

DIVERZIFIKACE FOREM BYDLENÍ JAKO CESTA K DOSTUPNOSTI: NEJISTOTA SPOJENÁ S ROZVOJEM PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V ČR

Tomáš Hoření Samec, Jan Malý Blažek, Lukáš Houser

Dostupnost bydlení se pro české domácnosti v posledních letech zhoršuje, především pro ty nízkopříjmové, případně pro ty, které nově řeší potřebu bydlet a nedisponují vlastní nemovitostí. V tomto článku diskutujeme možnosti a limity rozvoje participativních forem bydlení v České republice jakožto příležitosti diverzifikovat systém bydlení a učinit tak bydlení dostupnější a kvalitnější. Vycházíme z analýzy institucionálního prostředí a dat z terénního výzkumu, zejména dotazníkového šetření a série workshopů v českých městech, který byl realizován v letech 2021–2023. V článku se zaměřujeme na vnímání participativního bydlení zájemci o bydlení: konkrétně na představy o příležitostech a na nejistoty, které participativní bydlení přináší, a to v oblasti spolupráce aktérů a v institucionálním nastavení legislativy a financování. Ukazujeme, že nejistoty na obou úrovních, aktérské i institucionální, spolu úzce souvisejí a vzájemně se posilují. Vytváří se proto „začarovaný kruh“, kdy je nejisté a náročné realizovat pilotní projekty v daném institucionálním rámci, přičemž případná realizace pilotních projektů je vnímána jako klíčová pro nastartování žádoucích změn v institucionálním nastavení.

Klíčová slova: participativní bydlení, nejistota, nedostupnost bydlení, Česká republika, politika bydlení

Úvod

V české veřejné i akademické debatě v posledních letech rezonuje téma (ne)dostupného bydlení.¹ Přestože je nedostupné bydlení problémem, který je zažíván v mnoha kontextech na globální úrovni [Wetzstein, 2017], Česká republika může sloužit jako příklad mimořádně (finančně) nedostupného bydlení [EUROFOUND, 2023; OECD, 2021]. Nejvíce se nedostupné bydlení týká domácností, které aktuálně řeší svou potřebu bydlení, tedy vstupují na trh a nevlastní přitom žádnou nemovitost, především pak domácností, které mají nízké a nejisté příjmy. Dle současných kvalifikovaných odhadů zažívá závažný problém s bydlením přibližně 1,6 milionu obyvatel České republiky, energetickou chudobou trpí zhruba 1,3 milionu lidí, přímo ohrožených ztrátou bydlení je 300 tisíc lidí a v bytové nouzi se nachází asi 161 tisíc lidí [Klusáček a Kalenda Vávrová, 2024]. Jedná se tak o zásadní společenský problém, kdy dle dosavadních zkušeností není dostačující realizovat izolovaná opatření nebo rozvíjet partikulární nástroje politiky bydlení. Cestou ke zvyšování finanční

dostupnosti, kvality a jistoty bydlení je tak, nejen dle našeho názoru, komplexní politika bydlení zahrnující opatření na celostátní i lokální úrovni a koordinaci aktérů z veřejného, občanského i soukromého sektoru [OECD, 2023].

V této stati diskutujeme možnosti realizace jednoho z opatření takové komplexní politiky bydlení. Konkrétně se jedná o diverzifikaci systému bydlení o další formy bydlení mimo tradiční a nejvíce rozšířené formy soukromého vlastnického a nájemního bydlení – formy bydlení, které mají potenciál vytvářet bydlení dostupnější a kvalitnější [Brysch a Czischke, 2022; Archer, 2022]. Tyto další formy bydlení konceptualizujeme jako *participativní bydlení*. Jedná se o bydlení, které zahrnuje paletu různých řešení a kombinací vlastnických, ekonomických či prostorových uspořádání, které mají společné, že se na jeho přípravě a na demokratickém rozhodování aktivně a záměrně podílí více domácností. Participativní bydlení je typické také různorodostí z hlediska zapojení dalších aktérů. Může vznikat aktivitou skupiny obyvatel (*zdola*), ale také například na základě vyhlášené-

ho záměru obce. Vznikat mohou kroky občanské a veřejné iniciativy také projekty ve spolupráci se soukromou sférou. Za participativní bydlení se pak označují obvykle projekty bydlení spolků a družstev, baugruppe, cohousing, community land trust a další, nicméně používané termíny se liší ve svém zaměření na právní oblast, proces výstavby a další aspekty a mají často silný lokální význam, který nelze snadno přenést do českého kontextu [Malý Blažek et al., 2023a; Malý Blažek et al., 2023c].

