Doktorský workshop 2022

Týden vědy a výzkumu

Konference studentů doktorského studijního programu

Fakulta architektury ČVUT

Veřejný pozemkový development bydlení

shortpaper

31. srpna 2022

Student David Neuhäusl

Obor Architektura, teorie a tvorba

Téma disertační práce Veřejný development

Školitelé prof. Michal Kohout / Jaromír Hainc, PhD.

Výzkumný problém *Problem statement*

*Development*

Development je v principu neutrální proces investování do nemovitosti, jehož cílem je zhodnocení dané nemovitosti a důsledkem územní rozvoj. (Urbánek, 2012; Friedman, Harris, Lindeman, 2017; Maier a Řezáč, 2006). Vliv této činnosti[[1]](#footnote-1) na vystavěné prostředí je zásadní a bez faktické rezignace na územní rozvoj je nevyhnutelný.

*Veřejný development*

Po roce 1989 se určující silou v územním rozvoji Česka stal soukromý sektor, zatímco veřejná správa přijala zřetelně pasivní roli (Hlaváček a Šajtar, 2016). 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[[2]](#footnote-2) ale zpravidla nejsou pro soukromý sektor dostatečně rentabilní, a jejich nositelem se tak stává veřejný sektor (Maier a Řezáč, 2006).

*Veřejný pozemkový development*

Hlaváček a Šajtar (2016) rozlišují tři rozdílné fáze developmentu: nultým krokem je vyhledávání záměru, samotný development pak lze rozdělit na pozemkový a urbánní. Jedná se o velmi odlišné soubory procesů: pozemkový development připravuje území pro budoucí zastavitelnost, zatímco urbánní se zabývá samotnou výstavbou a v tržních ekonomikách bývá doménou soukromého sektoru (van der Krabben a Jacobs, 2013). Z hlediska výzkumu veřejného developmentu proto dává smysl se zaměřit právě na jeho pozemkovou fázi, kdy se rozhoduje o budoucí urbánní struktuře, jejím využití a charakteru.[[3]](#footnote-3) Pro dosažení cílů veřejného sektoru v rámci rozvoje území tak může být vedle územního plánování významným nástrojem i pozemkový development (Valtonen, Falkenbach a Viitanen, 2018).

*Veřejný pozemkový development bydlení*

Finální vymezení výzkumného tématu spočívá ve stanovení cíle veřejného developmentu, kterým je bydlení. Bydlení je základní lidskou potřebou, významným fenoménem územního rozvoje a zároveň tzv. *merit good* neboli soukromým statkem s takovou společenskou i ekonomickou prospěšností, která opravňuje veřejnou podporu jeho spotřeby (Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení, 2017). Smysluplnost propojení veřejného pozemkového developmentu právě s bydlením potvrzují také zástupci pražské i brněnské instituce[[4]](#footnote-4) zabývající se městským, tedy veřejným developmentem: jako hlavní úkol města zmiňují pozemkový development, jehož primárním cílem je v obou případech právě dostupnost bydlení (ERA21, 2021, s. 24-29).

Veřejný development je významnou formou rozvoje území. Architektury se dotýká jak z pozice bydlení, tak definice urbánní struktury a veřejných prostranství. Základní problém i potenciál spočívá ve faktu, že ačkoli se veřejný development v různých formách odehrával a odehrává, dosud nebyl v českém prostředí zkoumán jako svébytný fenomén. Jeho podrobnější vymezení pak definuje konkrétní směřování výzkumu, jehož přínos bude spočívat jak v pojmenování a zmapování veřejného developmentu, tak v uceleném poučení o (ne)funkčnosti užívaných nástrojů pro budoucí procesy tohoto velmi aktuálního fenoménu.

Výzkumný cíl *Research objective*

Výzkum je zaměřen na vědomý rozvoj území obcemi, který se odehrává formou pozemkového developmentu a který vede ke vzniku bydlení. Protože veřejný pozemkový development (dále VPDB) nemá v podmínkách tržního hospodářství České republiky tradici a dosud nebyl v tuzemském kontextu zkoumán, je potřeba provést jeho základní zmapování. To proběhne v rovině praktické (analýza konkrétních projektů), která bude podpořena v rovině teoretické (odborná literatura).

