

## Vývoj cen nemovitostí v Divišově čtvrti a v Kamenné čtvrti v Brně

Real estate prices in Divišova Quarter and Kamenná Quarter in Brno

Ing. Sofie Pokorná\*<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Ústav soudního inženýrství, VUT v Brně

### Rozšířený abstrakt

Článek se zaměřuje na ekonomické projevy gentrifikace a ověřuje hypotézu existence těchto projevů ve dvou brněnských lokalitách. Popisovaný výzkum se zabývá vývojem realizovaných cen rodinných domů v bývalé nouzové a dělnické kolonii. Tyto kolonie v městě Brně vznikaly ve 20. a 30. letech 20. století a některé se zachovaly dodnes.

Gentrifikace je proces socio-kulturně-ekonomické transformace deprivované lokality. Jde primárně o jev sociologický, kdy do čtvrti přijdou noví obyvatelé tzv. průkopníci a začnou lokalitu měnit z pohledu jak sociálního, tak kulturního. O takovéto lokalitě začne veřejnost smýšlet pozitivněji a začne ji navštěvovat. Díky této atraktivitě se do čtvrti stěhuje často nová střední třída, která má jiný způsob života a demografické chování než původní obyvatelé či průkopníci. Více poptávky po bydlení zvyšuje nájmy i tržní hodnotu nemovitostí, a tak se lokalita mění i z pohledu ekonomického. Běžně je užíváno rozdělení gentrifikace do čtyřech stádií, které mají své charakterové rysy. Tyto rysy jsou v závěru práce využívány pro časové zařazení jedné z lokalit do procesu gentrifikace.

První výzkumnou lokalitou je Divišova čtvrť, což je bývalá dělnická kolonie v katastrálním území Lesná. Svažitě pozemky na severním okraji Brna odkoupilo několik soukromníků z řad dělníků zaměstnaných v nedalekých strojárnách a vystavěli si zde domy. Od počátku vzniku kolonie měli vlastníci rodinných domů v soukromém užívání pozemky pod nimi. Druhou výzkumnou lokalitou je Kamenná čtvrť, která byla založena jihozápadně od centra Brna jako nouzová kolonie s vědomím vedení města. Pozemky vlastnilo město Brno a soukromníci, kteří však v kolonii nebydleli. Původní výstavba byla často jen v základním vzorci „kuchyně + pokoj“ a použitý materiál na výstavbu byly zmetky z nedalekých cihelen či zbytky z bouraček.

Data pro výzkum byla získána z kupních smluv z archivu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, které obsahovaly cenové údaje. Následně byla data zpracována do grafů popisujících množství transakcí a do grafů popisujících vývoj zrealizovaných cen rodinných domů od roku 1970 do roku 2020.

Sledovány byly ekonomické projevy gentrifikace patrné na vývoji cen rodinných domů a počtu uskutečněných transakcí v průběhu let 1970–2020. Počet transakcí v obou lokalitách má od 90. let klesající tendenci a v Kamenné čtvrti tomuto poklesu předcházela prudký nárůst. Vývoj cen nemovitostí ukazuje jasný začátek tržního hospodářství s koncem komunistického režimu. V obou lokalitách se začátkem 21. století růst cen nemovitostí umírní, má však kontinuálně stoupající charakter. Zmiňované výsledky poukazují na možnou existenci gentrifikace v Kamenné čtvrti. V Divišově čtvrti na základě vývoje cen nemovitostí se proces gentrifikace tímto výzkumem neprokázal.

**Klíčová slova:** Gentrifikace, Kamenná čtvrť, Divišova čtvrť, Brno, vývoj realizovaných cen rodinných domů, ekonomické projevy gentrifikace.

#### Citace:

POKORNÁ, Sofie. Vývoj cen nemovitostí v Divišově čtvrti a v Kamenné čtvrti v Brně. Online. *Soudní inženýrství*. 2023, roč. 34, č. 02, s. 53-62. ISSN 2788-2764. Dostupné z: <https://doi.org/10.13164/SI.2023.2.53>.

#### DOI:

[doi.org/10.13164/SI.2023.2.53](https://doi.org/10.13164/SI.2023.2.53)

#### \* Korespondenční adresa autora:

[sofie.pokorna@vutbr.cz](mailto:sofie.pokorna@vutbr.cz)

#### Přijato do redakce:

01.12.2023

#### Recenzní řízení:

22.12.2023

#### Publikováno:

27.12.2023



Copyright: © 2023 The Author. This work is licensed under Attribution 4.0 International. To view a copy of this license, visit: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

### Extended abstract

The paper focuses on the economic manifestations of gentrification and verifies the hypothesis of the existence of these manifestations in two Brno localities. The described research deals with the development of realized prices of houses in former distressed and workers' colonies/shanty towns. These colonies were established in Brno in the 1920s and 1930s and some of them have survived to this day.

Gentrification is the process of socio-cultural and economic transformation of a deprived locality. It is primarily a sociological phenomenon, where new residents, the so-called pioneers, come to the neighbourhood and start to change the locality both socially and culturally. The public starts to think more positively about the area and starts to visit it. This attractiveness often results in a new middle class moving into the neighbourhood, with a different lifestyle and demographic behaviour than the original residents or pioneers. More demand for housing increases rents and the market value of properties, and so the area is changing economically as well. It is commonly used to divide gentrification into four stages that have their own character traits. These features are used in the conclusion of the paper to time one of the locations into the gentrification process.