Téma participativního bydlení a výzkum jeho konkrétních místních forem ve vztahu k otázce řešení nedostupnosti bydlení je z hlediska akademického zájmu i praktické relevance v posledním desetiletí na vzestupu [Fernández Arrigoitia et al., 2023; Izuhara et al., 2023; Tummers, 2016]. Zahraniční studie se s ohledem na různorodost zmíněných forem zaměřují na otázky konceptualizace [Bossuyt, 2022; Crabtree-Hayes, 2024; Griffith et al., 2024]. V této souvislosti se pro různorodé formy bydlení mající společné principy dobrovolné, aktivní a demokratické spolupráce domácností při vzniku, pro-

¹ Viz například toto tematické číslo časopisu Urbanismus a územní rozvoj nebo tematické číslo Sociologického časopisu zaměřené na krizi/e bydlení [Lokšová a Hoření Samec, 2023].

vozu i exitu z projektu bydlení ustavil jako zastřešující pojem *collaborative housing* [Czischke et al., 2020]. Charakteristické pro studium participativních forem bydlení pak je, že většinou vychází z kontextů západní a severní Evropy nebo z německojazyčného prostředí, kde se daří rozvíjet tyto projekty ve větším rozsahu [Butzlaff et al., 2024; Cucca a Friesenecker, 2022; Hölzl, 2022; Schikowitz a Pohler, 2024]. Oproti tomu v kontextu střední a východní Evropy se výzkum participativního bydlení teprve postupně ustavuje a zaměřuje se kromě konceptualizace [Malý Blažek et al., 2023a] právě na zkoumání (ne)možnosti jeho rozvoje s ohledem na preference potenciálních obyvatel [Kodenko Kubala et al., 2023; Lis et al., 2023; Pósfai et al., 2022; Pósfai et al., 2024].

Naším cílem je v tomto textu přispět do této regionální akademické diskuse, přičemž se zaměřujeme na nejistoty související s rozvojem participativního bydlení. V článku představujeme, jaké nejistoty spojené s participativním bydlením byly účastníky a účastnicemi výzkumu (domácnosti, zájemci o bydlení) vnímány, a to v kontextu nejistot produkovaných nastavením institucionálních rámců (legislativy, finanční infrastruktury, politiky bydlení, kapacit měst). V článku ilustrujeme, jaký vliv má vzájemné působení nastavení institucionálních rámců a hodnocení a jednání aktérů. Obecněji jsme se zaměřili na percepci participativního bydlení, vnímání jeho (ne)výhod, příležitostí a výzev. Dané nejistoty ilustrujeme na základě analýzy dat z aplikovaného výzkumu, který se zabýval možnostmi a limity rozvoje participativního bydlení v České republice (2021–2023) a který zahrnoval desk research institucionálního nastavení i terénní výzkum – participativní workshopy a dotazníkové šetření se zájemci o bydlení a následně multistakeholder workshopy se zástupci obcí i obyvatel. V textu nejprve blíže představujeme metody sběru a analýzy dat. Následně prezentujeme analýzu aktérsky vnímaných nejistot. Na závěr článku diskutujeme kontextualitu výzkumu a představujeme relevantní témata

pro další výzkum v oblasti rozvoje participativního bydlení.

Metody sběru a analýzy dat

Design aplikovaného výzkumu zahrnoval rešerši zaměřenou na relevantní legislativu a aktuální i připravované politiky bydlení a následný terénní výzkum realizovaný v šesti partnerských městech projektu (Liberce, Jihlavě, Pardubicích, Opavě, Psárech a Hrádku nad Nisou) v letech 2021–2023. Partnerská města byla vybrána na základě diseminace nabídky spolupráce na projektu a zájmu měst se ho zúčastnit.

V rámci analýzy institucionálních rámců a právní analýzy jsme se zaměřili na otázku, zda v současném českém právním prostředí existuje vhodný právní subjekt umožňující realizaci participativního bydlení s ohledem na parametry, které by participativní bydlení mohlo či mělo splňovat, včetně například trvalosti právní formy, nespekulativnosti bydlení či některých dalších omezení vyplývajících z požadavků na užívání bydlení obyvateli, a také dalších možných požadavků veřejného aktéra (typicky obce) na formu a vlastnosti bydlení, které by bylo možné zohlednit při realizaci záměrů a aktivit obce, například formou vyhlášení záměru pronájmu či prodeje nemovitosti, či v regulaci území. V rámci politik bydlení jsme se věnovali analýze koncepcí bydlení na úrovni státu a měst a aktuálním přípravám nových opatření (např. dotačních titulů) podporujících přímo či nepřímo rozvoj participativního bydlení.

