisté nezvelebují danou lokalitu. O toto zvelebení se snaží podnikatelé. I když turisté v lokalitě nezůstávají dlouhodobě, přetváří charakter lokality a to vede k odsunu původního obyvatelstva. S přílivem cestovního ruchu se v lokalitě zvedají ceny služeb i nájmu. Takovýto tlak může zcela zničit původní kouzlo čtvrti, díky němuž se turistický ruch v oblasti objevil. [20] Augustin Cocola Gant určil tři druhy vysídlování. Kdy rezidenční a obchodní vysídlování jsou spojeny právě se zvyšováním cen nájmu a nemovitostí. „Place-based“ volně přeloženo *zakládání si na místě* reflektuje ztrátu původního charakteru lokality, v níž původní obyvatelé žili a byli s ní ztotožnění. Tato ztráta sounáležitosti a odcizení je častým důvodem k jejich vystěhování z „turistifikovaných“ oblastí. Kromě toho mnoho respondentů uvedlo jako důvod k vystěhování velký hluk. [21] Tento proces postihl čtvrti velkých českých měst a několik dokonce celých měst. Takovým příkladem může být Český Krumlov nebo Štramberk.

Státní investice

Státní investice mohou často zapříčinit start gentrifikace např. výstavbou nové dopravní infrastruktury do původně špatně dostupných oblastí města, výstavbou nových vzdělávacích komplexů jako jsou kampusy, revitalizací zelených ploch a veřejných prostor jako jsou parky a náměstí. Pro podnikatele se území, do nějž začne stát investovat, automaticky stává bezpečným pro jejich další investice. Stát dává najevo, že je oblast pro město důležitá a bude se dále podílet na jeho rozvoji. [10] Tom Slater se k tématu vyjadřuje takto: „*Drtivá většina literatury o gentrifikaci se zaměřila na soukromé aktéry a kapitál. Veřejný sektor však také hraje důležitou roli v transformaci sousedství. Vláda má silný vliv na zlepšování sousedství ve formě investic do veřejné infrastruktury jako je železniční doprava, školy, parky a dálnice, i například ve formě investic do veřejných sousedských organizací. Kromě bytové politiky mají tyto investice velký potenciál významně pozvednout fyzické a sociální prostředí nízkopříjmových čtvrtí. Tato tvrzení přesunula vládní rozhodnutí a politiku do centra dlouhotrvajících debat, které poukazují na fakt, že státní politiky a rozhodnutí mohou vytvářet státně-sponzorovanou gentrifikaci.*“ [10]

Environmentální gentrifikace vzniká výstavbou či revitalizací zelených ploch ve městech. Důsledkem je komplexní zatraktivnění okolí parku pro různé skupiny návštěvníků. Tato iniciativa bývá často spojena s rekonstrukcemi náměstí, posezení či budováním pěších a cyklistických stezek. Dalším environmentálním iniciátorem gentrifikace může být zkvalitnění ovzduší ve čtvrti, která byla dříve industriální nebo byla ovlivněna blízkostí dopravní tepny a její ovzduší bylo nekvalitní. [22] Průzkum Sigrida Ehrmanna dělaný na předměstích Sydney udává, že v oblastech, kde je o 10% vyšší hustota stromů než ve zbylých oblastech, se zvyšuje hodnota nemovitostí v průměru o 50 000 australských dolarů. [22]

Dopravně indukovaná gentrifikace neboli „transit-induced gentrification“ je zapříčiněna zlepšením dostupnosti oblasti. Což samo o sobě vede k větší atraktivitě. Může se však stát i katalyzátorem pro celkovou obnovu a přilákáním nových investorů do lokality. To následně může přivést i rezidenty, pro které dopravní dostupnost nebyla původní motivací k přistěhování. [17] Veřejná doprava často vede ke zvýšení cen nemovitostí v její blízkosti z důvodů její snazší dostupnosti. Mimo to vede k velkému nárůstu

produkce bydlení, ke zvyšování příjmů domácností a následnému úpadku používání této hromadné dopravy na úkor využívání automobilů. [23] Avšak nová střední třída stále častěji uvádí preferování veřejné dopravy nad automobilovou a přístup k ní jako preferenci k výběru bydlení. To má mnoho pozitiv, avšak negativum pro původní obyvatele, kterým se rapidně zvedají nájem. Richard Florida pak zdůrazňuje, že problémem není nová výstavba veřejné dopravy, ale naopak její nedostatek. [24]