The first research site is the Divišova Quarter, which is a former workers' colony in the cadastral area of Lesná. The sloping land on the northern edge of Brno was bought by several private individuals from among the workers employed in the nearby engineering plants and they built their houses there. From the beginning of the colony, the owners of the houses had private use of the land underneath them. The second research site is the Kamenná Quarter, which was established southwest of the centre of Brno as a shanty town with the knowledge of the city administration. The land was owned by the city of Brno and by private individuals who did not live in the colony. The original construction was often only in the basic formula of "kitchen + room" and the materials used for construction were scraps from nearby brickyards or leftovers from demolition sites.

The data for the research was obtained from purchase contracts from the archives of the Czech Office of Surveying and Cadastre, which contained price data. Subsequently, the data were processed into graph describing the number of transactions and into graphs describing the development of realised prices of houses from 1970 to 2020.

The economic manifestations of gentrification were monitored in terms of house prices and the number of transactions between 1970 and 2020. The number of transactions in both locations has been on a downward trend since the 1990s, and in the Kamenná Quarter this decline was preceded by a sharp increase. The development of property prices shows a clear beginning of the market economy with the end of the communist regime. In both localities, house price growth has moderated in the early 21st century but has a continuous upward trend. These results point to the possible existence of gentrification in the Kamenná Quarter. In the Divišova Quarter, based on the evolution of property prices, the process of gentrification has not been demonstrated by this research.

**Keywords:** Gentrification, Kamenná Quarter, Divišova Quarter, Brno, development of realised prices of houses, economic manifestations of gentrification.

#### Citation:

POKORNÁ, Sofie. Vývoj cen nemovitostí v Divišově čtvrti a v Kamenné čtvrti v Brně. Online. *Soudní inženýrství*. 2023, roč. 34, č. 02, s. 53-62. ISSN 2788-2764. Dostupné z: <https://doi.org/10.13164/SI.2023.2.53>.

#### DOI:

[doi.org/10.13164/SI.2023.2.53](https://doi.org/10.13164/SI.2023.2.53)

#### \* Author's correspondence address:

[sofie.pokorna@vutbr.cz](mailto:sofie.pokorna@vutbr.cz)

#### Accepted for editing:

December 01, 2023

#### Review proceedings:

December 22, 2023

#### Published:

December 27, 2023



**Copyright:** © 2023 The Author. This work is licensed under Attribution 4.0 International. To view a copy of this license, visit: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## 1 Úvod

Popisovaný výzkum vznikl v souvislosti s potřebami ekonomického znalectví, v němž není problematika gentrifikace dostatečně prozkoumána. Gentrifikace je socio-kulturně-ekonomickou transformací deprivované lokality. Jde primárně o jev sociologický, který startuje přílivem nového obyvatelstva, jeho sekundární příčinou je ekonomická či kulturní proměna čtvrti. Tato práce se věnuje vývoji realizovaných cen rodinných domů ve výzkumných lokalitách bývalé nouzové a dělnické kolonii. Tyto kolonie v Brně ve 20. a 30. letech 20. století vznikaly velmi hojně a některé z nich se zachovaly do dnešní doby, což se je specifikem města Brna.

### 1.1 Gentrifikace

Anglická socioložka Ruth Glass v roce 1964 slovem gentrifikace označila postupné, ale masivní vyloučení původní dělnické třídy z centra Londýna, jako reakci na ekonomický nátlak nově příchozích obyvatel. [11] Pojem gentrifikace je tedy myšlena socio-kulturně-ekonomická transformace původně chudé či deprivované lokality. V rámci tohoto jevu se postupně obměňuje obyvatelstvo čtvrti, vznikají nové služby a obchody, opravují a přestavují se nemovitosti a jejich hodnota v průběhu procesu stoupá. [12]

Účastníky gentrifikace jsou starousedlíci, průkopníci a gentrifikanti. Průkopníci svým příchodem do deprivované lokality mění její kulturní charakter, vnímání lokality společností a tím doprovázejí začátek gentrifikace. Průkopníky bývají často bezdětné páry, svobodné matky, umělci či studenti. Gentrifikanti se do lokality stěhují po vylepšení její atraktivity. Gentrifikanti jsou často nová střední třída, která preferuje bydlení v zajímavých a módních lokalitách, protože to upevňuje jejich společenský status. Mají odlišné demografické chování a konzumnější způsob života než průkopníci a starousedlíci. [13]

Philip L. Clay v 70. letech 20. století definoval jednotlivá stádia gentrifikace vycházející z výzkumu Timothyho Pattsenema v Bostnu. Toto rozdělení je užíváno dodnes [14]:

1. Stádium: Popisuje příchod malé a nerizikové skupiny průkopníků do deprivované lokality. Průkopníci zde nakoupí nemovitosti a vlastními silami je zrenovují pro své potřeby. V této fázi čtvrť disponuje volnými nemovitostmi a oblast je vnímána jako riziková, a tudíž do ní investoři ani podnikatelé neinvestují.

2. Stádium: Pověst čtvrti se v očích veřejnosti zlepšuje a do lokality se začnou stěhovat první gentrifikanti. Jejich počet je vyšší než prvních pionýrů, ale způsobem smýšlení jsou pionýrům podobní. Nově příchozí ještě mohou najít volné nemovitosti v lokalitě. V návaznosti na vyšší využití nemovitostí začínají pomalu růst nájmy. Investoři jsou v této fázi ještě opatrní. O čtvrť se začínají zajímat média.