Během terénního výzkumu jsme v průběhu roku 2021 realizovali kulaté stoly se zástupci partnerských obcí – s politiky a politiky (starosty, náměstky, radními či zastupiteli, v jejichž gesci je politika bydlení) a úřednicemi, úředníky či experty z odborů s gescí bydlení či zástupci kanceláří architekta města. Tyto kulaté stoly sloužily k prezentaci konceptu participativního bydlení a k diskusi situace v oblasti bydlení v jednotlivých městech, uvažovaných záměrů

a potřeb. Na začátku projektu zástupci partnerských měst projevovali více či méně zájem vložit do projektu určitý pozemek s rozvojovým potenciálem či budovu, které by mohly být využity nejen pro účely výzkumu možností a limitů participativního bydlení, ale i pro navržení postupu pro přípravu konkrétních projektů bydlení.²

V průběhu roku 2022 pak bylo realizováno explorativní dotazníkové šetření mající za cíl zmapovat potřeby, představy a preference v oblasti participace a bydlení u potenciálních zájemců a zájemkyň nejen v partnerských městech, ale i v celé České republice. Celkem dotazník vyplnilo 1 012 respondentů.³

Souběžně s dotazníkovým šetřením byly připraveny participativní workshopy s obyvateli partnerských obcí, tedy s potenciálními zájemci o participativní bydlení. Workshopy proběhly v roce 2022 v pěti partnerských obcích a celkem se jich zúčastnilo 176 osob. Workshopy byly koncipovány jako série tří akcí po třech hodinách. Vedl je profesionální facilitátorský tým, který během celého procesu spolupracoval s výzkumníky při vytváření scénáře workshopů i při jejich realizaci. Průběh workshopů byl zaznamenáván a následně byly pořizovány přepisy s celkem 890 normostranami textu [Orcígr et al., 2023, s. 65–83]. Cíle workshopů byly následující: (1) seznámit účastníky a účastnice s konceptem participativního bydlení a ověřit jeho srozumitelnost, (2) získat data o preferencích účastníků v bydlení a v oblasti sdílení a spolupráce souvisejících s dimenzemi participativního bydlení (tj. ekonomické, organizační, prostorové a sociální oblasti a v oblasti zapojení dalších aktérů [více viz Malý Blažek et al., 2023a] a (3) testovat metody skupinové práce a vyjednávání v úvodní fázi plánování projektů bydlení [více k metodám viz Malý Blažek et al., 2023c].

Pracovní výsledky analýzy workshopů pak byly prezentovány v rámci tzv. multistakeholder workshopů, tedy setkání zástupců měst a občanů, kde podle principů *participativního akčního vý-*

² Podrobněji prezentujeme kontext a situaci v jednotlivých partnerských městech v Malý Blažek et al., 2023b.

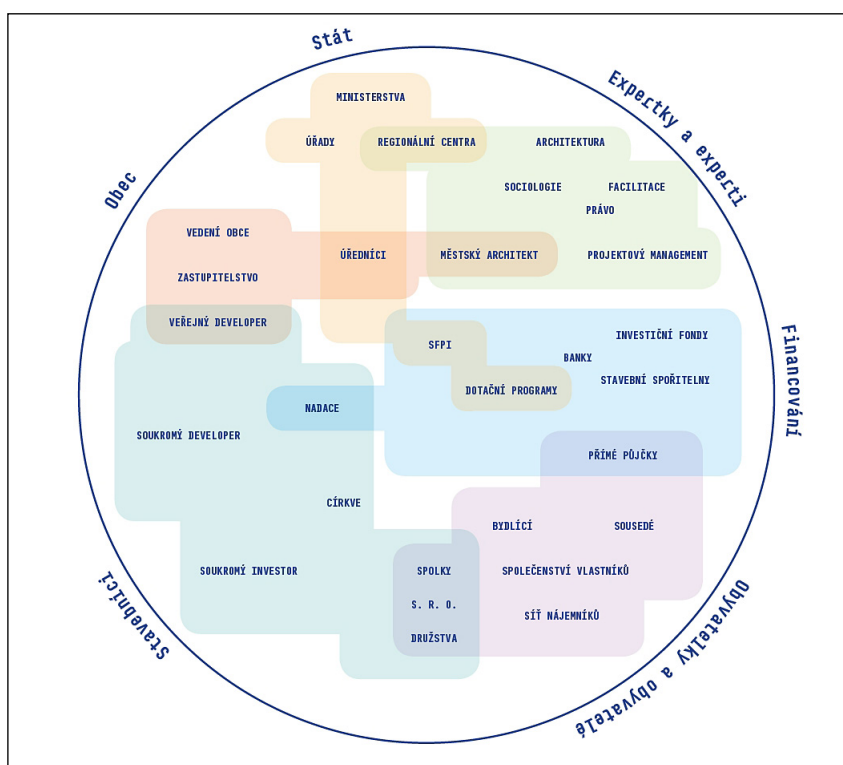
³ Detailní informace o charakteru vzorku, analýze dat a interpretacích jsou k dispozici v souhrnné výzkumné zprávě [Orcígr et al., 2023, s. 39–64].

zkumu mělo v ideálním případě dojít k propojení aktérů a domluvě dalšího postupu například v podobě přípravy záměru veřejné soutěže ze strany města. Situace ve městech byla nicméně z řady důvodů mnohem složitější na to, aby bylo z pohledu místních zástupců politicky přijatelné zahájit nesnadnou realizaci konkrétních inovativních projektů v rámci aplikovaného výzkumu. I tak je potřeba dodat, že zájem účastnit se výzkumu byl minimálně u části účastníků veden zájmem o bydlení.