Poloha v blízkosti vzdělávacích ústavů jako jsou university dávají vzniknout tzv. studentské gentrifikaci, kdy uspořené čas oceňují právě studenti. Ti jsou zároveň ochotni platit vyšší nájemné a přitom žít v horších podmínkách, vzhledem k dočasnosti jejich pobytu. [25] Akademické instituce navíc přitahují kreativní třídu do oblasti a vytvářejí tržní poptávku a politický nátlak kvůli veřejnému vybavení, školám a podobným službám. To všechno obsahuje spoustu pozitiv, avšak to má zároveň prohlubující tendence v nerovnostech sousedství. [24]

Vlastní gentifikace = "self gentrification"

Jde o typ gentifikace, kdy starousedlíci sami zvelebí původně zanedbanou čtvrť. Tento proces je pozvolný a pomalý. Často se tak děje s generací vyrůstající v lokalitě, která dosáhne vyššího vzdělání a tím vyššího platového ohodnocení. [26]

2.2 Jednotlivé fáze gentifikace

Posloupnost procesu gentifikace je logická a poměrně jednoduchá. Do deprivované lokality se nastěhují, většinou na sobě nezávislí, první pionýři a na své náklady renovují nemovitost pro svoji potřebu a později i její blízké okolí. Tato fáze přináší především kulturní změnu, jelikož noví rezidenti nemají problém mezi starousedlíky zapadnout a hodnota nemovitostí se zatím nezvyšuje. Tuto změnu ale zaznamenávají první gentifikanti a opět objevenou čtvrť začnou pomalu osidlovat, což již přináší výraznou sociální proměnu. Na tuto změnu reagují i developéři a podnikatelé, kteří do lokality začnou investovat s požadavkem zisku. Postupně se začnou zvyšovat ceny nemovitostí, nájmu a služeb ve čtvrti. Zde se již dostáváme k ekonomické proměně a trio socio-kulturně-ekonomická transformace lokality je kompletní.

Tím, ale proces gentifikace nemusí být u konce. Může dojít ke zhodnocování nemovitostí dalšími investory a další renovace lokality mohou vést až k její homogenizaci. Postupně se z běžné městské části stane čtvrť pouze pro bohatou společenskou třídu. Tyto změny pak vedou k narušení původního *genia loci* a porušení různorodosti destinace. Čtvrť se pak stává postupně uniformní a nezajímavou. Například Loretta Lees zavedla pojem super-gentrifikace, což je transformace již gentifikované čtvrti. Na tuto čtvrť po období klasické gentifikace dopadá vliv globálního kapitálu a s ním dochází k dalším sociálním i fyzickým proměnám. Noví obyvatelé lokality mají vyšší příjmy, jsou mobilní, a mohou pracovat kdekoli na světě. Jedná se o příslušníky vyšší třídy s vysokými nároky na životní úroveň a luxus. Tomu developéři přizpůsobují celou čtvrť. [34]

2.3 Přístup Philipa L. Claye

Philip L. Clay v 70. letech 20. století definoval jednotlivá stadia vycházející z výzkumu Timothyho Patsenema v Bostnu. [27] Toto rozdělení je užíváno dodnes.

