

20 | HOSTIVICE—A COMMERCIAL AND COMMUNITY SUBURB

Jiří Nemeškal



“The decision of King Přemysl Otakar II seemed to be of significant importance for the establishment of Hostivice: to establish in the suburbs of Prague Castle the New Town of Prague, later called Lesser Town—today's Malá Strana. He therefore expelled the existing settlers from there, to whom he gave land in Jeneč, Unhošť, and perhaps in our territory as compensation. This is the most probable possibility for the creation of Hostivice” (Čížek et al., 1977, 14). After its establishment via “forced suburbanisation” in the thirteenth century, Hostivice served as an agricultural village, without much significance for its wider surroundings. Its development came with the industrial revolution and the construction of railway lines connecting Prague with Kladno and Smíchov with Buštěhrad. Despite this growth, however, there was no significant expansion of the village’s area (Figure 20.1). The settlement structure in the cadastral area of Hostivice is part of table 20.1. Change did not come until 1950 with an overall trend to reduce the number of municipalities by merging them. Litovice was connected to Hostivice, which at that time already contained the cadastral territory of Břve (ČSÚ, 2015). The revision into three cadastres also corresponded to the basic settlement units from the end of the twentieth century. In connection with the construction of an extensive compact logistics zone, the basic residential unit of the Hostivice industrial zone was separated from Hostivice. From an administrative point of view, until 1890 the village fell under the Smíchov district, after which it was included in the Kladno district, and, as of 1950, it has been located in the Prague-West district.

The most significant change in the administrative boundary of the village is linked to the development of Prague Airport in the 1960s when, in connection with the construction of a new runway, areas in the northeast of the village with an area of 2 km² were connected to Prague. In connection with the construction of a new parallel runway of the airport, further changes in the administrative definition of the municipality can be expected in the future.

The oldest residential development in the current village consists of the Hostivice, Břve, and Litovice historical village cores as well as the settlement of Jeneček. The first major development in the construction of family houses took place before the First World War in the vicinity of the Hostivice Railway Station and Žižkova Street. The flourishing of the village continued even after the First World War when, in connection with the transfer of imperial property to the village of Hostivice, it set aside land for the construction of new houses as well as emergency colonies. In other places, construction took place in a “developer way”, whereby a landowner had houses built along a street. Further development of residential buildings is

associated with the socialist period, although to a very limited extent. The individual development filling the First Republic district on the border of Litovice and Hostivice, as well as the Na Pískách housing estate from the 1960s, was promoted. Other family houses were built under the banner of the local collective farm. During the twentieth and twenty-first centuries, Litovice and Hostivice were physically connected. On the other hand, Břve has changed only slightly in the last 120 years, albeit the unfulfilled plans were to transform the surrounding fields into lucrative addresses (Balvín 2012).



Figure 20.1: Hostivice on the map of the Stable cadastre (1842).

Source: ČÚZK (2021).

So far, the greatest expansion of construction in Hostivice occurred after 1989 (Figure 20.2). Large suburban localities in the south (between Olivová and Jasanová streets (Figure 20.3) and in the west (around Jan IV from Dražice Square) were identified by Temelová (2008). In addition to individual housing, several municipal or cooperative residential projects of terraced or apartment houses were also implemented (Nemeškal et al., 2013). This aspect is not typical for suburbs in the nearest hinterland of Prague, nor for suburbanisation in Czechia in general.

Name of the registered office	The character of the seat	Number of houses	Population
Hostivice	Village	303	1,926
Jeneček	group of houses	16	135
Prachárny	group of houses	2	119
U Litovic	group of houses	11	61
roztroušené domy	scattered houses	5	18
Peterkův Mlýn	mill	1	4
Hostivice—total	village	338	2,263

Table 20.1: Settlements forming the cadastral territory of Hostivice in the 1930 census.

Source: Statistical Lexicon (1934).



Figure 20.2: Suburbanization in Hostivice.

Photo: Jiří Nemeškal (2021).

