

Veřejný development bydlení v České republice

Public Development of Housing in the Czech Republic

David Neuhausl

Abstract:

Public development is a crucial form of urban development, and the active role of the public sector is a condition for promoting the public interest in this area. Housing is an important phenomenon of urban development and especially a basic human need that underwent a fundamental paradigm shift in the Czech Republic after 1989, when the housing market replaced state-organised construction. The fundamental motivation for public development of housing is the housing affordability. What is the current condition of this phenomenon in the Czech republic?

The research focuses on the conscious real estate investment by municipalities, which leads to the creation or transformation of housing. The basic problem and potential lies in the fact, that although public development in various forms takes place, it has not yet been defined as a distinct phenomenon in the Czech academic environment. Therefore, the first objective of this paper is to define public development of housing in the context of the Czech Republic. The second objective is to create a so-called toolbox: a systematic overview of its instruments and their basic classification. To do so, the theory was complemented by qualitative research.

Public development of housing is fundamentally a tool and a process. This paper characterizes it in detail, distinguishes its types and describes its objectives based on theory and practice. The standard tools are illustrated by specific projects that have been built. The paper thus provides an overall overview of the phenomenon in the context of the Czech Republic.

Keywords:

Housing, Development, Affordable housing, Public development, Public land development, Toolbox, Urban development projects

NEUHÄUSL, David (2025). Veřejný development bydlení v České republice.

In: KUGL, Jiří, ed. *Člověk, stavba a územní plánování* 18. ČVUT v Praze, Fakulta stavební. pp. 178–195. ISBN 978-80-01-07472-5. ISSN 2336-7687.

Článek je licencován pod licencí Creative Commons BY-NC-ND 4.0 (Uvedte autora-Neužívejte komerčně-Nezpracovávejte 4.0 Mezinárodní). Licenční podmínky: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.cs>

1 Úvod

S nadsázkou se říká, že od industriální revoluce probíhá krize bydlení ve městech kontinuálně. Z řečnického obratu se ovšem v ČR stává realita – je zde nejnedostupnější bydlení v Evropě (Linhart et al., 2024). V důsledku toho je bydlení, jeho vznik a jeho formy, v ČR aktuálně intenzivně diskutované celospolečenské i politické téma.

Veřejný zájem, aktivita veřejného sektoru a koordinovaný rozvoj jsou fenomény, které rozšiřují uvažování o architektuře nad rámec vlastního navrhování. V nejširším měřítku je klíčový vztah a hledání rovnováhy mezi soukromým a veřejným, protože koordinace veřejných a soukromých zájmů je zásadní nejen pro smysluplný, demokratický a udržitelný rozvoj území, ale především pro celou společnost (Kohout a Tichý, 2018).

Tato a mnohá další témata se protínají ve fenoménu veřejného developmentu bydlení, který je základním výzkumným problémem tohoto příspěvku. Jeho základní struktura bude postupně definována v následující podkapitole.

1.1 Výzkumný problém

1.1.1 Development

Development je proces investování do nemovitosti, tedy území či stavby. Jeho cílem je změna hodnoty konkrétní nemovitosti a jeho důsledkem je územní rozvoj (Urbánek, 2012; Friedman, Harris, Lindeman, 2017; Maier a Řezáč, 2006). Development lze charakterizovat jako specifický projekt pro specifickou lokalitu. Ačkoli se obecně vzato jedná o neutrální proces, reálný vliv této činnosti na vystavěné prostředí je výrazný a nikoli hodnotově neutrální. Pokud ovšem nedojde k naprosté rezignaci na rozvoj území, development je reálně nevyhnutelný.

1.1.2 Veřejný development

Následkem pádu komunistického režimu se stal určující silou v územním rozvoji ČR soukromý sektor, zatímco veřejná správa po čtyřiceti letech centrálního plánování přijala zřetelně pasivní roli (Hlaváček a Šajtar, 2016). Soukromé tržní síly přirozeně naplňují soukromé cíle obvykle související s ekonomickým ziskem, harmonický a všestranný rozvoj měst nicméně není myslitelný bez investic ve veřejném zájmu. Takové investice ale nemusí být a zpravidla nejsou pro soukromý sektor dostatečně rentabilní, a jejich nositelem se tak stává veřejný sektor (Maier a Řezáč, 2006). Typickým příkladem mohou být stavby občanské vybavenosti, technická infrastruktura či dopravní infrastruktura.

Vzhledem k omezeným zdrojům a mnohosti zájmů je potřeba hledat a opakovaně nalézat širokou dohodu – v rámci územního rozvoje ji ovšem není možné dosáhnout bez převzetí odpovědnosti za vlastní vývoj ze strany samospráv (Kohout, 2019). Jedním z možných projevů zodpovědné aktivity veřejného sektoru je právě veřejný development, jehož zásadním aktérem je veřejný sektor a který z podstaty primárně naplňuje veřejný zájem. Veřejný zájem lze podle Maiera (2000) ztotožnit s udržitelným rozvojem, zatímco Jehlík (2016) jej popisuje jako společenskou dohodu na obecně sdílených i prospěšných hodnotách.

1.1.3 Veřejný development bydlení

Závěrečné vymezení výzkumného problému spočívá ve stanovení cíle veřejného developmentu. Development obecně znamená tvorbu hodnoty. Zákon o obcích praví, že „obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Bydlení je v tomto zákoně jmenováno na prvním místě mezi potřebami, o jejichž naplnění má obec pečovat (Česko, 2000).

Bydlení je projevem lidského bytí i základní potřebou¹, která v ČR prošla zásadní změnou paradigmatu po roce 1989, kdy bytový trh nahradil státem organizovanou

¹ Bydlení jako základní lidské právo zmiňuje OSN v dokumentu Všeobecná deklarace lidských práv z roku 1948.

výstavbu a administrativní přidělování bytů (Matoušek, 2014). Bydlení je také významný fenomén územního rozvoje a zároveň „merit good“ neboli soukromý statek s takovou společenskou i ekonomickou prospěšností, která opravňuje veřejnou podporu jeho spotřeby (Mikeszová et al., 2017). Koncepce sociálního bydlení ČR analogicky definuje bydlení sociální jako službu obecného hospodářského zájmu, kterou by soukromý sektor nezajistil v potřebném rozsahu či kvalitě (Česko, 2016). Smysluplnost propojení veřejného developmentu právě s bydlením ilustruje v českém kontextu i perspektiva samosprávy: pozemkový development jako hlavní úkol města zmiňuje náměstek pražského primátora zodpovědný za územní rozvoj (Miková, 2020).

1.1.4 Shrnutí

Veřejný development je významnou formou rozvoje území a aktivní role především samosprávy je podmínkou pro prosazení veřejného zájmu v této oblasti. Základní problém i potenciál spočívá ve faktu, že ačkoli se veřejný development v různých formách odehrává, nemá v podmínkách tržního hospodářství České republiky silnou tradici a dosud nebyl v českém akademickém prostředí ani zkoumán, ani definován jako svébytný fenomén.