1. Stádium: Popisuje příchod malé a nerizikové skupiny, tedy pionýrů, do dělnické či deprivované lokality centrálního města. Tito pionýři zde nakoupí nemovitosti, vlastními silami je zrenovují pro své potřeby. V této fázi neprobíhá výrazné vysídlování původních obyvatel, jelikož čtvrť disponuje volnými nemovitostmi. Oblast je vnímána jako riziková a z tohoto důvodu do čtvrti investoři ani podnikatelé neinvestují. [27]
2. Stádium: Pověst čtvrti se v očích veřejnosti zlepšuje a do lokality se začnou stěhovat první gentifikanti. Jejich počet je vyšší než prvních pionýrů, ale způsobem smýšlení jsou pionýřům podobní. Nově přichází ještě mohou najít volné nemovitosti v lokalitě. Do procesu se začínají zapojovat realitní kanceláře a začínají odkupovat zbylé volné nemovitosti za účelem jejich budoucího prodeje či pronájmu. V návaznosti na vyšší využití nemovitostí začínají pomalu růst nájem. V této fázi si oblasti začínají všimnout developéři. Ti jsou však stále ještě opatrní ve svých investicích. O čtvrt' se začínají zajímat média, píšou se o ní články a točí reportáže. [27]
3. Stádium: Tomuto stádiu se také říká adolescentní fáze a lokalita je v tomto období již oblíbená širokou veřejností a široká veřejnost se do čtvrti stěhuje. Všeobecně se čtvrť považuje za relativně bezpečnou pro investice a v této návaznosti do oblasti investují i developéři. To jde vidět i navenek a lokalita se fyzicky znatelně zlepšuje. Ceny nemovitostí začnou dramaticky růst. Pionýři se pomalu stávají minoritní skupinou. Investoři vlastníci v lokalitě byty je začínají nabízet střední třídě a ta bydlení následně doporučuje svým známým a rodině ze stejné společenské třídy. Gentifikanti se spojují do sdružení a tyto sdružení následně vyvíjí nátlak na politické složky města a snaží se tak na proměnu čtvrti získat veřejné finance. Když se toto úsilí začne dařit, vzniká napětí mezi novou střední třídou a pionýři. Proces vysídlování starousedlíků je na maximu. [27]
4. Stádium: Nazývané také „mature gentrification“ tedy *vyspělá gentifikace*. Lokalita je chápána jako zcela bezpečná, módní a jako skvělá investice. Všechny procesy, které v předešlé fázi byly na počátku, jsou teď v plném proudu. Do oblasti je stále velký přísun nových obyvatel ze střední a vyšší třídy. Developéři a jiní investoři vnímají lokalitu jako bezpečnou a lukrativní investici a začínají zde zakládat specializované obchody a služby. K uspokojení poptávky po bydlení jsou nebytové prostory přestavovány na bytové domy. Na trhu se objevují všechny dostupné nemovitosti, které byly v předchozí fázi skupovány za účelem zisku. Procesem začnou být determinovány i okolní čtvrti, aby byla uspokojena poptávka po bydlení. Do těchto čtvrtí se zároveň stěhují původní obyvatelé gentifikované oblasti. V tomto stádiu dochází k eskalaci vysídlování původních obyvatel a pionýrů, jelikož se cena nemovitostí a nájmu v oblasti drasticky zvyšuje. [27]

2.4 Ostatní přístupy

Po Calyově rozdělení procesu gentifikace přišli se svými modely i další autoři. Jedním takovým byla práce Schilla a Nathana. Jedná se o třífázový model. Třífázový byl například i model Caulfielda z roku 1994. Všechny tyto modely jsou si ale velmi podobné. [29] Klára Jindrová o nich ve své práci píše: „*De facto Shill a Nathan i Caulfield pouze vypustili jednu fázi, resp. spojili Clayovy první dvě stadia dohromady. Shillův a Nathanův model se ještě liší zejména*

v tom, že v poslední fázi uvádí jako příchozí rezidenty rodiny s dětmi, čímž se poněkud vymyká tradičnímu pojetí gentrifikace.“ [28]

3. PROJEVY GENTRIFIKACE

Vzhledem k renovaci gentrifikované oblasti, byla dříve gentrifikace vnímána čistě pozitivně. Dnes, když se v několika západních městech, včetně evropských, vedou kampaně a demonstrace proti gentrifikaci, přešlo vnímání tohoto procesu do spíše negativní roviny. [33] Problém je spojován s nuceným vysídlováním původního obyvatelstva. V České republice je gentrifikace patrná sice v několika městech, její dopady jsou však živě veřejně diskutovány a rozebírány jen málo. To lze přisoudit socialistické minulosti a pozdějšímu přechodu na tržní ekonomiku. Toto téma se však bude i u nás otevírat čím dál častěji a je podstatné si uvědomit, že každý pozitivní dopad s sebou může nést negativa.