Analýza dat z workshopů vycházela z principů zakotvené teorie [Strauss a Corbin, 1990] zahrnující nejprve otevřené induktivní kódování segmentů textu doplněné o axiální kódování vytvářející kategorie relevantní z hlediska našich výzkumných otázek a zaměření výzkumu. Kódování realizovali tři výzkumníci, kteří svůj kódovací postup průběžně korigovali z hlediska zachování reliability kódování. V průběhu analýzy bylo vytvořeno 113 kódů, které byly využity pro kódování 838 segmentů textu (přepisů záznamu workshopů). Metoda analýzy výpovědí byla primárně obsahová a kvalitativní, tedy zaměřená na to, jakým způsobem účastníci a účastníci hodnotí participativní bydlení a jaké významy ve svých výpovědích konstruují. Kvantitativní údaje o četnosti kódů tak slouží jako doplňující informace z hlediska relevance daných obsahů a hodnocení. V následující analýze využíváme ilustrativní příklady doplněné o informaci o četnosti daných či souvisejících kódovaných segmentů přepisů workshopů.

Výsledky analýzy

Během terénního výzkumu a při analýze dokumentů jsme se setkávali s různými druhy nejistoty provázející přípravu participativního bydlení. Z hlediska institucionálního nastavení se jednalo o nejistoty ohledně stanovení právní formy či poskytování veřejné podpory a nejistoty ohledně kapacit obcí realizovat projekty participativního bydlení. Ve stávajícím institucionálním nastavení totiž v Česku neexistuje optimální právní forma, která by umožňovala z právního hlediska nerozporovatelně vytvářet různorodé a trvalé projekty



Zdroj: Malý Blažek et al., 2023b

Graf 1: Potenciální aktéři participativního bydlení

participativního bydlení, které by na základě vybraných kritérií zároveň mohly jednoznačně získat veřejnou podporu [podrobněji viz Hoření Samec et al., 2023]. To má význam zejména v oblasti společného vlastnictví a financování projektů, což jsou zásadní aspekty nejen pro samotný proces výstavby, ale i pro nastavení výběru domácností, stejně jako pro případné formy exitu z projektů. Pro projekty vznikající „zdola“ je právní a finanční nejistota často limitujícím faktorem. Takové projekty však v zahraničním i českém kontextu často vykazují schopnost vytvářet alternativní řešení financování či kombinaci právních forem, které do jisté míry nejistoty mohou mitigovat. Institucionální nejistoty se tak jeví jako paralyzující především pro potenciální rozvoj projektů participativního bydlení ve spolupráci více aktérů – s obcemi či dalšími aktéry.

V tomto článku však chceme primárně upozornit na souvislosti s vnímáním nejistot spojených s rozvojem participativního bydlení „neexpertními“ aktéry – nikoliv zástupci konkrétních projektů, ale zájemci o bydlení, kteří se s participativním bydlením setkali v rámci aplikovaného výzkumu v českých městech. U těchto účastníků a účastnic výzkumu se projevovala nejistota nejen v kontex-

tu právní formy a financování, ale také nejistota ohledně samotné možnosti spolupracovat s mnoha potenciálně různorodými aktéry. Participativní bydlení přitom ze své podstaty předpokládá zapojení více aktérů, a to minimálně v podobě zapojení více domácností, obvykle však právě i dalších aktérů různého druhu a komplexity. Ti pak vytvářejí potenciálně hustou síť různých kombinací aktérů a variabilita vztahů a řešení může na zájemce a zájemkyně o bydlení působit komplikovaně až nepřehledně (viz graf 1).

Při analýze dat z terénního výzkumu se však ukázalo vnímání spolupráce mezi aktéry jako ambivalentní. Respondenty byla spolupráce vnímána v určitých kontextech pozitivně i negativně. Jestliže dotazování formou dotazníku mířilo na zjištění obecněji rámcovaného potenciálu ke spolupráci (formulováno jako „Dovedete si představit, že se v různé míře s další lidmi podělíte na: ...“), většina respondentů si dovedla představit spolupráci či sdílení s dalšími lidmi v rámci bydlení, a to ve všech relevantních dimenzích spolupráce (tab. 1).