1.2 Výzkumný cíl

Výzkum je zaměřen na vědomý rozvoj území obcemi, který se odehrává formou developmentu a který vede ke vzniku bydlení. Prvním cílem tohoto příspěvku je provést definici a základní vymezení veřejného developmentu bydlení v kontextu ČR. Zkoumaný fenomén bude usazen do teoretického i praktického rámce. Druhým cílem je vytvoření takzvaného toolboxu: systematického přehledu jeho nástrojů a jejich základní klasifikace. Nástroje i realita řešeného pojmu budou ilustrovány příklady konkrétních projektů z praxe. Výzkumné otázky jsou formulovány tímto způsobem:

1. Jak lze definovat pojem „veřejný development bydlení“ v kontextu České republiky?
2. Jaké nástroje má k dispozici veřejný subjekt v České republice, pokud se rozhodne vstoupit do rozvoje území formou veřejného developmentu s cílem ovlivnit oblast bydlení?

2 Rešerše

2.1 České zdroje

Vzhledem k relativní absenci řešeného termínu v prostředí ČR bylo proveden zevrubný průzkum tuzemské literatury v širším kontextu bydlení a územního rozvoje. Veřejnému developmentu či roli města jako iniciátora rozvoje se věnují Hlaváček se Šajtarem (2015), a to na konkrétních projektech specificky z hlediska developmentu, což je v českém kontextu výjimka. Druhým takovým příkladem, ale již jen v obecné rovině, jsou vybrané kapitoly z učebního textu „Urbanismus VII – urbanistické procesy“ (2012) na FA ČVUT. Z praktického hlediska přípravy projektů a z perspektivy obce se veřejný development bydlení objevuje v „Metodické příručce participativního bydlení“ (Malý Blažek et al., 2023). Tématu velkých urbanistických projektů a roli veřejného sektoru v neoliberální realitě postsocialistických zemí se věnuje Doleželová (2018). Cenným zdrojem je disertační práce věnující se nové výstavbě obecního bydlení (Matoušek, 2012). Relevantní informace nabízí také jednotlivé články tematických vydání časopisu ERA21, konkrétně vydání Politika bydlení (02/2018) a specificky Veřejný development² (04/2021).

Ústředním orgánem státní správy ve věcech politiky bydlení či rozvoje bytového

2 Editorem a spoluautorem je autor tohoto příspěvku.

fonduje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Materiály ministerstva jsou podstatné z hlediska dat i usazení zkoumaného termínu do širšího rámci bytové politiky a strategického plánování na úrovni státu. Jako příklad lze jmenovat „Koncepci bydlení ČR 2021+“ (MMR ČR, 2021), aktuální analýzu obecního bydlení (Marianovská a kol., 2023) anebo publikaci „Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení“ (Mikeszová et al., 2017), která osvětluje smysl veřejných intervencí na trhu s bydlením. Veřejný development bydlení je přímou součástí brožury „Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel“ (Kohout et al. 2020) a přeneseně také knihy „Koncepce bytové politiky pro malá a středně velká města“ (Šilhánková et al., 2006). Pro hodnocení cílů veřejného developmentu lze využít metodiku „Jak hodnotit udržitelnost bydlení?“ (Tichý et al., 2020).

Hudeček (2019) přibližuje teorii i praxi rozhodování samospráv v publikaci „Řízení a správa města“. Stejný autor byl hlavním řešitelem grantového projektu, jehož jedním z výstupů je analýza „Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení“ (2019), která z hlediska veřejného developmentu a bydlení přináší srovnání Prahy s vybranými zahraničními městy. Skripta od Maiera a Řezáče (2006) se komplexně zabývají územní ekonomikou včetně témat projektů územního rozvoje a veřejných investic. Maier komplexně píše také o udržitelnosti územního rozvoje v současnosti (2012), zatímco v historickém ponoru (2005) se věnuje územnímu rozvoji, veřejným investicím, pozemkové politice a managementu územního rozvoje vybraných českých měst v letech 1850-1938. Historickou perspektivu vztahu bydlení a veřejného sektoru doplňuje publikace o bytových politikách v období první republiky (Pučerová, Kohout, Tichý, 2018).

Z hlediska praktické činnosti je potřeba zmínit aktivity Pražské developerské společnosti a Bytového odboru Magistrátu města Brna. Pražská developerská společnost je příspěvková organizace založená roku 2020 jako první specializovaný institut městského developera v ČR. Bytový odbor Magistrátu města Brna má širší rozptyl činností, nicméně veřejnému developmentu bydlení se programově věnuje od druhé poloviny devadesátých let.

2.2 Zahraniční zdroje

Oproti domácí literatuře existují zahraniční články, které se veřejným developmentem zabývají velmi podrobně, především jeho pozemkovou fází. Vzhledem ke prostorovému a politickému kontextu ČR byly zkoumány aktuální zdroje týkající se evropských států. Pro ilustraci zahraničního diskursu jsou vybrané zdroje blíže popsány.

O developmentu jako celku, jeho typech a definicích komplexně píší Peiser a Hamilton (2012). V kapitole věnované pozemkovému developmentu, jehož závislost na veřejném sektoru zdůrazňují, popisují jeho proces a typy investorů. Exaktní, empiricko-matematický pohled reprezentují McDonald a McMillen (2011). Čistě bydlení a bytové politiky včetně role veřejného sektoru se věnují Madden a Marcuse (2020), a to z progresivně-levicové perspektivy, již je vhodné reflektovat. Globální měřítko krize bydlení a její možná řešení včetně nástrojů pozemkového developmentu řeší Satterthwaite (2019).

Významným akademickým pracovištěm z hlediska veřejného developmentu je Fakulta architektury a vystavěného prostředí na Technické univerzitě v Delftu, kde se nachází oddělení specializované na pozemkový development, v jehož rámci vznikla kromě jiných například práce o městském pozemkovém developmentu jako nástroji proti rezidenční suburbanizaci na příkladu Amsterdamu (Korthals Altes, 2019).

Zajištění cílů veřejného zájmu v územním rozvoji zkoumá článek porovnávající veřejný development (oproti obvyklejšímu územnímu plánování) se soukromým developmentem (Valtonen, Falkenbach a Viitanen, 2018). Van der Krabben a Jacobs se věnují nizozemské tradici veřejného pozemkového developmentu jako strategického nástroje proaktivního plánování a porovnávají jeho využití v podmínkách Nizozemí

a Spojených států (2013). Hlavní kategorie motivací pro tento nástroj lze vztáhnout buď k finančním, anebo plánovacím cílům (Valtonen, Falkenbach a van der Krabben, 2017): tato studie se zabývá riziky a jejich možným managementem na základě případových studií ze zemí s tradičně silným veřejným developmentem, kterými jsou Holandsko a Finsko.

Článek od Debrunnera s Hartmannem (2020) zkoumá potenciální nástroje švýcarských municipalit spadající do územní politiky pro vznik dostupného bydlení. Nástroje jsou rozděleny na veřejnoprávní a soukromoprávní, přičemž do druhé kategorie patří také nástroje veřejného developmentu. Do jaké míry může být nakládání s pozemky ve veřejném vlastnictví řešením nedostatečné nabídky bydlení v Anglii? Práce autorů Dunning, Moore a Watkins (2021) ve svém závěru konstatuje, že v zájmu rozsáhlejšího využívání veřejných pozemků pro development bydlení je zapotřebí aktivnějšího přístupu veřejného sektoru.