3. Stádium: Tzv. adolescentní fáze, kdy je lokalita již oblíbená širokou veřejností a široká veřejnost a developeři oblast považují za relativně bezpečnou. To jde vidět i navenek a lokalita se fyzicky znatelně zlepšuje. Ceny nemovitostí začnou dramaticky růst. Průkopníci se pomalu stávají minoritní skupinou. Volných nemovitostí je v lokalitě málo. Gentrifikanti se spojují do sdružení a tyto sdružení následně vyvíjí nátlak na politické složky města zejména kvůli investicím z veřejných financí. Díky tomu vzniká napětí mezi gentrifikanty a průkopníky. Proces vysídlování starousedlíků je na maximu.

4. Stádium: Tzv. vyspělá gentrifikace je fáze, kdy je lokalita chápána jako bezpečná a módní. Do oblasti je přisun nových obyvatel ze střední a vyšší třídy. Investoři vnímají lokalitu jako lukrativní investici a začínají zde zakládat specializované obchody a služby. K uspokojení poptávky po bydlení jsou nebytové prostory přestavovány na bytové domy. Procesem začnou být determinovány i okolní čtvrti, aby byla uspokojena poptávka po bydlení. V tomto stádiu dochází k eskalaci vysídlování původních obyvatel a průkopníků, jelikož se cena nemovitostí a nájmu v oblasti drasticky zvyšuje.

### 1.2 Dělnické a nouzové kolonie ve městě Brně

V návaznosti na průmyslovou revoluci (1760-1840) byly v Brně a jeho blízkém okolí zakládány nové podniky, jako textilní závod Bochner (1847) či později Brněnsko – Královopolská strojírna Lederer (1889). [1] To generovalo nová pracovní místa, což spustilo stěhování nových obyvatel do města Brna a přilehlých měst a vesnic. Vlivem migrace začala kolem roku 1919 bytová krize, kdy v Brně chybělo 2 000 bytů. [2] Město Brno během období První republiky nechalo vystavět zhruba 10 000 domů, což bylo asi 35 000 nových bytových jednotek. Nárůst kapacity pro bydlení byl tak o 70 % vyšší, než byl stav před 1. světovou válkou. Nově vzniklá bytová kapacita byla pro obyvatele města dostačující, avšak i dělnické byty byly poměrně drahé. [2] Rodiny se

dvěma dělnickými příjmy si však bydlení v nájmu nového bytového domu mohly běžně dovolit. S přibližující se hospodářskou krizí začaly v průběhu 20. let podniky propouštět a zkracovat pracovní úvazky. To uvrhlo mnoho rodin pod hranici bída a ocitly se bez přístřeší. [3][6]

Vznik nouzových a dělnických kolonií byl přirozenou reakcí rodin takto postižených v důsledku hospodářské krize. Město mělo snahu korigovat vznik těchto kolonií například tím, že městský magistrát financova výstavbu kolonií v Husovicích a Komárově nebo byly nakoupeny vyřazené železniční vagóny a umístěny do stávajících kolonií. Tyto vagóny měly sloužit jako dočasné ubytovny pro rodiny bez přístřeší. Žádné z těchto řešení však nebylo kapacitně dostačující. Extrémní přírůstek 187 nově postavených nouzových obydlí byl evidován v roce 1927 a v roce 1929 již nouzové a dělnické obydlí tvořily kompaktní celky, z nichž největším byla Divišova kolonie. Koncem První republiky žilo v brněnských koloniích přes 7 000 obyvatel v 1 100 domcích, dalších více než 500 obyvatel bydlelo v maringotkách, stájích, stodolách či kůlnách. Proměnlivost těchto kolonií byla v průběhu 40. let velmi dynamická, mnohé zanikaly, některé se však zachovaly dodnes, viz tabulka 1. [2][6]

**Tabulka 1** Přehled dělnických kolonií, které se od 30. letech 20. století zachovaly v Brně dodnes [6] – upraveno

**Table 1** An inventory of workers' colonies that have survived in Brno since the 1930s [6] – edited

Lokalita	Vznik kolonie	Zřízena	Počet domů v roce 1929	Poznámky	Počet domů dnes
Divišova kolonie	Po r. 1925	Vlastníky pozemků	154	Nazývána také „Šanghaj“	Cca 170
Kamenná kolonie	1925	Obyvateli	Přes 100		Cca 140
Písečník	1919	Městem	84	V původním duchu kolonie se zachovala jen ulice Písečník	Cca 27
Podstránská	1928		62 (1933)		Cca 100
U Kostivárny	1925	Obyvateli	42	Nazývána také „Černovičky“	Cca 50
Resslova ulice	Poč. 30. let	Obyvateli		Dnes Myslínova	Cca 65
U Olší	1932	Městem	45		Cca 42

Vzhledem k pojmové nejednoznačnosti je nutné si ujasnit v jakém smyslu jsou v tomto článku užívány pojmy nouzová a dělnická kolonie. Nouzová kolonie označuje ucelenou skupinu obydlí stavěných samotnými obyvateli, kteří se ocitli ve finanční krizi a tomu také odpovídá dispoziční řešení, užití materiálu a rozloha domků. Pojem dělnická kolonie zde označuje ucelenou skupinu obydlí stavěných samotnými obyvateli, s vědomím a podporou podniku, v němž převážná část těchto obyvatel pracovala a většinou na vlastních pozemcích. Oba tyto typy kolonií vznikaly živelnou výstavbou iniciovanou obyvateli, avšak velikost, dispozice i užití materiálu se v obou případech značně liší.