Například renovace jednotlivých starých budov může vést až ke ztrátě autentičnosti oblasti. [30] Státní investice do lokality jsou také jednoznačně pozitivním jevem, avšak konkrétní investice se přizpůsobují sociodemografickému složení sousedství, které prochází velkou transformací. Vzhledem k schopnosti gentrifikantů jednat s úřady a jejich společenské převaze, vedou investice k uspokojování potřeb nových obyvatel a nikoli těch původních. [31] Dalším takovým případem je sociální zpestření čtvrti a prokázané snížení kriminality. V deprivovaných lokalitách často bydlí národnostní a rasové menšiny. To se s přílivem nových obyvatel mění a čtvrť je více heterogenní a s vyšší přítomností tzv. očí na ulici i bezpečnější. [32] Snížení kriminality má původ i v rekultivaci městského prostředí ve čtvrti. Jiní autoři se domnívají, že heterogenita je buď jen dočasná nebo že ve čtvrti může vznikat nová sociální hierarchie. V této hierarchii se původní obyvatelé ocitají na spodních pozicích a dobré vztahy mezi starousedlíky a gentrifikanty jsou zprůhrány. [35]

Dalším takovým případem jsou vyšší tržby pro lokální obchody. Toto zlepšení je krátkodobé a postupně jsou tyto podniky vyměňovány supermarkety či franšízami velkých společností. To nepopíratelně bere čtvrti původní charakter a kouzlo, čtvrť se postupně stává identickou s dalšími lokalitami ve městě. [30]

3.1 Pozitivní dopady gentrifikace

- Renovace a rozvoj lokality.
- Stabilizace upadající lokality.
- Motivace k renovaci nemovitostí současných vlastníků.
- Renovace lokality státními a soukromými investicemi.
- Růst hodnot nemovitostí v lokalitě.
- Společenská různorodost v lokalitě.
- Zaplnění neobsazených bytových jednotek v lokalitě.
- Vyšší kupní síla spotřebitelů v lokálních podnicích.
- Snížení kriminality.
- Vyšší daňové příjmy v lokalitě.
- Vznik nových pracovních pozic a míst.

3.2 Negativní dopady gentrifikace

- Vysídlování původních obyvatel v důsledku zvýšení nájmu a cen služeb v lokalitě.
- Pokles politické participace.
- Nedostatek nabídky dostupného bydlení.

- Zvýšená poptávka po bydlení v okolních lokalitách.
- Konflikt mezi starousedlíky a gentrifikanty.
- Sociální homogenizace – vznik tzv. bohatých ghett.
- Obchodní a výrobní vysídlování.
- Zvýšená cena lokálních služeb a obchodů.
- Neudržitelný růst cen nemovitostí.
- Nepříznivé psychologické dopady na vysídlené obyvatelstvo vedoucí až k jejich případnému bezdomovectví.

4. EKONOMICKÝ POHLED NA PROCES GENTRIFIKACE

Jak bylo řečeno dříve v textu, když se začne oblast gentrifikovat, vyvolá to ve 2.–3. fázi hojný zájem investorů a developerů. Jejich počínání navazuje na poptávku, která je již v dané fázi napjatá. Zatímco nabídka není uspokojivá. Strhnout stávající zástavbu a vybudovat na jejím pozemku bytový dům s větším počtem bytů je naprosto běžná záležitost a podobný osud čeká i pozemky, které byly dříve industriální a nejsou v současnosti vysoce výnosné. Kromě bytových domů jsou v gentrifikovaných lokalitách budovány i komerční zóny. Postupně se u všech pozemků, které se dostanou do oběhu, řeší jejich rentabilita a případně se transformuje způsob jejich využití.

Když se na gentrifikaci podíváme čistě z pohledu oceňování nemovitého majetku, má hodnota nemovitostí v gentrifikovaných lokalitách vzestupný charakter. Rostou nájmy, hodnota nemovitostí a do nemovitostí se ve velkém investuje se záměrem vydělat. Změna hodnoty nemovitostí souvisí s vývojem trhu jen nepřímou. I když se trh s nemovitostmi začne propadat, hodnota nemovitostí v gentrifikované lokalitě zůstává vyšší než hodnota srovnatelných nemovitostí v nelukrativní části města. Zde lze jen konstatovat již obecně známý fakt, že cenu nemovitosti tvoří z velké části její poloha.