3 Metodika

Veřejný development je v principu nástroj a proces. Jako takový je inherentně obsažen v souvisejících (nadřazených) tématech typu politiky bydlení či územního rozvoje, aniž by musel být explicitně pojmenován. Primárním krokem je proto studium literatury a pramenů. Pro přesnou definici termínu je ovšem teorií potřeba doplnit kvalitativním výzkumem formou rozhovorů s odborníky z akademické sféry a profesionály z praxe developmentu³.

Analogický postup platí také pro druhý výzkumný cíl tohoto příspěvku – vytvoření přehledu nástrojů veřejného developmentu. Nástroje budou klasifikovány na základě svého charakteru. V tomto případě je důraz na reálnou praxi ještě silnější: literaturu a rozhovory doplňuje výběr konkrétních projektů veřejného developmentu. Jejich elementární analýza bude sloužit pro identifikaci nástrojů.

K nalezení adekvátních projektů veřejného developmentu budou v rámci heuristického průzkumu využita data obcí, institucí, dotačních programů či České komory architektů. Základním parametrem pro výběr projektu bude jeho relativní velikost a význam ve smyslu míry aktivity veřejného sektoru. Druhým doplňujícím parametrem bude architektonická kvalita, která bude prokázána vznikem na základě architektonické soutěže, získáním architektonického ocenění či případně adekvátní publikací v médiích. Protože záměrem příspěvku je ilustrativní přehled, jediným limitem pro výběr projektu veřejného developmentu je jeho zahájení po roce 1990. Celkově se jedná o empirický a induktivní výzkum, jehož základním nástrojem bude analýza.

Veřejný development					
Pozemky		Plánování		Infrastruktura	
Projekt					
Jak			Co		Proč
Aktéři	Procesy	Nástroje	Bilance	Zdroje	Cíle

Tab. 1 – Schematická struktura projektu veřejného developmentu (Zdroj: autor)

3 V rámci výzkumu byly vedeny rozhovory například se zástupci Ministerstva pro místní rozvoj, Pražské developerské společnosti, Bytového odboru Magistrátu města Brna, Institutu pro plánování a rozvoj či Fakulty architektury ČVUT.

4 Výsledky

4.1 Veřejný development bydlení

4.1.1 Definice a vymezení pojmu

Veřejný development bydlení je takový development, který ovlivňuje oblast bydlení a jehož významným aktérem je veřejný subjekt. V nejširším hledisku za něj lze považovat jakékoli aktivní **investice veřejného subjektu** do projektu souvisejícího s nemovitostmi, jehož cílem je vznik či změna parametrů bydlení. Z ekonomické perspektivy lze konstatovat, že se jedná o podporu nabídky na trhu bydlení.

Veřejný development bydlení je definovaný **projekt** bez ohledu na měřítko. Jeho výsledkem může být **jakýkoli typ bydlení** od obecního přes družstevní po soukromé. Nejobvyklejším aktérem a vlastníkem (veřejné části) projektu jsou obce. Veřejný development bydlení je ve své podstatě nástrojem a může být využíván pro realizaci plánů (strategický, územní, finanční...) i politik (bydlení, pozemková, majetková...).

Projekty veřejného developmentu bydlení mohou probíhat ve velmi rozmanitých formách. Mohou se odehrát jako **ucelený proces** v režii veřejného subjektu, anebo také jako **jediný krok**, který podmíní, umožní či podstatně ovlivní daný development. To může znamenat například iniciaci či koordinaci procesu⁴. Veřejný development může probíhat ve spolupráci se soukromým sektorem. Nemusí se projevit přímou změnou fyzické reality a také může fungovat jako faktická regulace konkrétního místa. Veřejný development není nutně podmíněn ani vlastnictvím nemovitosti⁵. **Velikost a typ** záměru nejsou rozhodující: veřejným developmentem bydlení je stejně rekonstrukce jednoho obecního bytu jako příprava území pro bytovou výstavbu soukromého developera.

Development
Development je proces a činnost.
Development je svázán s nemovitostmi.
Development je svázán s investiční činností.
Development se týká konkrétního projektu.
Důsledkem developmentu je územní rozvoj.
Důsledkem developmentu nemusí být pouze fyzická podstata či její změna.
Cílem developmentu je vytvoření, zvýšení anebo optimalizace hodnoty nemovitosti.
Veřejný development
Primárně naplňuje veřejný zájem, respektive záměry veřejného subjektu.
Veřejný subjekt je významným aktérem projektu.
Je jedním z nástrojů pro realizaci plánů a politik.
V rámci celého procesu se může odehrát jako jediný krok.
Je projevem aktivní role veřejné správy v rozvoji území.
Veřejný development bydlení
Cílem je vznik či transformace bydlení.

Tab. 2 – Veřejný development bydlení – definice (Zdroj: autor)

4 Aktivita veřejného sektoru v daném projektu indikuje vznik určitých transakčních nákladů. Jedná se proto o veřejnou investici zhodnocující nemovitost, a tedy veřejný development.

5 Například úprava majetkových práv a využití území v rámci soukromých pozemků: studie autorů O’ Brien, Lord a Dembski (2020) uvádí, že naprostá většina takových úprav v Nizozemsku by se neodehrála bez iniciace a aktivity veřejného sektoru.

Bydlení	Cíl (konkrétní)
Veřejný zájem	Cíl (obecný)
Investice	Nástroj
Územní rozvoj	Důsledek
Veřejný sektor	Aktér
Aktivní role	Předpoklad
Projekt	Projev
Tržní selhání	Argument

Tab. 3 – Klíčová slova veřejného developmentu bydlení (Zdroj: autor)

4.1.2 Negativní vymezení pojmu

Zkoumaný pojem je možné vymežit také negativně. Development má charakter konkrétního projektu, který má začátek a konec. Proto za (veřejný) development nelze považovat **plánování** (územní, strategické, finanční...), **nastavení veřejných politik** (bytová, pozemková, majetková...) či pravidel. Dále pod tento pojem na základě jeho definice nespádají ani **kontribuce** soukromých developerů, výkon přenesené působnosti státní správy (povolování a umísťování staveb) anebo soukromý development naplňující veřejný zájem.