### 1.2.1 Divišova čtvrť

Dnešní Divišova čtvrť byla zakládána po roce 1925 ve svažitém terénu, na málo výnosných pozemcích v Králově poli. Tyto pozemky byly bohatými královopolskými měšťany rozprodány za nízké ceny několik zájemcům z řad dělníků zaměstnaných v nedaleké strojírně Lederer a Porges. Domy byly stavěny z cihel a měly často více než dvě základní místnosti. Skutečně nouzových domků zde stálo jen několik. Výstavba domků postupovala velmi rychlým tempem, v roce 1929 zde stálo 154 domků a v roce 1938 zde stálo již 192 domků, které byly domovem pro cca 1 500 lidí. Dnešní počet obyvatel je zhruba 500. V době hustého osídlení byly v kolonii dva obchody se smíšeným zbožím, řezník, pekař, cukrář, holič, švec či sklenář a zelinář. V roce 1939 zde byla otevřena i mateřská škola. Po druhé světové válce však tyto malé podnikatelé provozovny zavřeli a jejich funkci přebrala nově vybudovaná samoobsluha. Ve stejném období se odstěhovala většina podnájemníků, která tvořila neopomenutelnou část obyvatelstva. [4][5][6]



**Obrázek 1** Divišova kolonie, fotografie z roku 1988 [4]

**Figure 1** Divišova colony, photo from 1988 [4]

V roce 1966 byl změněn status z kolonie na čtvrť, byly pojmenovány jednotlivé ulice a celá Divišova čtvrť byla připojena ke katastrálnímu území Lesná. [4][6] Železnice Brno – Tišnov, která uzavírá čtvrť z jižní strany, je patrně hlavním důvodem, proč se Královopolská strojírna nemohla rozrůstat tímto směrem, a kolonie tak zůstala zachována. Geografická uzavřenost této čtvrti dala vzniknout specifické kulturnímu dění, které je v lokalitě patrné dodnes. Od dob vzniku do dnešního dne je běžná jednotnost ve vlastnictví domu a pozemku.

### 1.2.2 Kamenná čtvrť

Kamenná kolonie byla založena roku 1925 na území městské štěrkovny na Červeném kopci. Pozemky, na nichž kolonie vznikala byly městské i soukromé, nepatřily však samotným obyvatelům. Tato nejednotnost ve vlastnictví domu a pozemku je v čtvrti běžná dodnes, kdy většinu pozemků vlastní město a odmítá je vlastníkům rodinných domů prodat. Původní lom měl dvě etáže, dle kterých byla přirozeně čtvrť rozdělena. Počátek výstavby byl městem povolen, po roce 1928 se však začalo stavět v horní části čtvrti bez povolení, které bylo vydáváno zpětně. Obyvatelé museli zaplatit tzv. "roční uznatelné", což byl poplatek za užívání obecního pozemku vždy do určitého roku a s možností odvolání i bez udání důvodů. [6][8]

Domy byly stavěny v nejnútnejším vzorci „kuchyň + pokoj“ a materiály k výstavbě byly získávány převážně z bouraček, např. využívaným zdrojem byla v té době bouraná kolonie Na Rybníčku. V roce 1927 byla v kolonii vybudována první vodovodní pumpa. Ve 30. letech byla ve spodní části Kamenné čtvrti zavedena kanalizace. V tomto období soukromý pozemek v horní části přešel na jiného majitele, který zde povolil další výstavbu. Kolonie se tak významně rozrostla o domy rodin z kolonie Polní, která byla v té době rušena. [4][6][8] Ve 40. letech byla v horní části čtvrti zavedena elektřina, byly zrušeny místní veřejné záchody, zaveden jednotný svoz odpadů a otevřen obchod s potravinami. V tomto období zde bylo evidováno 132 nouzových domů. [6][8]

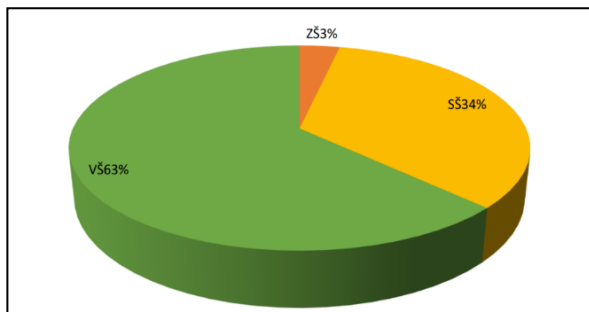


**Obrázek 2** Kamenná kolonie, fotografie z počátku 40. let [8]

**Figure 2** Kamenná colony, photo from the early 1940s [8]

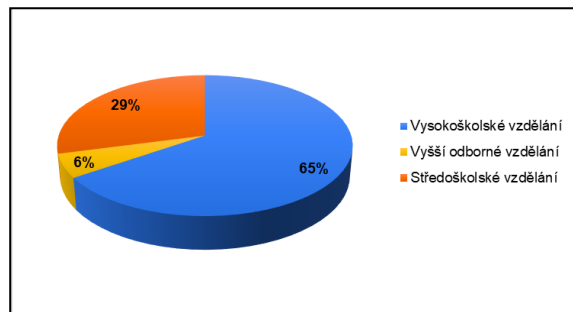
Kamenná kolonie byl oficiální název z roku 1935, a v průběhu let byl s německým překladem „Kolonie in der Steingasse“ zachován až do roku 1958, kdy byl oficiálně ustanoven název Kamenná čtvrť. [9]