The economic crisis contributed to a slowdown in residential construction within Hostivice after 2009. Further limiting factors were the increasing road traffic, expanding logistics in the

vicinity, and intensified air traffic at Prague Airport and the planned parallel runway construction. Although the construction of houses was revived after the economic crisis, it did not reach a similar volume and was often carried out only in the form of individual construction. In recent years, two smaller terrace house construction projects in the south of the village and a large housing complex with seven hundred flats resembling a housing estate on the site of an agricultural brownfield in the vicinity of Chýně (EUFİ, 2021) have been added.

There is an interesting story behind the construction of the new housing units in Hostivice (Figure 20.4). The first project was created in 1997 as a cooperative housing for students and teachers of architecture at the Czech Technical University (ČVUT), who acquired land from Hostivice in exchange for 13 of 63 built apartments to the municipality (Richter, 2018). In the following years, the initiators of the cooperative construction founded a company that specialised in the construction of collective housing—again, mainly in Hostivice. Using resources from the Ministry of Regional Development of the Czech Republic, the State Housing Development Fund, and the city of Hostivice, five projects with a total of 540 flats were created, which is more than half of the flats built between 1991 and 2011 (Doma, 2021). The partial financing of these projects by the city is linked to temporary control over the share in housing cooperatives and, thus, to better possibilities of influencing the housing policy in Hostivice.



Figure 20.3: Suburban construction on Jasanová Street consisting of standardised terraced and detached houses.

Photo: Jiří Nemeškal (2021).



Figure 20.4: Housing cooperative construction in Za Mlýnem Street.

Photo: Jiří Nemeškal (2021).

A no less important construction project representing features of non-residential suburbanisation (Sýkora, Ouředníček, 2007), and which characterise today's Hostivice, are the logistics and industrial halls east of the village on Čs. Armády Street (Figure 20.5). Construction began in the twenty-first century and has been growing almost continuously towards the D6 motorway, but also on the opposite end of the city in the Jeneček district. Hostivice has become an important commuting centre in the last thirty years, with the number of commuters doubling between 1991 and 2011 to a value of more than a thousand commuters (Nemeškal, 2017). Hostivice, together with Jeneč, Dobrovíz, Kněževes, and Tuchoměřice, forms a locality with significant commercial suburbanisation located along the D6 and D7 motorways and the surrounding Prague Airport on the west. The importance of the area in terms of job opportunities is comparable to cities such as Beroun or Slaný (Nemeškal, 2017). At present, the buildings of the newly created commercial zones alone occupy 0.2 km² and, together with the surrounding paved areas, occupy 2% of the municipality's area. In the master plan, the city envisages further development of these buildings in its territory between the airport and the D6 motorway (Kindl, 2005).



Figure 20.5: Logistics park in Hostivice.

Photo: Jiří Nemeškal (2021).

Development of the number of inhabitants, houses, and flats

Hostivice is not among the Prague suburbs that has grown in population only in the last thirty years. Its population increase has been related to the several waves of construction mentioned above. The population increased the most in the last three decades of the nineteenth century (by 25 to 30 % in 10 years), between the end of the First World War and the early 1950s (more than doubling the population between 1921 and 1950), and, of course, after 1989. After the revolution, the population increase averaged 3.7% year-on-year, with the highest year-on-year values recorded between 2004 and 2008 and in waves with peaks in 2011, 2014, and 2019 (Figure 20.6). During the socialist period, population growth stagnated and between 1950 and 1991 there was even a 3% decrease in population (SÚS, 1955; ČSÚ 1991).

The development of the number of houses recorded a relatively high growth even during the socialist period. Together with population stagnation, this indicates a reduction in the population living in houses and thus an improvement in housing conditions. After the fall of socialism, suburban construction in the village flourished, resulting in a doubling of the number of houses in just 20 years. Comparing the number of houses and the number of flats offers an interesting view. While during the socialist period this ratio oscillated around 1.4 flats per house, after 1989 this ratio gradually increased to 1.7 (ČSÚ, 1991; ČSÚ, 2011). This shows the importance of the construction of apartment buildings in Hostivice in the process of suburbanisation.