4.1.3 Příklady obecních projektů ve vztahu k veřejnému developmentu bydlení

Příklad projektu	V.D.B.	Zdůvodnění
Pořízení územní studie nové polyfunkční čtvrti	ANO	Veřejná investice týkající se konkrétní nemovitosti ovlivňující parametry bydlení
Zateplení fasády bytového domu v majetku obce	ANO	Veřejná investice týkající se konkrétní nemovitosti ovlivňující parametry bydlení
Soutěž o prodej brownfieldu k transformaci na bydlení	ANO	Aktivní přístup a nastavení podmínek vzniku bydlení je veřejná investice
Změna parcelace rozvojové plochy a prodej pozemků pro RD	ANO	Veřejná investice týkající se konkrétní nemovitosti umožňující vznik bydlení
Výstavba kanalizace pro novou soukromou obytnou zástavbu	ANO	Veřejná investice týkající se konkrétní nemovitosti umožňující vznik bydlení
Koordinace rozvoje území ve spolupráci se soukromým sektorem	ANO	Aktivní přístup a koordinace rozvoje území včetně bydlení je veřejná investice
Aktivizace půdy a změna statutu dotčených ploch pro vznik bydlení	ANO	Veřejná investice týkající se konkrétní nemovitosti umožňující vznik bydlení
Pořízení územního plánu vymezujícího nové plochy bydlení	NE	Netýká se konkrétního projektu a jedná se o obecné plánování
Poskytnutí městského úvěru na rekonstrukci soukromého bydlení	NE	Jedná se o plošný program podpory bez aktivity v samotném projektu
Vydání obecních zásad pro spolupráci s investory	NE	Netýká se konkrétního projektu a jedná se o nastavení podmínek
Podpora družstevního a spolkového bydlení v bytové politice	NE	Netýká se konkrétního projektu a jedná se o obecnou politiku
Nákup bytu pro zvýšení obecního bytového fondu bez nutnosti úprav	NE	Nedochází ke změně hodnoty nemovitosti a nejedná se o projekt

Tab. 4 – Příklady veřejného developmentu bydlení (Zdroj: autor)

4.1.4 Fáze a typy veřejného developmentu bydlení

Lze rozlišit tři rozdílné fáze developmentu, na nichž se obvykle podílí rozdílné subjekty. Iniciačním či nultým krokem je vyhledávání záměru. Samotný development lze rozdělit na pozemkový a urbánní (Hlaváček a Šajtar, 2016). Jedná se o velmi odlišné soubory procesů.

Pozemkový development připravuje území pro budoucí zastavitelnost, což se týká rozvojových i transformačních území. V této fázi se rozhoduje o budoucí urbánní struktuře, jejím využití a charakteru. Pro dosažení cílů veřejného sektoru v rámci rozvoje území tak může být vedle územního plánování významným nástrojem právě veřejný pozemkový development (Valtonen, Falkenbach a Viitanen, 2018). **Urbánní development** se pak zabývá samotnou výstavbou a v tržních ekonomikách bývá doménou soukromého sektoru (van der Krabben a Jacobs, 2013), ačkoli to samozřejmě není pravidlem.

Pořadí	Fáze	Typ
n/a	Vyhledávání záměru	Vize
-1	Vybudování infrastruktury	Pozemkový development
0	Zajištění hospodaření s pozemky	Pozemkový development
1	Povolení záměru	Urbánní development
2	Výběrové řízení na dodavatele	Urbánní development
3	Realizace stavby	Urbánní development
4	Uvedení do provozu	Urbánní development

Tab. 5 – Fáze a typy developmentu (Zdroj: Hlaváček a Šajtar, 2016)

4.2 Cíle veřejného developmentu bydlení

Obecným cílem je vznik či transformace bydlení.⁶ Primární otázka proto zní, jaké bydlení má vznikat? Sekundární otázkou mohou být specifické cíle zkoumaného procesu: protože se jedná o nástroj, jako takový může být využíván k rozmanitým účelům.

Zahraníční literatura zabývající se veřejným (pozemkovým) developmentem zmiňuje z hlediska bydlení především jeho dostupnost. Konkrétní charakter pak vychází z politik jednotlivých zemí a obcí. Valtonen, Falkenbach a van der Krabben (2017) člení cíle veřejného developmentu na dvě hlavní kategorie: plánovací⁷ a finanční⁸. Často skloňovaným (Gielen, Salas a Cuadrado, 2017; O'Brien, Lord a Dembski, 2020; van der Krabben a Jacobs, 2013) specifickým cílem je „public value capture“ neboli „plánovací zisk“ za zhodnocení pozemku změnou limitů či využití území. Druhým takovým cílem je pokrytí nákladů veřejného sektoru na plánování a infrastrukturu⁹ v rámci přípravy pozemků (Valtonen, Falkenbach a Viitanen, 2018; O'Brien, Lord a Dembski, 2020; van der Krabben a Jacobs, 2013). Oba zmíněné cíle standardně předchází zajištění hospodaření s pozemky. Valtonen, Falkenbach a Viitanen (2018) jako hlavní cíle veřejného developmentu definují kvalitu vystavěného prostředí, koordinovanou realizaci rozvoje, pokrytí nákladů veřejného sektoru a rovnost přístupu k majitelům pozemků.

Relevantní **česká literatura** pojmenovává jako cíle veřejného sektoru v oblasti bydlení jeho dostupnost a kvalitu (Mikeszová et al., 2017) respektive dostupnost a udržitelnost (Kohout et al. 2020). Hlaváček a Šajtar (2016) zdůrazňují koordinační roli „městského developera“ v komplikovaném území a fakt, že development prováděný municipalitou může kalkulovat s nižší ziskovostí než soukromý sektor a díky tomu v území prosazovat deficitní veřejný zájem například v podobě sociálního bydlení.

Klíčovým strategickým dokumentem **politiky bydlení ČR** na úrovni státu je aktuální Koncepce bydlení České republiky 2021+ (MMR ČR, 2021), která jako vizi uvádí dostupné, stabilní a udržitelné bydlení. Vize je rozdělena do čtyř konkrétních cílů, kterými jsou dostupné kvalitní bydlení, stabilní prostředí pro bydlení, udržitelný rozvoj bydlení a progres¹⁰.

Praxi v ČR reprezentují zástupci pražské a brněnské instituce zabývající se městským, tedy veřejným developmentem¹¹. Ve shodě konstatují, že jejich primárním cílem je dostupnost bydlení a za svůj hlavní úkol v rámci naplňování tohoto cíle považují pozemkový development (ERA21, 2021, s. 24-29).

6 Základním cílem veřejného zájmu v rozvoji území, který má být veřejným sektorem zajišťován, je udržitelnost rozvoje (Valtonen, Falkenbach a Viitanen, 2018).

7 Souvisí zejména s nabídkou a parametry bydlení, kvalitou prostředí a udržitelností rozvoje.

8 Souvisí zejména s náklady veřejného sektoru.

9 V originále „public cost recovery“.

10 Využití moderních technologií při výstavbě bydlení.

11 Jedná se o Pražskou developerskou společnost a Bytový odbor Magistrátu města Brna.

4.3 Nástroje veřejného developmentu bydlení

4.3.1 Principy

Sestavení seznamu nástrojů veřejného developmentu bydlení bylo dlouhodobým procesem a vychází ze tří hlavních zdrojů. Prvním je studium odborné literatury české i zahraniční, která zaprvé poskytuje obecný přehled a kde jsou zadruhé nástroje implicitně i explicitně zmiňovány¹². Jako analogický předobraz i zdroj lze zmínit soupis opatření pro zlepšení dostupnosti a udržitelnosti bydlení uvedený v publikaci „Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel“ (Kohout et al. 2020).