Složení obyvatelstva z převážně chudých dělníků a dělnic se začalo měnit až koncem 70. let. V době 80. a 90. let se do čtvrti přistěhovali např. umělci, učitelé či řemeslníci. S novými obyvateli přišly změny v podobě rekonstrukcí a přístaveb, na nichž se podepsal nový umělecký duch čtvrti. Dnešní obyvatelé jsou nadprůměrně vzdělanou sociální skupinou, což bylo dokázáno již dvěma kvantitativními průzkumy, viz graf 1 a graf 2. [6]



**Graf 1** Výsledek dotazníkového řízení na téma vzdělanost v Kamenné čtvrti z roku 2019 [15]

**Graph 1** Result of the 2019 survey on education in the Stone Quarter [15]



**Graf 2** Výsledek dotazníkového řízení na téma vzdělanost v Kamenné čtvrti z roku 2023 [7]

**Graph 2** Result of the 2023 survey on education in the Stone Quarter [7]

### 1.2.3 Hypotéza

Vzhledem k předchozím výzkumům a pozorování se autorka domnívá, že ve zkoumaných lokalitách by mohl probíhat proces gentrifikace. Cílem popisovaného výzkumu je tedy vyhodnotit vývoj cen rodinných domů v Divišově čtvrti a Kamenné čtvrti a tím vyvrátit či poukázat na možný průběh gentrifikace ve zmiňovaných lokalitách.

## 2 DATA A METODY

Práce se zabývá zkoumáním vývoje cen v bývalé nouzové kolonii Kamenná čtvrť, kde byly a jsou rodinné domy ve většině případů prodávány bez pozemků a v bývalé dělnické kolonii Divišova čtvrť, kde jsou rodinné domy prodávány včetně pozemků již od jejího vzniku.

V první řadě byly získány části kupních smluv z archivu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, které obsahovaly cenové údaje, informace o zobchodované nemovitosti a dataci prodeje. V dalších krocích byla takto získaná data od roku 1970 do roku 2021 dále zpracována do procentuálního vývoje zrealizovaných cen. Vzhledem k nedostatku informací o prodáváných rodinných domech, jako je podlahová plocha nebo stavebně-technický stav, nebyla tato kritéria nijak hodnocena ani upravována. Byly pouze vyřazeny extrémy a prodeje staveb, které byly dle veřejně přístupných leteckých snímků identifikovány jako kůlny či stavby ve velmi špatném stavu (stavby u kterých šlo o koupi pozemku s náklady na demolici objektu).

Pro výzkum bylo získáno 590 cenových údajů nemovitostí, po protřídění a vyloučení nevhodných vzorků bylo použito 492 cenových údajů ze dvou katastrálních území Štýřice a Lesná v okrese Brno-město. Vzhledem k rozsáhlosti souboru se rozhodla autorka do tohoto článku prezentovat data vždy po pěti letech, kdy byl brán průměr cenových údajů z nejbližších tří let. Je tím zajištěna přehlednost souboru, vyšší počet vzorků a tím i vyšší transparentnost dat.

Informace o cenových mapách stavebních pozemků Statutárního města Brna, které vyjadřují tzv. ekonomickou diferenciaci nemovitostí byly získány z oficiálních webových stránek města. Jsou použity veřejně dostupné cenové mapy v on-line prostředí od roku 2003 do roku 2014, kdy byla vydána poslední platná cenová mapa, jejíž platnost skončila 31. 8. 2017.

## 3 VÝSLEDKY

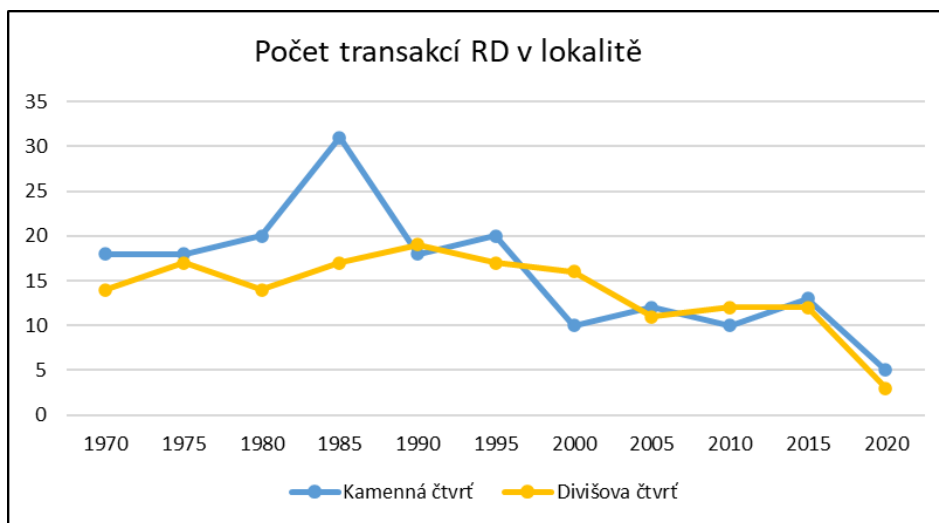
Získaná data byla vyhodnocena se záměrem zjištění či vyvrácení možné existence procesu gentrifikace ve zkoumaných lokalitách, a to vzhledem k charakteru dat z pohledu ekonomického. Tabulka 2 uvádí vyhodnocení použitých dat.