Přínos a smysl VPDB jsou východiskem výzkumu, nikoli jeho předmětem – tím jsou jeho nástroje.[[5]](#footnote-5) Charakter výzkumu je deskriptivní, stejně jako výzkumná otázka.

Strategický cíl

* analýza a hodnocení nástrojů VPDB v rámci ČR

Taktické cíle

* definice a usazení zkoumaného fenoménu do teoretického rámce
* sestavení databáze jeho relevantních, konkrétních projektů
* vytvořit systematický přehled nástrojů a jejich parametrů („toolbox“)
  + kategorizace a nastavení hodnoticích kritérií nástrojů

Výzkumná otázka *Research question*

Jaké nástroje využívaly veřejné subjekty v České republice, pokud se rozhodly vstoupit do rozvoje území formou veřejného pozemkového developmentu s cílem ovlivnit oblast bydlení?

Jaké jsou parametry, efektivita a vhodnost jednotlivých nástrojů z hlediska obecných i konkrétních cílů?

Stav poznání *Literature review*

České zdroje týkající se přímo zkoumaného tématu prakticky neexistují s jedinou relativní výjimkou: veřejnému (pozemkovému) developmentu či roli města jako iniciátora rozvoje se věnují Hlaváček se Šajtarem (2015), a to na konkrétních projektech specificky z hlediska developmentu. Druhým příkladem, ale již jen v obecné rovině, jsou vybrané kapitoly z učebního textu *Urbanismus VII – urbanistické procesy* (2012) na FA ČVUT. Další, pro výzkum relevantní, české zdroje se týkají více či méně příbuzných témat. V zahraničí[[6]](#footnote-6) je díky dlouhodobé praxi literatura i výzkum týkající se veřejného (pozemkového) developmentu výrazně rozsáhlejší. Oproti domácí literatuře tak existují odborné zahraniční články, které se zabývají přímo VPDB, konkrétně lze jmenovat například:

*Securing public objectives in large-scale urban development: Comparison of public and private land development (Valtonen, Falkenbach a Viitanen, 2018)*

*Public land development as a strategic tool for redevelopment: reflections on the Dutch experience (van der Krabben a Jacobs, 2013)*

*Risk management in public land development projects: Comparative case study in Finland, and the Netherlands (Valtonen, Falkenbach a van der Krabben, 2017)*

*How do planners manage risk in alternative land development models? An institutional analysis of land development in the Netherlands (O´Brien, Lord a Dembski, 2020)*

Metoda *Research strategies*

Na základě výzkumu konkrétních projektů VPDB proběhne identifikace nástrojů, které budou hodnoceny. Jedná se tedy o heuristický a induktivní výzkum, jehož základním nástrojem bude analýza. Charakter a strategie výzkumu:

širší záběr X hluboký ponor 70:30

* spíše databáze desítek projektů než případové studie jednotek projektů, nicméně jde o mapování neznámého a závisí na možnosti získání informací

kvantitativní X kvalitativní 50:50

* vyrovnaná potřeba dat jednotlivých projektů i znalostí o jejich procesech

empirie X literatura 90:10

* jádro výzkumu spočívá v konkrétních projektech
* s velkou pravděpodobností nebude možné navázat na předchozí výzkumy

Sběr dat *Data collection*

Nalezení projektů

Limity hledaných a zkoumaných projektů

* jedná se o VPDB[[7]](#footnote-7)
* záměr je realizovaný včetně všech navazujících fází
* projekt byl zahájen nejdříve v roce 1990
* (další omezení mohou přirozeně vyvstat v průběhu výzkumu, například měřítko záměru, míra aktivity veřejného sektoru či jeho aktuálnost)