Druhým zdrojem jsou konkrétní projekty veřejného developmentu bydlení v České republice. Jejich zevrubná analýza umožňuje identifikovat hlavní použité nástroje ze strany veřejného sektoru. Třetí zásadní zdroj tvoří rozhovory s odborníky z akademického prostředí i praxe¹³, s nimiž byly diskutovány hrubé obrysy seznamu a jeho principy. Z těchto rozhovorů vzešly cenné návrhy na doplnění konkrétních nástrojů či připomínky k jejich kategorizaci. Všechny dlouhodobě získávané informace byly konfrontovány s definicí veřejného developmentu bydlení tak, aby s ní byly v souladu.

4.3.2 Tabulka nástrojů veřejného developmentu bydlení

Instrumentář v podobě tabulky níže zahrnuje nástroje obvyklé a použitelné v rámci ČR. Nejedná se o seznam definitivní a vyčerpávající. Nástroje přímé, které jsou využívány aktéry pro konkrétní projekt, doplňuje tabulka nástrojů nepřímých. Mezi ně patří nástroje podporující anebo nositelé nástrojů přímých. Za nástroj nepřímý je považován také institut, který vytváří nástroje přímé. Obě tabulky nástrojů jsou provázány s konkrétními projekty uvedenými v následující kapitole. Klasifikace nástrojů je orientační a nikoli absolutní, protože v realitě se nástroje přirozeně překrývají a doplňují. Klíčová slova jednotlivých kategorií jsou následující:

Přímé nástroje

- Plánovací záměr; projekt; regulace
- Ekonomické hospodaření; investice
- Majetkové nemovitosti; vlastnictví
- Finanční zdroje; transfery
- Administrativně-právní legislativa; administrace
- Politicko-správní aktivita; samospráva

Nepřímé nástroje

- Institucionální organizace; koordinace
- Státní programy; fondy; organizace
- Komunikační participace; informace
- Analytické data; podklady

4.4 Realizace veřejného developmentu bydlení

Následující realizace se vyznačují vysokou mírou zapojení veřejného sektoru, relativní velikostí a významem projektu či jeho architektonickou kvalitou. Jedná se o vysoce selektivní výběr z autorovy databáze, jehož účelem je ilustrace rozmanitosti forem veřejného developmentu bydlení v ČR¹⁴. Proto byla v šesti vybraných projektech zvolena kombinace tří největších měst spolu s třemi obcemi pod 5 000 obyvatel.

¹² Více v kapitole 2 Rešerše.

¹³ Například lze zmínit ředitele Pražské developerské společnosti, ředitele Sekce rozvoje města IPR Praha či společníkem soukromé developerské společnosti Doma je Doma.

¹⁴ Běžným příkladem projektu pozemkového developmentu v ČR je příprava lokalit pro prodej a výstavbu (individuálního) bydlení ve formě úpravy parcelace a/nebo zajištění technické infrastruktury. Z hlediska urbánního developmentu jde typicky o rekonstrukce bytových domů v majetku obce.

Z hlediska charakteru jde o dvě obytné lokality, dva městské bloky a dvě samostatné stavby. Každá realizace je reprezentována přehledovou tabulkou se základními parametry, charakteristikou procesu a použitými nástroji.

Nástroje přímé	
Kategorie	Nástroj
Plánovací	Příprava zadání
	Ověřovací studie
	Architektonická studie
	Projektová dokumentace
	Územní studie
	Regulační plán
	Změna územního plánu
Ekonomické	Dělení nebo scelení pozemků
	Stanovení podmínek zástavby jinou formou
	Architektonická soutěž
	Výběrové řízení s důrazem na kvalitu
	Investice
	Studie proveditelnosti
	Zajištění veřejné infrastruktury
	Sanace území
	Spolupráce se soukromým sektorem
	Projekty na bázi PPP
Majetkové	Investorská soutěž
	Pozemková držba
	Akvizice nemovitosti
	Prodej nemovitosti s podmínkou
	Svěření území k rozvoji
	Úprava majetkových práv
	Změna využití území
Finanční	Programy veřejné podpory
	Transfery ze státního rozpočtu
	Fondy bydlení
	Produkty finančního trhu
Administrativně-právní	Veřejná zakázka
	Plánovací smlouva
	Právo stavby
	Dohoda o parcelaci
	Institut domu pro dostupné nájemní bydlení ¹⁴
Politicko-správní	Iniciace projektu
	Koordinace rozvoje území

Tab. 6a– Nástroje veřejného developmentu bydlení (Zdroj: autor)

Nástroje nepřímé	
Kategorie	Nástroj
Institucionální	Institut veřejného developera
	Pověřený městský odbor
	Institut městského architekta
Státní	Rozvojové organizace
	Státní fondy
	Agentury
	Operační programy
Komunikační	Strategické dokumenty
	Participace s veřejností
	Participace s aktéry v území
Analytické	Průzkum trhu bydlení
	Demografické a sociální analýzy
	Audit bytového fondu
	Průzkumy, studie a podklady k lokalitě

Tab. 6b – Nástroje veřejného developmentu bydlení (Zdroj: autor)

Projekt A	Sociální byty obce Bílovice nad Svitavou
Lokalita	Husova, Bílovice nad Svitavou
Rok dokončení	2019
Investor	Obec Bílovice nad Svitavou
Cíl	Sociální bydlení
Kapacita	6 bytů
Nástroje	Příprava zadání
	Architektonická studie
	Projektová dokumentace
	Změna využití území
Architektura	Programy veřejné podpory
	Česká cena za architekturu 2021 – nominace (Čtyřlíst)
	Charakteristika
	Výstavba sociálního bydlení na místě objektu bývalé truhlárny.

Tab. 7 – Realizace: Sociální byty, Bílovice nad Svitavou (Zdroj: autor)



Obr. 1 a 2 – Bílovice nad Svitavou (Zdroj: geoportal.cuzk.cz, upraveno; Pavel Barták, archiweb.cz)

Projekt B	Bytové domy Vojtova
Lokalita	Vojtova, Brno
Rok dokončení	2020
Investor	Město Brno
Cíl	Obecní nájemní bydlení
Kapacita	116 bytů (z toho 30 startovacích, 68 seniorských a 14 bezbariérových)
Nástroje	Příprava zadání
	Ověřovací studie
	Sanace území
	Změna využití území
Architektura	Architektonická soutěž
	Projektová dokumentace
	Pověřený městský odbor
	Výběr architekta na základě soutěže (Rudiš-Rudiš architekti)
Charakteristika	Kompletní proces pozemkového a urbánního developmentu v režii odboru města provádějícího veřejný development. Revitalizace území, dekontaminace půdy a příprava pozemku. Novostavbu bytových a polyfunkčních domů s malometrážními byty pro seniory a mladé rodiny doplňuje občanská vybavenost a veřejný park.