Tabulka 2 Vývoj cen RD ve sledovaných lokalitách 1970–2020

Table 2 Development of prices of houses in the monitored locations 1970–2020

Lokalita	Kamenná čtvrť				Divišova čtvrť			
	Rok	Počet trans.	Průměrná cena za RD [Kč]	Nárůst cen k předchozímu období [%]	Nárůst cen od roku 1970 [%]	Počet trans.	Průměrná cena za RD [Kč]	Nárůst cen k předchozímu období [%]
1970	18	17 950	0	0	14	31 681	0	0
1975	18	24 033	34	34	17	32 322	2	2
1980	20	22 970	-4	28	14	41 881	30	32
1985	31	30 014	31	67	17	47 794	14	51
1990	18	53 903	80	200	19	169 452	255	435
1995	20	235 421	337	1212	17	594 463	251	1776
2000	10	684 972	191	3716	16	854 483	44	2597
2005	12	1 096 032	60	6006	11	1 145 601	34	3516
2010	10	1 433 333	31	7885	12	2 308 333	101	7186
2015	13	2 764 244	93	15299	12	3 261 889	41	10196
2020	5	4 130 000	49	22908	3	5 048 366	55	15835

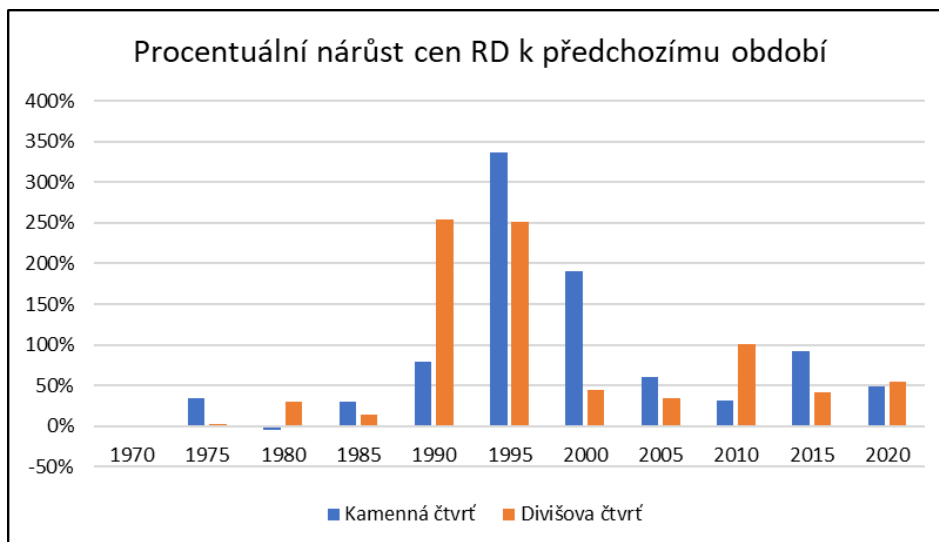
V rámci tohoto výzkumu je podstatné sledovat vývoj v čase, a tak byla pro přehlednost jednotlivá sledovaná data zpracována do grafů. O průběhu gentrifkace vypovídá mimo jiné klesající počet transakcí v průběhu let. Graf 3 zobrazuje data o počtu transakcí v obou zkoumaných lokalitách. Zatímco Kamenná čtvrť, měla evidentní boom v průběhu 80. let, v Divišově čtvrti je počet prodejů v průběhu let stabilnější. U obou lokalit je však možné sledovat snižující se počet transakcí v průběhu let.



Graf 3 Počet transakcí RD v lokalitě 1970–2020

Graph 3 Number of houses transactions in the locality 1970–2020

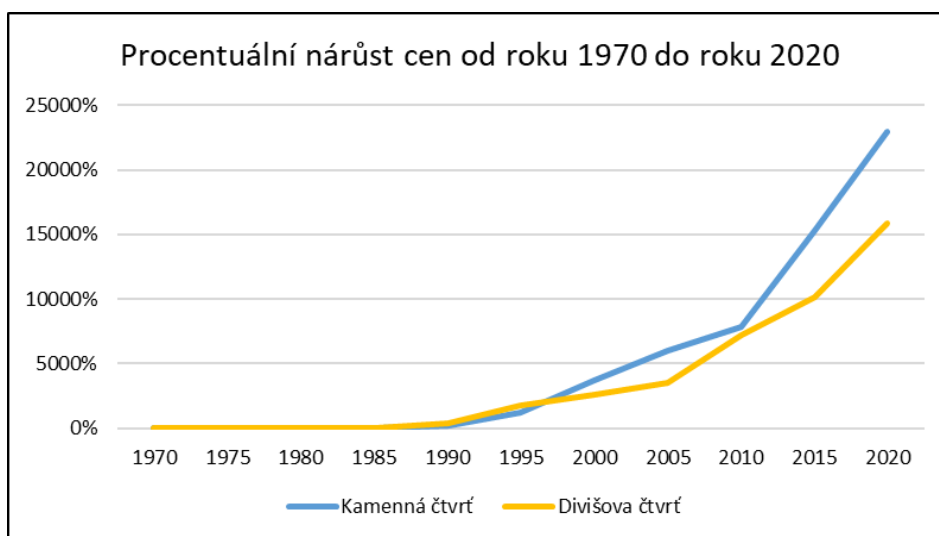
Graf 4 znázorňuje nárůst cen rodinných domů vzhledem k předchozímu sledovanému období. V obou lokalitách je jasně viditelný přestup na tržní hospodářství po revoluci (po roce 1989), kdy ceny nemovitostí šly skokově nahoru. Po zklidnění tohoto období je patrný kontinuální nárůst cen, avšak mnohem umírněnější.