V rámci workshopů však pokládání otázek i odpovídání účastnic a účastníků workshopů nastavovalo ještě jiný

Participativní formy bydlení obnáší spolupráci více domácností a různé formy sdílení. Dovedete si představit, že se v různé míře s dalšími lidmi podělíte na:	Určitě ano/ spíše ano	N
Užívání společných prostor uvnitř a/nebo mimo dům	91	1 008
Technicko-administrativní správě domu	82	1 011
Organizaci výstavby či rekonstrukce domu	76	1 011
Sdílení vybavení či věcí	73	1 009
Řízení projektu (včetně např. řešení možných konfliktů)	69	1 009
Majetkových a právních vztazích	63	1 011
Společném trávení volného času	56	1 010

Tab. 1: Dimenze ochoty participovat v oblasti bydlení (v %, N = četnost odpovědí)

kontext pro formulování výpovědí: od obecnějších principů a zahraničních modelů jsme postupně vedli workshopy ke konkrétnějším postojům, hodnocením nastavení projektů a představám o (ne)možné spolupráci. V tomto smyslu také zaznívalo pozitivní vnímání spolupráce v bydlení, na úrovni principu, kdy solidarita či vzájemná výpomoc může být vnímána pozitivně jako u jednoho z účastníků workshopu:

„Tak to, že se tam potkají jiní lidé, každý něco umí, že by tam vlastně mohla fungovat taková komunita, jako byla dřív na vesnici, že někdo umí něco opravit, někdo umí něco jiného. A ty lidi si jednak vzájemně pomáhají, ale pak to může vést i k tomu, že to, jak se potkávají a řeší ty věci spolu (...).“

Účastník workshopu, Liberec

Četnost výpovědí odkazující na komunitnost (počet výskytů kódu: 25), solidaritu (4) či sousedství (6) byla srovnatelná s počtem výskytu kódů odkazující na reflexi obav z řešení potenciálních sporů (37). V tomto smyslu je nutné připomenout, že pouhé četnosti výskytu kódů nepodávají kompletní a komplexní obraz o relevanci daného tématu; workshopy byly do určité míry kontextuální. Během jednoho workshopu mohlo být určité téma danou skupinou rozvíjeno do většího detailu, zatímco v jiné jen zmíněno. Z tohoto důvodu je nutné vnímat četnost jako doplňující informaci k relevanci konkrétních témat, kterou reflektujeme i na základě možné performativní síly výpovědí (např. emotivní zabarvení výpovědi, rétorika výpovědi apod.). V tomto smyslu byly sice obavy z potenciálních sporů relativně četné, ale při detailnější analýze jejich

obsahu se ukázalo, že ve většině případů výpovědi obsahují jak obavu, tak určitou naději, že pokud se to „správně nastaví“, je možné, aby projekt fungoval. Jako ilustrativní lze uvést příklady z workshopu v Jihlavě:

„Obavy jako tam samozřejmě můžou být, ty konflikty, ale záleží na tom, jak se už na začátku třeba domluví ty lidi, jak si to budou ty lidi odhlasovávat, jestli bude jako 100% shoda, nebo, já nevím, z 80 %. A to je všechno o té komunikaci, a já si myslím, že když to se nastolí hnedka na začátku, tak to jde jako úplně v pohodě realizovat a dá se žít úplně v pohodě.“

Účastník workshopu, Jihlava

Na druhou stranu v této souvislosti zaznívaly i skeptické hlasy, které reflektovaly právě skutečnost, že nemusí jít nutně o dohodu čistě mezi rezidenty projektu, ale že do procesu přípravy bydlení mohou být zapojeni další aktéři, kteří stanoví jasné mantinely, jako například město:

„Parta lidí, který se na všem dohodnou, a tohle jako pěkná myšlenka, ale hůř nastavitelná. Jinak jako nějak si neumím představit, že bysme prvně vybrali tu skupinu lidí a pak něco plánovali. Myslím si, že město to má už naplánovaný, jak ty byty budou už vypadat. Že mají prostory, do kterých je vlastně dají, a že asi stěží budem plánovat, támhle budou zahrady, támhle to, jako už prostě je něco naplánovaný, je nějaký určitý místo, pozemek, kde to bude.“

Účastník workshopu, Jihlava

Obavy a nejistota ohledně fungování projektů, v němž se musí domlouvat

a koordinovat „příliš mnoho aktérů“, se týkaly jak přípravy, tak následné správy bydlení a odkazovaly nejen na spolupráci uvnitř projektu, ale i k dalším aktérům, jako je město a jeho zástupci, kdy například panovala obava ze ztráty podpory při proměně politické reprezentace.

Nejistota plynoucí z obav ohledně možných sporů a problémů soužití byla ve výpovědích podpořena tím, že někteří účastníci měli tendence vnímat participaci v bydlení ve velmi intenzivní a komplexní podobě. K tomuto jevu docházelo, i přestože jsme v rámci workshopů představovali širokou paletu konkrétních projektů bydlení, na nichž jsme zdůrazňovali různou míru spolupráce a sdílení od velmi volných po intenzivnější formy. Podobným rysem bylo také zakotvení některých účastníků v konkrétní představě, co participativní bydlení „nutně“ musí obsahovat, které se projevovalo zobecňováním charakteru určitého projektu (například „v participativním bydlení je nutné si společně vařit“). Je otázkou, zda zakotvení charakteru participativního bydlení v určité představě bylo projevem obecnější nejistoty z fungování participativního bydlení nebo zda nejistotu povzbuzovala právě prezentace konkrétních realizovaných projektů ze zahraničí.