Tab. 8 – Realizace: Bytové domy Vojtova, Brno (Zdroj: autor)



Obr. 3 a 4 – BD Vojtova v Brně (Zdroj: geoportal.cuzk.cz, upraveno; Filip Šlapal, archiweb.cz)

Projekt C	Sídlště Zámeček
Lokalita	Rudoltice-Zámeček
Rok dokončení	2009
Investor	Obec Rudoltice
Cíl	Obecní nájemní bydlení
Kapacita	332 bytů
Nástroje	Akvizice pozemků
	Scelení pozemků
	Zajištění veřejné infrastruktury
	Změna územního plánu
Architektura	Projektová dokumentace
	Programy veřejné podpory
	Produkty finančního trhu
	Soubor bytových domů na zelené louce. Kompletní proces řízený obcí. V době vzniku největší výstavba obecního bydlení podpořená státem.

Tab. 9 – Realizace: Sídlště Zámeček, Rudoltice (Zdroj: autor)



Obr. 5 a 6 – Sídliště Zámeček v Rudolticích (Zdroj: geoportal.cuzk.cz, upraveno; seznam.cz)

Projekt D	Vilky Ořešín
Lokalita	Ořešín, Buštěhrad
Rok dokončení	2015
Investor	Doma je doma s.r.o.
Cíl	Soukromé vlastnické bydlení
Kapacita	193 bytů
Nástroje	Iniclace projektu
	Investorská soutěž
	Změna územního plánu
	Spolupráce se soukromým sektorem
Architektura	Výběrové řízení s důrazem na kvalitu
Charakteristika	Soutěž o prodej pozemků s návrhem zástavby. Zvítězil projekt s nejvyšší kapacitou a návrhem veřejného parku v území. Na základě projektu došlo ke změně územního plánu, navýšení kapacit území a zároveň vzniku nezastavitelné plochy parku.

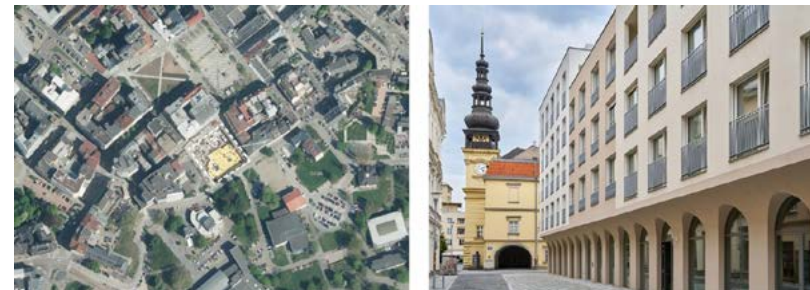
Tab. 10 – Realizace: Vilky Ořešín, Buštěhrad (Zdroj: autor)



Obr. 7 a 8 – Lokalita Ořešín v Buštěhradu (Zdroj: geoportal.cuzk.cz, upraveno; seznam.cz)

Projekt F	Bytový dům s tělocvičnou
Lokalita	Petrské náměstí, Praha
Rok dokončení	2011
Investor	Městská část Praha 1
Cíl	Obecní nájemní bydlení
Kapacita	35 bytů
Nástroje	Příprava zadání
	Architektonická studie
	Projektová dokumentace
	Změna využití území
Architektura	Grand Prix 2011 – Národní cena za architekturu (DAM architekti)
Charakteristika	Dostavba nárožní proluky novostavbou bytového domu s malometrážními byty pro městské profese, školní tělocvičnou a komerčními nebytovými prostory.

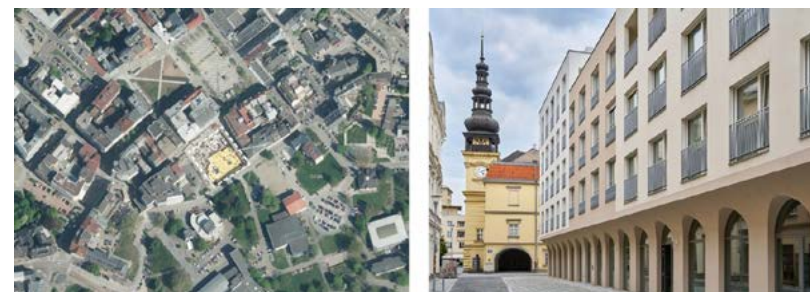
Tab. 11 – Realizace: BD Nové Lauby, Ostrava (Zdroj: autor)



Obr. 9 a 10 – Nové Lauby v Ostravě (Zdroj: geoportal.cuzk.cz, upraveno; Znameniiii, znamenicty.cz)

Projekt F	Bytový dům s tělocvičnou
Lokalita	Petrské náměstí, Praha
Rok dokončení	2011
Investor	Městská část Praha 1
Cíl	Obecní nájemní bydlení
Kapacita	35 bytů
Nástroje	Příprava zadání
	Architektonická studie
	Projektová dokumentace
	Změna využití území
Architektura	Grand Prix 2011 – Národní cena za architekturu (DAM architekti)
Charakteristika	Dostavba nárožní proluky novostavbou bytového domu s malometrážními byty pro městské profese, školní tělocvičnou a komerčními nebytovými prostory.

Tab. 12 – Realizace: Bytový dům s tělocvičnou, Praha (Zdroj: autor)



Obr. 11 a 12 – BD na Praze 1 (Zdroj: geoportal.cuzk.cz, upraveno; A. T. Lhotáková, archiweb.cz)

4.4.1 Vyhodnocení

Výběr úspěšně realizovaných a fungujících projektů byl zvolen tak, aby bylo možné ilustrovat obecné principy veřejného developmentu bydlení v českém kontextu. **Velikost** není rozhodující ani z hlediska záměru, ani z hlediska obce samotné. Veřejný development bydlení je relevantní nástroj pro veškeré obce od těch nejmenších (projekty A, C, D) po ty největší (B, E, F). Stejně tak může jít o projekty v měřítku jednotek (A) i stovek (C) bytů. Z hlediska **vlastnictví** nemusí veřejný development vést pouze k rozšíření nemovitého majetku obce, ale může se jednat také o kompletní prodej nemovitosti soukromému sektoru (D) či kombinované vlastnictví (E). S tím souvisí také rozmanité vznikající **typy bydlení** od soukromého vlastnického (D, E) po nájemní městské bydlení pro specifické

skupiny obyvatel (A, B, F).

Kvalita vystavěného prostředí a architektury není automaticky zajištěna samotným faktem veřejného developmentu. Pokud veřejný sektor programově neklade důraz na parametr architektonicko-urbanistické kvality, například využitím principu soutěže (B, D) anebo alespoň oslovením (kvalitní) architektonické kanceláře (A, E, F), pak orientace čistě na cíle z hlediska bytové politiky a financí může vést ke vzniku nekvalitního vystavěného prostředí (C) se znaky segregované lokality (Matoušek, 2012). **Státní podpora** je z principu významná pro veřejný development jako takový, ovšem zejména pro menší obce často znamená klíčovou podmínku pro realizaci (A, C). Programy veřejné podpory může ovšem nahradit či doplnit **spolupráce se soukromým sektorem** (projekty D, E). **Míra zapojení obce** v realizovaném projektu se tak může lišit od iniciace a předprojektové fáze (D) po kompletní development (A, B, C, F). Vysoká **institucionální kapacita** velkých měst usnadňuje úspěšný průběh náročného procesu (B) či vyjednání komplexní dohody u projektu velkého měřítka (E), na druhou stranu tato kapacita není nutnou podmínkou, existuje-li politická vůle (C).