5. LITERATURA

- [1] GLASS, R. *Centre for Urban Studies report*, MacGibbon & Kee. No. 3. University College, London, Centre for Urban Studies, 1964. OCLC 1618199.
- [2] LEES, L., Slater, T., Wyly, E. *The Gentrification Reader*, Routledge, London, 2010.
- [3] SMITH, N. Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American*, 1987.
- [4] HAMNETT, Ch. The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*. 1991, (2). ISSN 00202754. Dostupné z: doi:10.2307/622612.
- [5] SMITH, N. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*. 1979, (4), 538–548. ISSN 0194-4363. Dostupné z: doi:10.1080/01944367908977002.
- [6] ZUK, M. et. al. Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*. Thousand Oaks, California, 2017, (XXX), 1–14. Dostupné z: doi:10.1177/0885412217716439
- [7] LEVY, A. Consumption Theory and Gentrification. *Pedestrian Observations* [online]. 2018, [cit. 2021-2-10]. Dostupné z: <https://pedestrianobservations.com/2018/05/13/consumption-theory-and-gentrification/>.

- [8] LEY, D. Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers* [online]. 1986, (4), 521–535 [cit. 2021-5-13]. ISSN 0004-5608. Dostupné z: doi:10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x
- [9] LEY, D. Gentrification and the policies of the new middle class. *Environment and Planning D: Society and Space*. 1994, 53–74. Dostupné z: doi:https://doi.org/10.1068/d120053
- [10] SLATER, T. Gentrification of the City. *The New Blackwell Companion to the City*. 2010, (50), 571–585.
- [11] CLARK, E. On gaps in gentrification theory. *Housing Studies* [online]. 2007, (1), 16–26 [cit. 2021-5-13]. ISSN 0267-3037. Dostupné z: doi:10.1080/02673039208720720
- [12] *Gentrifikace v postsocialistickém kontextu střední Evropy. Komparativní případová studie – Varšava a Praha*. Praha, 2018. Diplomová práce. Karlova univerzita, Fakulta sociálních věd. Vedoucí práce Miroslav Kunštát.
- [13] ZUKIN, S. Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*. New York, 1987, (13), 129–147.
- [14] MOONEY, G. Book Review: Urban Sociology, Capitalism and Modernity. *Urban Studies* [online]. 1994, (9), 1587–588 [cit. 2021-5-13]. ISSN 0042-0980. Dostupné z: doi:10.1080/00420989420081451.
- [15] BOUNDS, M. *Urban social theory : city, self, and society*. South Melbourne: Oxford University Press, 2004.
- [16] ZUKIN, H. *The Cultures of Cities*. Oxford: Blackwell Publishers, 1995. ISBN 1-55786-437-3.
- [17] *Big Think Interview With Sharon Zukin* [online]. In: . 2016 [cit. 2021-4-8]. Dostupné z: https://www.youtube.com/watch?v=1Z8RCXbZx58.
- [18] CASELLAS, A., DOT-JUTGLA, E., PALLARES-BARBERA, M. Artists, Cultural Gentrification and Public Policy. *Urbani izziv* [online]. 2012, (1), 104–114, [cit. 2021-5-13]. ISSN 03536483. Dostupné z: doi:10.5379/urbani-izziv-en-2012-23-supplement-1-010.
- [19] O’SULLIVAN, F. The “gaytrification” effect: why gay neighbourhoods are being priced out. *Support the Guardian* [online]. 2016, [cit. 2021-1-19]. Dostupné z: https://www.theguardian.com/cities/2016/jan/13/end-of-gaytrification-cities-lgbt-communities-gentrification-gay-villages.
- [20] ZHONG, L., DENG, J., XIANG, B. Tourism development and the tourism area life-cycle model: A case study of Zhangjiajie National Forest Park, China. *Tourism Management* [online]. 2008, (5), 841–856 [cit. 2021-5-13]. ISSN 02615177. Dostupné z: doi:10.1016/j.tourman.2007.10.002.