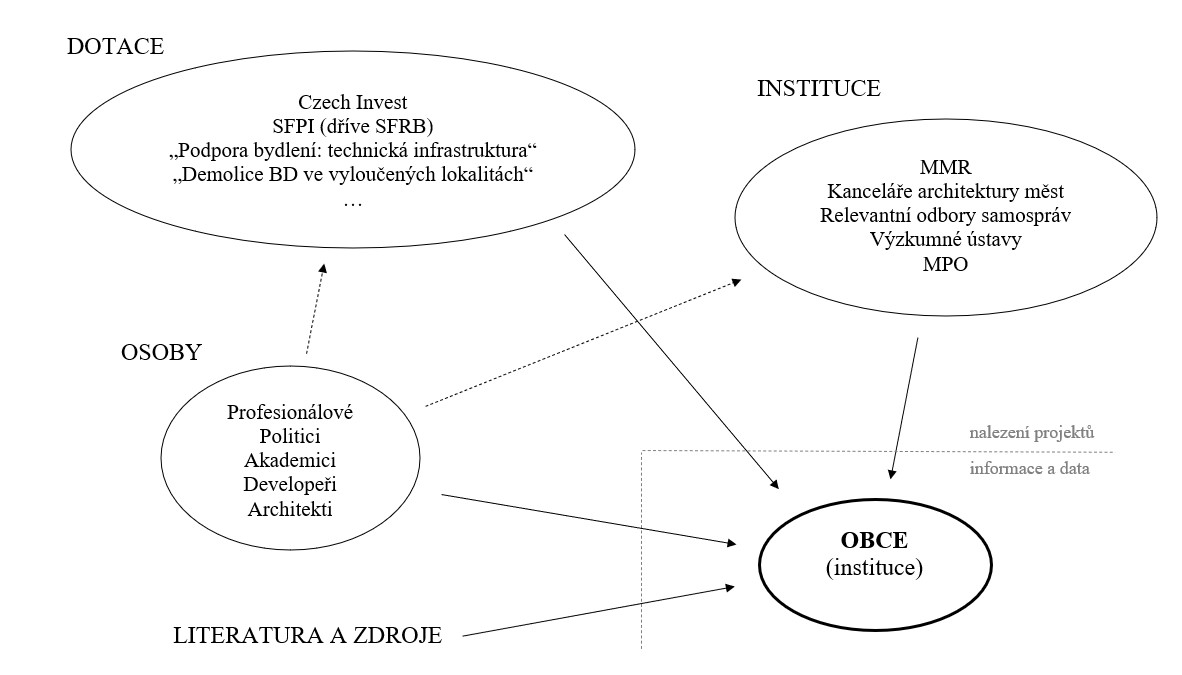
Získání informací o projektech

Kvalitativní data

* Rozhovory s aktéry

Kvantitativní data

* Zadavatelé a investoři (obce, kraje, …)
* Instituce, poskytovatelé dotací, …



Literatura

**Články v časopise – dostupné online**

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>

GALLENT, N., J. MORPHET, R. L.H. CHIU, P. FILION, K. F. FISCHER, N. GURRAN, P. LI, A. SCHWARTZ, D. STEAD. International experience of public infrastructure delivery in support of housing growth. *Cities*. 2020, č. 107. ISSN 0264-2751. Dostupné z: https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102920.

GIELEN, Demetrio Muňoz a Nir MUALAM. A framework for analyzing the effectiveness and efficiency of land readjustment regulations: Comparison of Germany, Spain and Israel. *Land Use Policy*. 2019, č. 87. ISSN 0264-8377. Dostupné z: https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104077

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

KOETTER, T., S. K. SIKDER a D. WEISS. The cooperative urban land development model in Germany – An effective instrument to support affordable housing. *Land Use Policy*. 2021, č. 107. ISSN 0264-8377. Dostupné z: https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105481

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

KORTHALS ALTES, Willem K. a Milly TAMBACH. Municipal strategies for introducing housing on industrial estates as part of compact-city policies in the Netherlands. *Cities*. 2008, č. 25 (4), s. 218-229. ISSN 0264-2751. Dostupné z: doi:10.1016/j.cities.2008.04.005

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

TURK, Sevkiye S. a Willem K. KORTHALS ALTES. Institutional Capacities in the Land Development for Housing on Greenfield Sites in Istanbul. *Habitat international*. 2010, č. 34, s 183-195. Dostupné z: [10.1016/j.habitatint.2009.09.002](http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.09.002)

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>

**Elektronické zdroje**

FOLDYNOVÁ, Ivana. *Analýza struktury obecních bytů v ČR*. Ostrava: PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o. TAČR BETA. 2016 [cit. 2022-01-25]. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Analyza\_struktury\_obecnich\_bytu\_v\_CR\_TB05MPSV008.pdf/dd93c749-28a4-78f1-a976-7aa939fdbe5c

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

KORTHALS ALTES, Willem K. *Private market PPP versus innovative public market procurement practices*. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology. 2014 [cit. 2022-01-29]. Dostupné z: <http://resolver.tudelft.nl/uuid:34fdc472-0c15-4d35-bb10-03721c4a8f4c>

MIKESZOVÁ, M., M. LUX, P. SUNEGA, 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 MĚSTAPRAHY. *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

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

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=jrTzN7hn3Yyx6lRw

**Knihy**

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.