**Graf 4** Procentuální nárůst cen RD vzhledem k předchozímu období

**Graph 4** Percentage increase in prices of houses relative to the previous period

Graf 5 ukazuje vývoj cen rodinných domů ve zkoumaných lokalitách od roku 1970 po rok 2020. Rok 1970 je v tomto případě brán jako počátek cen, tedy 100 % a následující vývoj cen je vždy stažen vzhledem k tomuto sledovanému počátku. Rychlejší nárůst cen je patrný po přestupu na tržní hospodářství po revoluci (po roce 1989). Zatímco nárůst cen v Kamenné čtvrti je od roku 2010 velmi strmý, v Divišově čtvrti je tato strmost sledovatelná až od roku 2015, což může poukazovat na celostátní nárůst cen nemovitostí obecně.



**Graf 5** Procentuální nárůst cen RD vzhledem k roku 1970

**Graph 5** Percentage increase in prices of houses relative to 1970

Jeden ze zásadních rozdílů mezi Kamennou čtvrtí a Divišovou čtvrtí, jak je již dříve v článku zmiňováno, je v prodej rodinných domů s či bez pozemku. V Divišově čtvrti byly vždy rodinné prodávány s pozemky. Na rozdíl od toho Kamenná čtvrť vznikala na pozemcích města či soukromníků, kteří ale v této kolonii nebydleli. V současné době pozemky pod rodinnými domy stále v Kamenné čtvrti ve většině případů vlastní město. Na veřejně dostupných cenových mapách byl vysledován vývoj cen stavebních pozemků ve sledovaných lokalitách, viz tabulka 3. Zatímco stavební pozemky v Divišově čtvrti byly v letech 2003–2006 dražší než v Kamenné čtvrti, je tomu od roku 2010 naopak a tento trend pokračoval až do roku 2017, kdy skončila platnost poslední cenové mapy.



**Tabulka 3** Vývoj cen stavebních pozemků dle cenových map v lokalitě [10] – vlastní zpracování**Table 3** Development of building land prices from price maps in the locality [10] – own processing

Platnost cenových map	Kamenná čtvrť	Divišova čtvrť
3. 1. 2003 – 31. 3. 2006	630,- Kč/m <sup>2</sup>	1 000,- Kč/m <sup>2</sup>
1. 4. 2006 – 31. 12. 2009	630,- Kč/m <sup>2</sup>	1 060,- Kč/m <sup>2</sup>
1. 1. 2010 – 31. 12. 2011	2 580,- Kč/m <sup>2</sup>	2 250,- Kč/m <sup>2</sup>
1. 1. 2012 – 31. 12. 2013	2 580,- Kč/m <sup>2</sup>	2 250,- Kč/m <sup>2</sup>
1. 1. 2014 – 31. 8. 2017	2 580,- Kč/m <sup>2</sup>	2 390,- Kč/m <sup>2</sup>

Vývoj cen rodinných domů ve výzkumných lokalitách by bylo na místě srovnat s celorepublikovým vývojem trhu s obdobnými nemovitostmi. V tomto případě se nabízí Index cen bytových nemovitostí (HPI) zpracovaný Českým statistickým úřadem nebo tzv. HB Index zpracovaný Hypoteční bankou a běžně užívaný ve znalecké praxi. Oba tyto celorepublikové údaje jsou však sledovány až v posledních letech (HPI od roku 2014, HB Index od roku 2010), a proto toto srovnání do článku nebylo zpracováno.

#### 4 ZÁVĚR

Množství a charakter nouzových a dělnických kolonií je specifickým urbanistickým prvkem města Brna. Zachovalé dělnické kolonie mají dnes neopomenutelné *genius loci* a jsou i navštěvovány jako turistický cíl. Od dob, kdy kolonie byly nouzově vybudovány nebo budovány dělníky pracující v blízkých továrnách se složení obyvatelstva i jejich pověst značně proměnila. Proměna obyvatel za vzdělanější a vyšší třídu je jedním ze znaků gentrifikace, ne však jediným. Tento výzkum zaměřený na vývoj realizovaných cen nemovitostí byl proveden s cílem zjistit, jestli procesu gentrifikace odpovídá i právě ekonomická transformace Divišovi a Kamenné čtvrti. V Brně je gentrifikace nejčastěji komentována a tím i známa v oblasti tzv. Bronxu, tedy v prostoru mezi ulicemi Cejl a Merhautova. Tato oblast však nebyla místem výzkumu.

Počet transakcí v rámci procesu gentrifikace by měl v první fázi pozvolně stoupat. Ve druhém stádiu by nárůst měl být již rapidní a volné nemovitosti by se měly rychle zaplňovat a rozprodávat. Naopak ve třetí fázi by vzhledem k oblíbenosti a s tím související naplněnosti lokality měl počet transakcí nemovitostí opět klesat a ve čtvrtém stádiu by již měly být transakce spíše ojedinělé. Když se podíváme na průběh počtu transakcí od 70. let 20. století ve výzkumných lokalitách, zmiňovanému průběhu spíše odpovídá vývoj v Kamenné čtvrti. Do roku 1980 byl trend pozvolně stoupající, v průběhu 80. let byl vysoký nárůst transakcí, který se ale díky malé rozloze Kamenné čtvrti rychle vyčerpal. Po roce 1995 je počet prodejů rodinných domů v Kamenné čtvrti až na drobné výkyvy na ústupu a v období roku 2020 je historicky na nejnižších číslech. Autorka dlouhodobě sleduje lokalitu i v rámci nabídek prodejů nemovitostí a ty jsou ve čtvrti posledních pěti letech prodávány výjimečně. V Divišově čtvrti je sice také trend prodejů rodinných domů dlouhodobě klesající, avšak chybí zde zmiňovaný skokový nárůst prodejů ve druhém stádiu gentrifikace, který by poklesu měl předcházet.