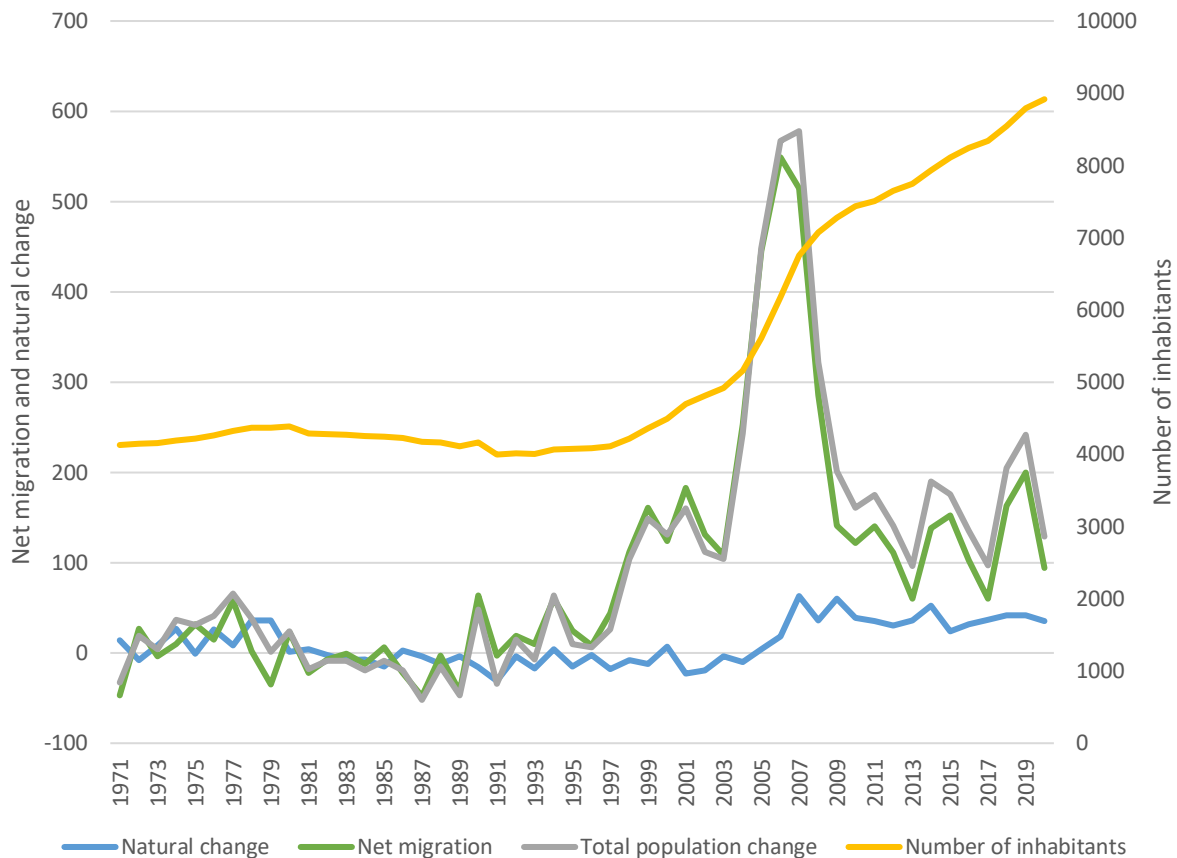


Figure 20.6: Natural and migratory increase and growth of Hostivice's total population between 1971 and 2019.

Source: ČSÚ (2021).

Development of social environment and age structure

The age structure of Hostivice in the 1970s roughly corresponded to the average age structure of the entire state (Pospíšilová, 2017). The alternation of strong and weak age groups corresponded to social changes and other factors of the twentieth century, such as world wars, post-war strong years, and so on. There was no significant change in age structure in Hostivice even twenty years later in 1991. The shift of individual cohorts in the age pyramid was complemented by the strong population policy of the 1970s and comparable population growth with the post-World War II period. In the current demographic structure, the 40–50-year-old age group has the highest representation. These are largely newcomers from 2005 to 2010, which normally form young families with small children in the suburbs. Thus, there is also a substantial group of children aged 10–15 largely made up of children already born in the suburb. This trend is not unique and has occurred in the hinterland of Czech cities since 2004 (Ouředníček, Novák, 2012).