Situace, kdy se v rámci participace na bydlení potkají lidé s různými životními zkušenostmi, hodnotami a preferencemi, pak někteří účastníci a účastnice vnímali jako potenciálně konfliktní a nepředstavovali si, že toto nastavení lze (jednoduše) změnit.

„Podle mě jako život na kolejích s tím, že musí být stejná skupina aspoň přiměřeně věkových lidí, kteří mají společné zájmy, no. Že by to asi nefungovalo, pokud tam budou nějaký větší difference ve věku, nebo ani ne ve věku, ale v nějakém to životním nastavení. Že i mnohdy si mohou rozumět starší s mladýma, pokud žijou ti starší aktivně, může tam být ta shoda, ale asi to vyžaduje do značny míry takový to souznění, to nastavení životních vizí nějakých.“

Účastník workshopu, Jihlava

Nejistota ohledně potenciálních sporů mezi aktéry projektu (a předpokládáním nutnosti je řešit) mohla být potenciálně odrazující, obzvláště při srovnání

s tradičním soukromým vlastnickým bydlením, které (zdánlivě) neobsahuje nutnost vyjednávat či koordinovat se s ostatními. Nicméně v kontextu, kdy je soukromé vlastnické i nájemní bydlení stále méně dostupné, tak finanční dimenze bydlení při rozhodování „jak bydlet“ získává na významu. Právě potenciální lepší finanční dostupnost daných forem bydlení byla z hlediska účastníků a účastnic výzkumu významným faktorem, který by hrál roli v jejich rozhodování o případném zapojení do projektu:

„A ty důvody, ty tady byly jasně řečený, to jsou finance. V dnešní době normální člověk nemá prostě šanci jako na nic, na žádný vlastní bydlení, pokud nevyrostli se zlatou lžičkou v puse a s povoláním – syn, tak prostě bohužel.“

Účastník workshopu, Jihlava

Podobně v rámci dotazníkového šetření byly finanční náklady na bydlení uváděny jako nejvýznamnější faktor ovlivňující rozhodnutí „kde a jak bydlet“ a snížení finančních nákladů bylo uváděno jako nejvýznamnější důvod, proč by se respondenti do projektu participativního bydlení chtěli zapojit.

S ohledem na vnímanou relevanci finančních nákladů na bydlení, která se projevovala jak v dotazníkovém šetření, tak ve výzkumných workshopech se vracíme k institucionálně ukotvené nejistotě financování projektů participativního bydlení. Z naší analýzy vyplývá, že institucionální a aktérská úroveň spolu zásadně souvisí. Neadekvátní legislativní rámec a nedostupné finanční produkty způsobují nejistotu, jak mají jednotliví aktéři při přípravě už tak v mnoha ohledech potenciálně složitých projektů postupovat. Dochází k paradoxní situaci, kdy nefungující institucionální rámec neumožňuje ukotvit základní parametry projektů a spoluprací mezi aktéry, přičemž dochází k potenciálně omezujícímu „zakotvení“ aktérů v představách, jak participativní bydlení „musí“ vypadat.

Zároveň pokud ani potenciální zájemci o bydlení ani zástupci obcí neformulují zřetelný zájem o nové formy bydlení, respektive o jejich financování či politické řešení, tento nezáměr a nejistota mohou fungovat jako sebenaplnující se proroctví paralyzující také další jednání

Faktor	Průměr	N
Finanční náklady na bydlení	1,62	1 007
Příroda a zeleň v místě bydliště	1,75	1 008
Lokalita bydlení (např. centrum obce, sídliště)	1,86	1 005
Občanská vybavenost v místě bydliště	2,07	998
Velikost bytu	2,13	1 008
Sousedské vztahy	2,14	1 004
Typ bydlení (např. rodinný dům, byt v cihlovém/panelovém domě)	2,14	1 007
Blízkost rodiny a přátel	2,16	1 004
Blízkost zaměstnání	2,18	1 002
Environmentální udržitelnost bydlení	2,52	995

Tab. 2: Faktory ovlivňující preference jak a kde bydlet. Zadání otázky: „Co je pro Vás důležité při rozhodování o tom, jak a kde bydlet? Ohodnoťte prosím na škále od 1 – nejvíce důležité do 5 – nejméně důležité.“

aktérů zodpovědných za přípravu ležící infrastruktury či snižující motivaci finančních institucí poskytovat tržní produkty. Nejistota může být vykládána jako „nezáměr“ (absentující poptávka) i jako chybějící tlak na to vytvářet veřejnou i soukromou infrastrukturu. Z praktického hlediska je možné hodnotit, že zájemci o bydlení, obce, stát ani soukromí aktéři zatím nepodnikají dostatečnou aktivitu nutnou pro rozvoj klíčových infrastruktur včetně chybějící alokace kapacit na úrovni lidských i finančních zdrojů. Tyto infrastruktury se přitom z hlediska úspěchu či neúspěchu rozvoje inovace v bydlení (a konkrétně forem participativního bydlení) ukazují napříč Evropou jako velmi významné [Helamaa, 2019; Lang et al., 2020].