V obou lokalitách je patrný skokový nárůst cen po roce 1989, kdy Česká republika díky změně režimu přecházela na tržní hospodářství. Tento dramatický nárůst realizovaných cen se s novým tisíciletím uklidnil, avšak růst je stále patrný. Zároveň již zmiňované rozdíly v prodeji rodinných domů v Divišově čtvrti s pozemky a v Kamenné čtvrti bez pozemků a ve výstavbě, jako je původní velikost domů či použité materiály, jsou patrné při porovnání prodejních cen rodinných domů v jednotlivých čtvrtích. V roce 1970 byly prodány rodinné domy v Divišově čtvrti 1,76krát draž, v roce 1990 dokonce 3,14krát draž. V posledních desíti letech se ale tento rozdíl zmenšuje a v roce 2015 byly domy v Divišově čtvrti prodávány pouze 1,18krát draž a v roce 2020 1,22krát draž než v Kamenné čtvrti. Rodinné domy jsou v Kamenné čtvrti hojně opravovány a v rámci omezených možností lokality i zvětšovány, pozemkové poměry se však nezměnily a z tohoto srovnání je značně patrný trend zdražování Kamenné čtvrti oproti Divišově čtvrti.

Všechny zmiňované výsledky tohoto výzkumu poukazují na probíhající revitalizaci Divišové čtvrti a na možný probíhající proces gentrifikace v Kamenné čtvrti. Díky poznatkům z historie Kamenné čtvrti a prodejnímu boomu v osmdesátých letech je možné Kamennou čtvrť vnímat někde na přelomu prvního a druhého stádia gentrifikace. Od přelomu tisíciletí je díky historii, počtu transakcí a nárůstu cen možné Kamennou čtvrť spatřovat již ve třetím

stádiu tohoto procesu. Jednotlivá stádia průběhu gentrifikace byla definována Philippe L. Claye a jsou více rozepsána v kap. 1.1.

## 5 PODĚKOVÁNÍ

Příspěvek byl zpracován za podpory Specifického vysokoškolského výzkumu MŠMT č.j. ÚSI-J-22-7999.

## 6 REFERENCE

- [1] RYŠKOVÁ, Michaela a MERTO VÁ, Petra. Kulturní dědictví brněnského vlnařského průmyslu. Ostrava: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ostravě, 2014. ISBN 978-80-85034-81-3.
- [2] KUČA, Karel. Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic. Praha: Baset. 2000. 644 s. ISBN 80-862-2311-6.
- [3] SVOBODA, Petr a ZAVADIL, Zbyněk. Brněnský Písečník: místo, které nespolykal čas. Brno: Národní památkový ústav, Metodické centrum moderní architektury v Brně, 2017. ISBN 978-80-7480-099-3.
- [4] SVOBODOVÁ, Jana. Brněnské obytné kolonie. Brno v minulosti a dnes. 2000, roč. 15, č. XV, s. 381-462. ISSN 0524-689X.
- [5] PAVLÁSEK, Michal; DVOŘÁKOVÁ, Eva; SEMRÁD, Jan; TELECKÝ, Tomáš; SMETANA, Eduard et al. Divišova čtvrť: vesnička ve městě: vzpomínky, historie a současnost Divišovy čtvrti od jejího vzniku v roce 1925 po současnost. Brno: Rada pro historii a přípravu 90. výročí vzniku Divišovy čtvrti, [2016?]. ISBN 978-80-260-9023-6.
- [6] POKORNÁ, Sofie. Dělnické kolonie města Brna. In: Sborník příspěvků konference Junior Forensic Science Brno 2022. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2022, s. 105–114. ISBN 978-80-214-6063-8.
- [7] POKORNÁ, Sofie a FRANCOVÁ, Klára. Proměna sociální struktury Kamenné čtvrti. Soudní inženýrství. 2023, roč. 34, č. 1, s. 79-84. ISSN 2788-2764.
- [8] BOCHOŘÁK, Tomáš. Způsob života dělnických rodin v brněnské Kamenné čtvrti. Diplomová práce. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, FF, 1979.
- [9] Internetová encyklopedie dějin Brna. Online. Web Archiv, 2012. Dostupné z: [https://www.encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil\\_ulice&load=2336](https://www.encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_ulice&load=2336). [cit. 2019-01-22].
- [10] Cenové mapy. Online. Mapový portál města Brna. 2023. Dostupné z: <https://gis.brno.cz/>. [cit. 2023-11-29].
- [11] GLASS, Ruth. Centre for Urban Studies report, MacGibbon & Kee. No. 3. London: University College, London. Centre for Urban Studies, 1964. ISSN 1618199.
- [12] SQUIRES, Georgy D. From Redlining To Reinvestment. Philadelphia: Temple University Press, 1992. ISBN 978-1-4399-0165-6.
- [13] NOVOTNÝ, Ondřej. Gentrifikace v postsocialistickém kontextu střední Evropy. Komparativní případová studie - Varšava a Praha. Diplomová práce, vedoucí Kunštát, Miroslav. Praha: Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Katedra německých a rakouských studií, 2018.
- [14] CLAY, Philip L. Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods. Lanham, MD: Lexington Books, 1979. ISBN 978-0669026818.
- [15] POKORNÁ, Sofie. Vliv specifické lokality na cenu rodinného domu: Brno – Kamenná kolonie. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2019.