The social status of Hostivice reflects the overall economic development of parts of the village, which began in the nineteenth century when Hostivice grew more dynamically than its neighbours. This situation lasted until 1970. While Hostivice and Litovice have, respectively, 16% and 14% shares of secondary and university educated people, non-developing Břve has only a 7% value (ČSÚ 1970). The share of high school and university students, on average, corresponds to small towns in the hinterland of the metropolis. The effect of the inter-war construction of villas, such as in Dobřichovice or Černošice, is not very pronounced here. In terms of breakdown by employment status, workers (65%) predominate over employees (30%).

Although the year 1991 meant a quantitative shift in education and in a higher share of employees, the internal spatial inequalities between the individual parts of Hostivice remain similar. The latest available data on education is from 2011 and therefore does not fully reflect the ongoing suburbanisation. Despite a significant increase in the share of university and high school students in the Hostivice population, it still does not reach the values of the youngest Prague housing estates (e.g., Barrandov). Due to significant construction on the weaker, western edge of Hostivice, the spatial pattern representing higher social status changed in favour of Litovice.



Figure 20.7: Retaining the character of a rural settlement despite being a neighbourhood within the metropolis.

Photo: Jiří Nemeškal (2021).

In 2018, a total of 911 foreigners lived in Hostivice, which was 10.7% of the total population (ŘSCP 2020). This share is significantly higher than the average share in the Czech Republic (3%) and reaches comparable values to those of Prague (14.5%) (Klsák, Křížková, Nemeškal, 2019). The structure of foreign nationals is similar to the whole of the Czech Republic. The most represented are Slovaks (29%), Ukrainians (26%), and Russians (11%). In the case of the Břve part, there is a discrepancy in the current social status map between the education indicator from 2011 and the number of foreigners from 2019. While 2011 characterises the original village of 123 inhabitants (Figure 20.7), in 2019, the construction of 13 residential houses outside the original village completely changed the overall social status of the population, which, however, will be fully reflected in the results of the 2021 census.

References:

BALVÍN, T. (2012): *Rozvoj města a nové rezidenční bydlení na Břvích*. Prezentace ze setkání s občany. PPF Real Estate, Prague.

ČÍŽEK, V., CHALOUPKA, L., KUČERA, J., NEJEDLÝ, F., PLICKA, S., SAIFRT, A., SKRUŽNÝ, L., SLAVÍČEK, V., ŠRÁMEK, M., ZVÁRA, M. (1977): *Hostivice: 700 let života a práce*. Místní národní výbor Hostivice, Hostivice.

ČÚZK (2021): *Císařské povinné otisky stabilního katastru 1:2 880 – Čechy*. Available online: https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=cioc&idrastru=B2_a_6C_2251-1_4 [cit. 22. 7. 2020].

DOMA (2021): *Akciová společnost „doma“*. Available online: www.doma.as [cit. 22. 7. 2020].

EUFI (2021): *Rezidenční čtvrť Hostivice-jih*. Available online: <https://eufi.cz/cs/s44/HostiviceJihPresent> [cit. 22. 7. 2020].

KINDL, Z. (2005): *Územní plán města Hostivice*. IKP Consulting Engineers s. r. o., Prague. Available online: <http://www.hostivice.eu/odkaz%2Dna%2Dtextovou%2Dcast%2Duzemniho%2Dplanu/d-409955/p1=10247> [cit. 22. 7. 2020].

KLSÁK, A., KŘÍŽKOVÁ, I., NEMEŠKAL, J. (2019): *Rozmístění cizinců ve středních Čechách 2018*. Specialized map. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha.

NEMEŠKAL, J. (2017): Komerční suburbanizace na příkladu pražského letiště v Ruzyni. In: Ouředníček, M., Jíchová, J. (eds.): *Sociální prostředí Prahy: město na prahu 21. století*. Academia, Prague, pp. 212–241.

NEMEŠKAL, J., ŠPAČKOVÁ, P., RIŠKA, M. (2013): *Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel 1921–2011*. Specializovaná mapa. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha. Available online: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/zazemi-prahy> [cit. 22. 7. 2020].

OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J. (2012): Populační vývoj Prahy a jejího zázemí v transformačním období. In: Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): *Sociální proměny pražských čtvrtí*. Academia, Prague, pp. 25–46.

POSPÍŠILOVÁ, L. (2017): Demografické struktury a procesy. In: Ouředníček, M., Jíchová, J., Pospíšilová, L. (eds.): *Historický atlas obyvatelstva českých zemí*. Karolinum, Praha, pp. 37–47.