Diskuse

Naše zjištění vychází z analýzy různých dat zahrnujících dokumenty, dotazníkové šetření, workshopy, kulaté stoly a další jednání v partnerských městech projektu. Data byla sbírána ve specifických místních, časových i sociálních podmínkách. Je tedy nutné upozornit na kontextualitu výzkumu. Výzkum probíhal v konkrétních městech, jejichž zástupci vnímali krizi dostupnosti bydlení jako významné téma přímo ovlivňující jejich (potenciální) obyvatele. Zároveň měla daná města k dispozici větší či menší rozvojovou oblast, a tedy disponovala obecními pozemky. V takové situaci se zdaleka nevyskytují všechna města a obce České republiky. Rozdílné

jsou samozřejmě kapacity úřednického aparátu a prioritizace agend a politik. Popsané institucionální nastavení je naopak společné pro všechna města ČR. Z pohledu respondentů pak lze předpokládat, že jejich postoje by nebyly zásadně odlišné v jiných českých městech. Explorativní metody výzkumu nám také umožnily zachytit výpovědi širokého spektra zájemců o bydlení z hlediska sociodemografických charakteristik.

Partnerská města vstupovala do projektu na základě našeho oslovení a částečně jako důsledek předchozích profesionálních spoluprací různých členek a členů týmu v daných městech. Z tohoto hlediska se nejedná o reprezentativní výběr měst a obcí České republiky, ale výběr na základě specifických okolností, kapacit a sociálních kontaktů. Z našeho pohledu to ovlivnilo ochotu zástupců měst se do projektu zapojit z formálního hlediska, ale ne nutně vždy podporu při realizaci samotného výzkumu, respektive podporu nutnou pro realizaci participativního bydlení. Z hlediska limitů výzkumu je třeba upozornit na souvislosti s rekrutací obyvatel na výzkumné workshopy. Přestože byly workshopy strukturovány ve všech obcích velmi podobně, je nutné vnímat, že do silné kontextuality našich zjištění může promlouvat způsob, jak zástupci měst komunikovali svá odhodlání (ne)podpořit rozvoj konkrétních projektů participativního bydlení v daných lokalitách. Rekrutace respondentů tak byla ovlivněna tím, z jakých pozic město, respektive jeho zástupci do výzkumu

Zdroj: Participativní bydlení 2022: Postoje, zkušenosti, preference [Origr et al., 2023, s. 50]

vstupovali a jak byli ochotni komunikovat se svými obyvateli.

Výsledky výzkumu poukazují na nejistotu související s realizací participativního bydlení na úrovni akterské, kdy chybí důvěra ve schopnost spolupracovat v rámci multistakeholder řešení (tj. mezi různými domácnostmi a napříč různými aktéry – například zástupci obcí). Tato nejistota posílená aktuálním nastavením právního prostředí, finančního trhu a kapacitními nedostatky na straně obcí, potažmo obyvatel vytváří začarovaný a vzájemně se posilující kruh rezonující nejistoty. Jednotliví aktéři postrádají silnou motivaci být průkopníkem a nést náklady vytváření modelových příkladů dobré praxe (bez kterých je obtížné argumentovat pro institucionální změny). Je pak otázkou pro další výzkum, jakými způsoby tento začarovaný kruh rozeznout.

Nabízí se možnost v rámci (aplikovaného) výzkumu testovat, kdo a za jakých podmínek může být oním průkopnickým aktérem, respektive jaké varianty participativního bydlení mohou být efektivní pro překonání daných nejistot. Lze předpokládat, že je zapotřebí disponovat dostatečným finančním, sociálním i znalostním kapitálem, například v podobě znalostí územně plánovacího prostředí a jeho lokálních aktérů, ale také znalostí procesů přípravy projektů a projektového managementu. Tyto kapitály mohou pro skupiny obyvatel se zájmem o bydlení představovat obtížně dosažitelný práh, kvůli kterému mohou mít obavu se do projektů participativního bydlení zapojit. Má-li proto dojít v českém prostředí k výstavbě pilotních projektů participativního bydlení, je pravděpodobně nutné, aby byli obyvatelé v jejich možnostech zapojit se do projektů podporování aktivitou ostatních relevantních aktérů.