- [21] BUTLER, R. W. *The Tourism Area Life Cycle, Vol. 1 Applications and Modifications*. Clevedon: Frankfurt Lodge, 2006. ISBN 1-84541-027-0.
- [22] COCOLA-GANT, A. Tourism gentrification. *Centre of Geographical Studies, University of Lisbon*. Lisabon, 2018, 1–22.
- [23] EHRMANN, S. Green gentrification and how to avoid it. *Fore Ground* [online]. 2018, [cit. 2021-2-14]. Dostupné z: https://www.foreground.com.au/parks-places/green-gentrification/.
- [24] POLLACK, S., BILLINGHAM, Ch., BLUESTONE, B. Maintaining diversity in America’s transit-rich neighborhoods: Tools for equitable neighborhood change. *Federal Reserve Bank of Boston*. Boston, 2010, (1), 1–6.
- [25] FLORIDA, R. The Role of Public Investment in Gentrification. *Bloomberg CityLab* [online]. 2015, [cit. 2021-5-14]. Dostupné z: https://www.bloomberg.com/news/articles/2015-09-02/the-role-of-public-investment-in-gentrification.
- [26] Smith, P. A student view of Boston’s gentrification: “We are ruining the lives of city residents”. *The Guardian*. [online článek] Navštíveno 18. 3. 2019. Dostupné na: https://www.theguardian.com/cities/2016/oct/01/boston-university-gentrification-students-ruining-lives-residents.
- [27] CHAN, J. H., IANKOVA, K., ZHANG, Y., MCDONALD, T., QI, X.. The role of self-gentrification in sustainable tourism: Indigenous entrepreneurship at Honghe Hani Rice Terraces World Heritage Site, China. *Journal of Sustainable Tourism* [online]. 2016, (8–9), 1262–1279 [cit. 2021-2-14]. ISSN 0966-9582. Dostupné z: doi:10.1080/09669582.2016.1189923.
- [28] CLAY, P. L. *Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lanham, MD: Lexington Books, 1979. ISBN 978-0669026818.
- [29] JINDROVÁ, K. *Gentrifikace v pražských čtvrtích*. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií, Brno, 2014.
- [30] FLANAGAN, W. G. *Urban sociology: Images and structure*. Allyn and Bacon, 1990. ISBN 0205122272.
- [31] VARNEKAR, V. *History, Causes, and Effects of Gentrification* [online]. [cit. 2021-5-14]. Dostupné z: https://opinionfront.com/history-causes-effects-of-gentrification.
- [32] VIGDOR, J. L. Does Gentrification Harm the Poor? *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs* [online]. 2002, (1), 133–182 [cit. 2020-11-14]. ISSN 1533-4449. Dostupné z: doi:10.1353/urb.2002.0012.
- [33] CORCORAN, C. Gentrification in Park Slope and Beyond: What Can Be Done? *Brownstoner* [online]. 2014, [cit. 2021-1-9]. Dostupné z: https://www.brownstoner.com/brooklyn-life/p-s-321-panel-considers-effects-of-gentrification/.
- [34] ELDREDGE, B. What Is Gentrification, Anyway? *Brownstoner* [online]. 2016, [cit. 2021-5-12]. Dostupné z: https://www.brownstoner.com/brooklyn-life/what-is-gentrification-definition-causes-effects/.
- [35] LEES, L. Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies* [online]. 2003, (12), 2487–2509 [cit. 2021-5-14]. ISSN 0042-0980. Dostupné z: doi:10.1080/0042098032000136174.
- [36] SQUIRES, G. D. *From Redlining To Reinvestment*. Philadelphia: Temple University Press, 1992. ISBN 978-1-4399-0165-6.
- [37] SEIFERT, A. *Alter und Gentrifizierung – Sind ältere Menschen Benachteiligte der Gentrifizierung*. PlanerIn. Zurich, 2015, 2015(4), 54–55.

Správná citace:

POKORNÁ, S. Gentrifikace. *Soudní inženýrství*, 2021, 32(3), 14–20. DOI: http://dx.doi.org/10.13164/SI.2021.3.14. ISSN 1211-443X.