RICHTER, J. (2018): Dostupné bydlení? Česko v jeho výstavbě zaostává, vysoké ceny bytů i nájemného to ale začínají měnit. *Ekonom*. Available online: <https://ekonom.cz/c1-66099360-dostupne-bydleni-cesko-preslapuje> [cit. 22. 7. 2020].

SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic In: Razin, E., Dijst, M., Vázquez, C. (eds.): *Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations*. Dordrecht, Springer, pp. 209–233.

TEMELOVÁ, J. (2008): Suburbanizace a fyzické prostředí. In: Ouředníček, M. (ed.): *Suburbanizace.cz*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Prague, pp. 28–37.

Data sources:

ARCČR 500 (2016): Databáze vektorových GIS vrstev.

BOHÁČ, A. (1923): *Hlavní město Praha: studie o obyvatelstvu*. Státní úřad statistický, Praha.

BOHÁČ, Z. (1976): Tisíciletý vývoj Prahy. *Historická geografie*, 14–15: 19–54.

CIZINECKÁ POLICIE (2019): Interní databáze cizích státních příslušníků k 1. 1. 2018.

CÍS. KR. STATISTICKÁ ÚSTŘEDNÍ KOMISSE (1885): *Podrobný seznam míst v Čechách (podle sčítání 1880)*. Alfred Hölder, Vídeň.

CÍS. KR. STATISTICKÁ ÚSTŘEDNÍ KOMISSE (1893): *Podrobný seznam míst v Čechách. Nově zmapován na základě výsledků sčítání lidu ze dne 31. prosince 1890*. Alfred Hölder, Vídeň.

CÍS. KR. STATISTICKÁ ÚSTŘEDNÍ KOMISE (1904): *Lexikon obcí pro království a země na říšské radě zastoupené: zpracován na základě výsledků sčítání lidu ze dne 31. prosince 1900. IX., Čechy*. C.k. statistická ústřední komise, Vídeň.

C. K. MÍSTODRŽITELSTVÍ (1872): *Seznam míst v království českém podle výsledků sčítání lidu z 31. prosince 1869*. C. k. místodržitelství, Praha.

C. K. MÍSTODRŽITELSTVÍ (1913): *Seznam míst v království Českém*. C.k. místodržitelství, Praha.

ČSÚ (1970): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 12. 1970. Elektronická databáze dat, upraveno podle Statistického lexikonu. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (1980): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 11. 1980. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (1991): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 3. 3. 1991. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2001): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2011): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 26. 3. 2011. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2015): Historický lexikon obcí České republiky 1869-2011. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2019): Obyvatelstvo a rozloha katastrálních území Prahy 2000–2019. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2021): Databáze demografických údajů za obce ČR. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ a MV (2007): *Statistický lexikon obcí České republiky 2007*. Český statistický úřad a Ministerstvo vnitra ČR.

ČÚGK (1972-3): Státní mapa 1:5 000 odvozená. Český úřad geodetický a kartografický, Praha.

ČÚGK (1977-1981): Státní mapa 1:5 000 odvozená. Český úřad geodetický a kartografický, Praha.

ČÚGK (1984-7): Státní mapa 1:5 000 odvozená. Český úřad geodetický a kartografický, Praha.

ČÚZK (1990-5): Státní mapa 1:5 000 odvozená. Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha.

ČÚZK (1999-2000): Státní mapa 1:5 000 odvozená. Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha.

ČÚZK (2020): Originální mapy stabilního katastru 1836–1843. 1:2 880. Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha. Available online: <https://archivnimapy.cuzk.cz/uazk/pohledy/archiv.html> [cit. 22. 7. 2020].

ČÚZK (2021): Archiv leteckých snímků (Ortofotomap). Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha.

FEDERÁLNÍ STATISTICKÝ ÚŘAD (1967): Statistický *lexikon obcí ČSSR* 1974. Federální statistický úřad, Praha.

IPR (2020): Archiv leteckých snímků (Ortofotomap). Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Available online: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv/> [cit. 22. 7. 2020].