5 Diskuse

Příspěvek v sobě propojuje tři oblasti – bydlení, rozvoj území a veřejný sektor – z nichž každá nabízí možnost hlubokého ponoru a množství zásadních subtémat. Záměrem proto bylo udržet rovnováhu a definovat celek bez přílišného vychýlení k jedné z oblastí či zabřednutí do kontraproduktivních detailů. Z analogického důvodu se příspěvek také nespécializuje čistě na pozemkový development, ačkoli by se to vzhledem k zahraniční literatuře a přirozenému propojení s veřejným sektorem nabízelo: absence limitů podporuje holistické uchopení fenoménu v rámci první výzkumné otázky.

Druhá výzkumná otázka se týká nástrojů veřejného developmentu bydlení. Jejich výčet není vyčerpávající a zároveň je možné diskutovat o jejich klasifikaci. S nástroji úzce souvisí také ilustrační projekty, které pokrývají rozmanité nástroje, aktéry i kontexty. Během výzkumu byla vytvořena mnohem obsáhlejší databáze projektů, jejíž analýza umožnila vznik tohoto příspěvku a sloužila jako podklad pro identifikaci nástrojů i principů. Tento soupis projektů ovšem není prezentován – vzhledem k jeho enormnímu rozsahu, rozmanitosti a nedostatku dat ke všem obsaženým projektům bylo v zájmu přehlednosti vybráno šest konkrétních projektů. Rozhodnutí prezentovat pouze realizace ovšem vylučuje často užívaný nástroj územní studie a rozmáhající se architektonické (urbanistické) soutěže. Stejně tak není zahrnuta aktuální významná aktivita Pražské developerské společnosti, která by mohla tvořit samostatný výzkumný problém. Výše zmíněná rozhodnutí byla učiněna v zájmu adekvátního rozsahu a uchopitelnosti příspěvku. Otázka nástrojů a projektů obecně poskytuje prostor a potenciál pro hlubší výzkum, stejně tak potenciální metodika jejich vyhodnocování.

Zahraniční zdroje nabízejí solidní výzkumnou oporu především z hlediska veřejného pozemkového developmentu. Pro tuzemské relevantní zdroje je typické, že se tématu více či méně dotýkají, než že by se zabývaly jím samotným. Na druhou stranu to lze vnímat jako potvrzení smysluplnosti výzkumu.

6 Závěr

Veřejný development bydlení byl zevrubně charakterizován pozitivní definicí, negativní definicí a konkrétními příklady. Byly rozlišeny jeho typy a na základě literatury, strategických dokumentů i praxe došlo k popsání jeho cílů. Byl sestaven přehled standardních nástrojů, které byly klasifikovány do kategorií. Praxe byla ilustrována konkrétními realizovanými projekty. Příspěvek tak poskytuje celkový přehled o zkoumaném fenoménu v kontextu ČR.

Pro navazující práci a výzkum je důležité podrobné usazení tématu v rámci platné

legislativy, politik a strategických dokumentů. Podstatným faktorem podmiňujícím vznik mnoha projektů veřejného developmentu jsou programy veřejné podpory, a proto by bylo vhodné provést jejich (historické) zmapování. Z hlediska praxe by kromě rešerše zahraničních referencí bylo přínosné zaměřit se na rozdíly a specifika hlavních aktérů – obcí. Je rozdíl, pokud se developmentu věnuje krajské město, anebo naopak drobnější obec s nesrovnatelně nižšími kapacitami institucionálními i finančními.

Zásadní motivací pro veřejný development bydlení je kromě dostupnosti bydlení, na němž se jako na hlavním cíli shoduje teorie i praxe, také kvalita vystavěného prostředí. Nastavování standardu je důležitým úkolem veřejného sektoru v obou těchto oblastech, s čímž souvisí narysování pomyslné šachovnice – pozemkový development. Jak píše (aktuální viceprimátor Prahy) Hlaváček se Šajtarem (2015): „V porovnání s dosavadními zvyklostmi, kdy veřejný sektor pouze prodává pozemky, představuje aktivní role obce v řešení území každopádně významný pokrok k přístupu ‘ město staví město ’.“

Literatura

- DEBRUNNER, Gabriela a Thomas HARTMANN. Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. Land Use Policy. 2020, č. 99. ISSN 0264-8377. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104993>
- DOLEŽELOVÁ, Lucie. Vliv neoliberalismu a tradic evropského města na proměny managementu velkých urbanistických projektů v západoevropských a postsocialistických městech. Geografie. 2018, č. 123, s. 529-552. ISSN 2571-421X. Dostupné z: <https://doi.org/10.37040/geografie2018123040529>
- DUNNING, R. J., T. MOORE a WATKINS, C. The use of public land for house building in England: Understanding the challenges and policy implications. Land Use Policy. 2021, č. 105. ISSN 0264-8377. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105434>
- ČESKO (2021). Koncepce bydlení České republiky 2021+. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. ISBN 978-80-7538-342-6.
- ČESKO (2016). Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2016. ISBN 978-80-7421-122-5.
- ČESKO (2021). Zákon 283/2021 Sb. Stavební zákon. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 2021, částka 124.
- ČESKO (2000). Zákon 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení). In: Sbírka zákonů, Česká republika. 2000, částka 38.
- ERA 21. Veřejný development. Brno: ERA 21, 2021, č. 4. ISSN 1801-089X.
- ERA 21. Politika bydlení. Brno: ERA 21, 2018, č. 2. ISSN 1801-089X.
- FRIEDMAN, J. P., J. C. HARRIS a J. B. LINDEMAN. Dictionary of real estate terms. New York, NY: Barron's, 2017. ISBN 978-1-4380-0876-9.
- GIELEN, D. M., I. M. SALAS aj. B. CUADRADO. International comparison of the changing dynamics of governance approaches to land development and their results for public value capture. Cities. 2017, č. 71, s. 123-134. ISSN 0264-2751. Dostupné z: <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2017.05.012>
- HUDEČEK, Tomáš. Řízení a správa města. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019. ISBN 978-80-87931-98-1.
- HUDEČEK, T., M. DLOUHÝ, P. HNILÍČKA, L. LEŇO CUTÁKOVÁ a M. LEŇO. Hustota a ekonomika měst. Praha: ČVUT – Masarykův ústav vyšších studií, 2018. ISBN 978-80-87931-75-2.
- HLAVÁČEK, Petr a Miroslav ŠAJTAR. Kdo staví město. In: JEHLÍK, Jan. Metodika zadávání územních plánů. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, 2015. ISBN 9788001057056.
- JEHLÍK, Jan. Rukověť urbanismu: architektura poznávání a navrhování prostředí.