JEHLÍK, Jan. *Rukověť urbanismu: architektura poznávání a navrhování prostředí.* Praha: Ausdruck Books, 2016. ISBN 9788026095583.

HERTZBERGER, Herman. *Přednášky pro studenty architektury*. Dolní Kounice: MOX NOX, 2012. ISBN 978-80-905064-0-4.

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. HNILIČKA, L. LEŇO CUTÁKOVÁ a M. LEŇO. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: ČVUT – Masarykův ústav vyšších studií, 2018. ISBN 978-80-87931-75-2.

KOL. AUT. *Urbanismus VII: urbanistické procesy: učební text*. Praha: Fakulta architektury ČVUT, 2012. ISBN 978-80-01-05529-8.

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 a Jiří ČTYROKÝ. *Ekonomika územního rozvoje*. Praha: Grada, 2000. ISBN 8071696447.

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.

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.

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.

**Kapitoly v knize či ve sborníku**

FIALOVÁ, Irena a Kateřina ČECHOVÁ. Tendence ve vývoji měst. In: JEHLÍK, Jan. *Metodika zadávání územních plánů*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, 2015. ISBN 9788001057056.

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.

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 stolu!*. Praha: Dokořán, 2019. ISBN 978-80-7363-970-9.

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.

* Webové stránky – instituce

BRNO – BYTOVÝ ODBOR. [online] 2022 [cit. 2022-01-30]. Dostupné z:

https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-3-namestka-primatorky/bytovy-odbor/

PDS – PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST. [online] 2022 [cit. 2022-01-30]. Dostupné z: https://pdspraha.eu/

TU DELFT – LAND DEVELOPMENT. [online] 2022 [cit. 2022-01-30]. Dostupné z: https://www.tudelft.nl/en/architecture-and-the-built-environment/about-the-faculty/departments/management-in-the-built-environment/organisation/chairs/land-development

WOHNFONDS – WIEN. [online] 2022 [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: http://www.wohnfonds.wien.at/

GEWOFAG Holding GmbH. [online] 2022 [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: https://www.gewofag.de/web.nsf/id/home-gewofag

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft. [online] 2022 [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: https://www.gwg-muenchen.de/

* Různé

*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.

*Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. ISBN 978-80-7538-342-6.

MATOUŠEK, Roman. *Bytová politika, sociální a prostorová spravedlnost: nová výstavba obecního bydlení v Česku.* Praha, 2012. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta.

Zákon č. 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu)

Zákon č. 128/2000 Sb. (zákon o obcích)

1. Development je vhodné vymezit také negativně – protože má charakter konkrétního projektu, developmentem není např.: plánování (územní, strategické, …), nastavení veřejných politik (např. podpora družstevního bydlení), kontribuce soukromých developerů, soukromý development naplňující veřejný zájem či výkon přenesené působnosti státní správy (povolování a umisťování staveb). [↑](#footnote-ref-1)
2. Typickým příkladem může být veřejná infrastruktura, která podle platného stavebního zákona zahrnuje dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejná prostranství. [↑](#footnote-ref-2)
3. Může zahrnovat např. akvizice a držbu půdy, rozdělení pozemků na jednotlivé stavební parcely, zajištění veřejné infrastruktury či změnu statutu dotčených ploch včetně potřebného plánování. [↑](#footnote-ref-3)
4. Jedná se o Pražskou developerskou společnost a Bytový odbor Magistrátu města Brna. [↑](#footnote-ref-4)
5. Veřejný development je zároveň nástrojem sám o sobě. Může být nástrojem realizace plánů (strategický, územní, finanční, …) anebo politik (bydlení, pozemková, …) apod. [↑](#footnote-ref-5)
6. Specificky země západní Evropy, zejména Nizozemsko, ale také Švýcarsko, Finsko či Německo. [↑](#footnote-ref-6)
7. Není nutné, aby se odehrál kompletní proces pozemkového developmentu v režii veřejného sektoru – stačí jediný krok dostatečného významu pro uskutečnění záměru. [↑](#footnote-ref-7)