PALACKÝ, F. (1848): *Popis králowstwí Českého: čili Podrobné poznamenání všech dosawadních krajůw, panstwí, statkůw, měst, městeček a wesnic, někdejších hradůw a twrzí, též samot a zpustlých osad mnohých w zemi České, s udáním jejich obywatelstwa dle popisu r. MDCCCLIII vykonaného*. J. G. Kalve, Praha.

PŘÍSPĚVATELÉ OPEN STREET MAP (2020): Databáze vektorových GIS vrstev. Available online: openstreetmap.org [cit. 22. 7. 2020].

REGULAČNÍ PLÁNY STÁTNÍ REGULAČNÍ KOMISE (1939): Stopceny. Ceny stavebních pozemků 1:2880. Geoportal hl. m. Prahy. Available online: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/srk/> [cit. 22. 7. 2020].

ŘSCP (2020): Cizinci v Česku. Interní anonymizovaná databáze. Ředitelství služby cizinecké policie ČR, Praha.

STATISTICKÁ KOMMISSE KRÁL. HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A SPOJENÝCH OBCÍ (1895): *Poměry příbytečné v královském hlavním městě Praze a ve spojených s městskou statistickou kommissí obcích, zejména v Karlíně, na Smíchově, na Královských Vinohradech a v Žižkově, jakož i v jiných pěti obcích sousedních dle výsledků popisu ze dne 31. prosince 1890*. Statistická kommise královského hlavního města Prahy a spojených obcí, Praha.

STATISTICKÁ KOMMISSE KRÁL. HLAV. MĚSTA PRAHY A SPOJENÝCH OBCÍ (1906): *Sčítání lidu v Král. hlav. městě Praze a obcích sousedních provedené 31. prosince 1900. Díl II, oddělení II. Poměry příbytečné v Praze*. Statistická kommise královského hlavního města Prahy a spojených obcí, Praha.

STATISTICKÁ KOMISE KRÁLOVSKÉHO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A SPOJENÝCH OBCÍ (1911): *Hlavní výsledky popisu obyvatelstva ze dne 31. prosince 1910 v král. hlav. městě Praze a obcích okolních*. Statistická komise královského hlavního města Prahy a spojených obcí, Praha.

STATISTICKÝ LEXIKON (1934): *Statistický lexikon obcí v Republice československé. Na základě sčítání lidu z 1. prosince 1930. Díl I. Čechy*. Praha, Orbis.

STATISTICKÝ LEXIKON OBCÍ ČSSR 1965 (1966): Podle správního rozdělení 1. ledna 1965, sčítání lidu, domů a bytů 1. března 1961, SEVT, Praha.

STÁTNÍ ÚŘAD STATISTICKÝ (1924): *Statistický lexikon obcí v republice Československé*. Státní úřad statistický, Praha.

STÁTNÍ ÚŘAD STATISTICKÝ (1934): *Sčítání lidu v Republice československé ze dne 1. prosince 1930. Díl I. Růst, koncentrace a hustota obyvatelstva, pohlaví, věkové rozvrstvení, rodinný stav, státní příslušnost, národnost, náboženské vyznání*. Státní úřad statistický, Bursík a Kohout, Praha.

STÁTNÍ ÚŘAD STATISTICKÝ A MINISTERSTVO VNITRA (1955): *Statistický lexikon obcí Republiky československé*. Státní úřad statistický a ministerstvo vnitra, Praha.

SÚS (1955): *Statistický lexikon obcí Republiky československé*. Státní úřad statistický a ministerstvo vnitra, Praha.

SZKÚ (1951): Státní mapa 1:5 000 odvozená. Státní zeměměřický a kartografický ústav, Praha.

ÚSGK (1955-8): Státní mapa 1:5 000 odvozená. Ústřední správa geodézie a kartografie, Praha.

ÚSGK (1962-8): Státní mapa 1:5 000 odvozená. Ústřední správa geodézie a kartografie, Praha.

WAGNER, J., E. (1904): *Mapa okresu smíchovského v Pražském kraji: podle nejnovějších a nejbezpečnějších pramenů sestavena a vydána k založení obecních knihoven ve veškerých okresích kraje Pražského*. Karel André, Praha. Available online: <http://www.chartae-antiquae.cz/cs/maps/42265> [cit. 22. 7. 2020].