- Praha: Ausdruck Books, 2016. ISBN 9788026095583.
- KASL, Jan. Role veřejné správy v procesu rozvoje území. In: KOL. AUT. Urbanismus VII: urbanistické procesy: učební text. Praha: Fakulta architektury ČVUT, 2012. ISBN 978-80-01-05529-8.
- KOHOUT, Michal a David TICHÝ. Jak jsme chtěli bydlet: bytová politika Československa 1918-1938. In: PUČEROVÁ, Klára, Michal KOHOUT, David TICHÝ (eds.). Jak jsme chtěli bydlet: bytová politika Československa 1918-1938. Praha: Architectura & Galerie Jaroslava Fragnera, 2018. ISBN 978-80-88161-11-0.
- KOHOUT, Michal. Hodnota dohody. In: MELKOVÁ, Pavla (ed.). Ke stolul. Praha: Dokořán, 2019. ISBN 978-80-7363-970-9.
- KOHOUT, M., P. ŠTĚPÁNEK, L. DOBRUCKÁ, D. TICHÝ, D. ŠPIRKOVÁ a V. PEŇÁZOVÁ. Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel – výběr klíčových zjištění a souvislostí [online publikace]. Svaz měst a obcí České republiky. 2020 [cit. 2022-02-01]. Dostupné z: <https://www.smocr.cz/Shared/Clanky/10433/dostupne-bydleni-final-dvoustrany.pdf>
- KOL. AUT. Urbanismus VII: urbanistické procesy: učební text. Praha: Fakulta architektury ČVUT, 2012. ISBN 978-80-01-05529-8.
- KORTHALS ALTES, Willem K. Planning initiative: Promoting development by the use of options in Amsterdam. Land Use Policy. 2019, č. 83. ISSN 0264-8377. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.01.025>
- LINHART, Miroslav et al. Property Index: Overview of European Residential Markets. 13th edition, August 2024. Deloitte. 2024 [cit. 2024-10-25]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2024.pdf>
- MALÝ BLAŽEK, Jan; KUBCOVÁ, Jana; HOŘENÍ SAMEC, Tomáš; VINKLÁRKOVÁ, Anna a HOUSER, Lukáš (ed.). Metodická příručka participativního bydlení. Brno: Masarykova univerzita, 2023. ISBN 978-80-280-0478-1.
- MADDEN, David J. a Peter MARCUSE. Na obranu bydlení: politika krize. Praha: Neklid, 2020. ISBN 978-80-907562-2-9.
- MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2006. ISBN 800103447x.
- MAIER, Karel. Hospodaření a rozvoj českých měst 1850-1938. Praha: Academia, 2005. ISBN 80-200-1245-1.
- MAIER, Karel a kol. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.
- MARIANOVSKÁ, V., V. KUNA, A. HÁJKOVÁ, a J. ŠVEC. Výsledky šetření „Obecní bydlení“ [online publikace]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2023 [cit. 2024-10-25]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/archiv-do-2024/statistiky-analyzy/analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni>
- MATOUŠEK, Roman. Bytová politika, sociální a prostorová spravedlnost: nová výstavba obecního bydlení v Česku. Praha, 2012. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta.
- MCDONALD, John F. a Daniel P. McMILLEN. Urban economics and real estate: theory and policy. Hoboken: John Wiley, 2011. ISBN 978-0-470-59148-2.
- MIKESZOVÁ, M., M. LUX, P. SUNEKA, I. BOUMOVÁ, D. TICHÝ a M. KOHOUT. Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení [online publikace]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2017 [cit. 2022-01-25]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/9e13284e-de37-4cf1-88eb-aaa56cbd8d36/2-3_Metodika-TSB_komplet.pdf
- MIKOVÁ, Markéta. Petr Hlaváček: Úkolem Prahy je land development [online rozhovor]. Tiskový servis Magistrátu HMP. 2020 [cit. 2022-01-20]. Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/rozhovory_a_clanky_clenu_rhmp/rhmp/namestek_petr_hlavacek/ukolem_prahy_je_land_development.html

- MÚVS – ČVUT V PRAZE, ARCHITEKTI HEADHAND S.R.O. a INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA **PRAHY**. Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení. TAČR ÉTA. 2019 [cit. 2022-01-25]. Dostupné z: https://www.praha.eu/file/2919503/analyza_2019_final.pdf
- O'BRIEN, P., A. LORD a S. DEMBSKI. How do planners manage risk in alternative land development models? An institutional analysis of land development in the Netherlands. Land Use Policy. 2020, č. 91. ISSN 0264-8377. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104409>
- PEISER, Richard B. a David HAMILTON. Professional Real Estate Development: the ULI Guide to the Business. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 2012. ISBN 978-0-87420-163-5.
- PUČEROVÁ, K., M. KOHOUT, D. TICHÝ (eds.). Jak jsme chtěli bydlet: bytová politika Československa 1918-1938. Praha: Architectura & Galerie Jaroslava Fragnera, 2018. ISBN 978-80-88161-11-0.
- SATTERTHWAITE, David et al. Rethinking Housing Policies: Harnessing local innovation to address the global housing crisis. UCLG Congress – world summit of local and regional leaders, Durban 2019. 2019 [cit. 2022-01-20]. Dostupné z: https://www.gold.uclg.org/sites/default/files/UCLG_Rethinking_Housing_Online_0.pdf
- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. Hradec Králové: [Civitas per populi], 2006. ISBN 80-903813-0-8.
- TICHÝ, D., M. KOHOUT, F. TITTL a N. KARABCOVÁ. Jak hodnotit udržitelnost bydlení? Metodická příručka pro obce [online publikace]. Národní síť zdravých měst. 2017 [cit. 2022-01-25]. Dostupné z: <https://www.zdravamesta.cz/cz/publikacedetail?id=jrTzN7hn3Yyx6IRw&nazev=Jak%20hodnotit%20udr%C5%BEtelnost%20bydlen%C3%AD%20Metodick%C3%A1%20p%C5%99%C3%ADru%C4%8Dka%20pro%20obce>
- URBÁNEK, Petr. Úvod do trhu s nemovitostmi. In: KOL. AUT. Urbanismus VII: urbanistické procesy: učební text. Praha: Fakulta architektury ČVUT, 2012. ISBN 978-80-01-05529-8.
- VALTONEN, E., H. FALKENBACH a K. VIITANEN. Securing public objectives in large-scale urban development: Comparison of public and private land development. Land Use Policy. 2018, č. 78, s. 481-492. ISSN 0264-8377. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.07.023>
- VALTONEN, E., H. FALKENBACH a E. VAN DER KRABBEN. Risk management in public land development projects: Comparative case study in Finland, and the Netherlands. Land Use Policy. 2017, č. 62, s. 246-257. ISSN 0264-8377. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.12.016>
- van der KRABBEN, Erwin a Harvey M. JACOBS. Public land development as a strategic tool for redevelopment: reflections on the Dutch experience. Land Use Policy. 2013, č. 30, s. 774-783. ISSN 0264-8377. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.06.002>

Informace o autorovi

Ing. arch. Ing. David Neuhäusl
Fakulta architektury ČVUT v Praze, Ústav nauky o budovách
david@neuhauslhun.cz