V tomto smyslu lze v první řadě uvažovat o roli *obcí*⁴ nejen jako „připravujících území“ formou územně plánovací dokumentace, zajištění zasilování, respektive vyhlašování záměrů výstavby, rekonstrukcí, prodejů či pronájmů, ale

také „připravujících obyvatele“. Příprava obyvatel může mít podobu osvětové činnosti, ověřování zájmu a preferencí v oblasti bydlení, veřejných setkání týkajících se bydlení v konkrétních lokalitách či objektech až po přímá jednání se zainteresovanými jedinci či skupinami. Další možnou cestou k řešení participativního bydlení může být také spolupráce zájemců o bydlení s některým z dalších aktérů, který disponuje kapitálem nutnými pro výstavbu či rekonstrukci bydlení. Mezi ty patří *komerční developři*, ale dnes obce také znovuobjevují roli obecních developerů. Jako možný partner pro zájemce o participativní bydlení se jeví také *nekomerční developři*, kteří se v zahraničních kontextech na výstavbě ve spolupráci s obyvateli často podílejí. Ti však v českém prostředí zatím v podstatě nepůsobí.

Ať už se konkrétní projekty vydají cestou spolupráce obyvatel s veřejným či soukromým sektorem, respektive s oběma najednou, vždy je potřeba vnímat souvislosti s otázkou moci a dopady na rozhodování o podobě projektů, tedy zda jsou zachovány základní principy a příležitosti participace. V horizontálnímu pojetém chápání aktérství se pak jako důležité jeví propojování aktérů, a to na jedné straně *odborných aktérů* poskytujících klíčové služby a zahrnující specializovaná architektonická studia, facilitátorské skupiny, sociální designéry, specialisty na právní aspekty a projektové manažery. Na druhé straně pak mitigovat nejistoty může i určitá forma advokační činnosti či sdílení informací o možnostech rozvoje participativního bydlení mezi *domácnostmi*, kdy koncentrace zájemců o participativní bydlení může mít vliv na jednání veřejných i tržních aktérů v oblasti legislativy, veřejné podpory či poskytování služeb.

Závěr

V rámci této stati jsme představili participativní bydlení jako zastrešující koncept pro formy bydlení, kde více domácností aktivně, záměrně a demokraticky spolupracuje na přípravě a realizaci projektu

bydlení, často ve spolupráci s dalšími aktéry. Tyto formy bydlení umožňují diverzifikovat nabídku bydlení a zavádět nespekulativní principy do systému bydlení, a díky tomu přispět ke zlepšení dostupnosti bydlení. V textu jsme se zaměřili především na diskusi vnímaných i institucionálně zakotvených nejistot, které v českém kontextu aktuálně ztěžují rozvoj participativního bydlení. Ukázali jsme na skutečnost, že nejistota institucionální umožňuje rezonovat nejistotu a nedůvěru ve schopnosti a možnosti spolupráce více aktérů, ať už mezi domácnostmi sousedů nebo mezi dalšími aktéry účastnicími se projektu. Tato nejistota přispívá k tomu, že se může zdát, že o participativní bydlení není z hlediska aktérů takový zájem (neexistuje velké množství pilotních projektů), čímž vzniká určitý začarovaný kruh, kdy se nedaří danou inovaci efektivně rozvíjet a který je možné rozeznout na základě podpory ze strany aktérů, které mohou nejistotu efektivně mitigovat. Jakými způsoby, jací aktéři a v jakých konfiguracích lze tento začarovaný kruh rozeznout, je pak námětem jak pro praxi participativního bydlení, tak pro další základní i aplikovaný výzkum.

Výzkum byl podpořen Technologickou agenturou ČR (SS03010221). Rádi bychom poděkovali členům a členkám týmu, kteří se podíleli na terénním výzkumu, jmenovitě Markétě Káňové, Petrovi Kodenko Kubalovi, Janě Kubcové, Václavu Orcígrovi, Eriku Petrusovi, Radku Suchánkovi, Davidovi Tichému a Anně Vinklárkové.

Použité zdroje:

ARCHER, T. 2022. The mechanics of housing collectivism: how forms and functions affect affordability. In: *Housing Studies* [on-line]. 37(1), 73–102. ISSN 0267-3037. Dostupné z: doi:10.1080/02673037.2020.1803798.

BOSSUYT, D. 2022. Who Owns Collaborative Housing? A Conceptual Typology of Property Regimes. In: *Housing, Theory and Society* [on-line]. 39(2), 200–216. ISSN 1403-6096. Dostupné z: doi:10.1080/14036096.2021.1888788.

⁴O možných variantách zapojení obcí do participativního bydlení jsme publikovali Metodickou příručku participativního bydlení, která byla certifikována Ministerstvem pro místní rozvoj [Malý Blažek, 2023d]. Více o metodických publikacích participativního bydlení se dozvíte v rubrice Aktuality, informace na str. 70.

- BRYSCH, S. L.; CZISCHKE, D. 2022. Affordability through design: the role of building costs in collaborative housing. In: *Housing Studies* [on-line]. 37(10), 1800–1820. ISSN 0267-3037. Dostupné z: doi:10.1080/02673037.2021.2009778.
- BUTZLAFF, F.; BÄRNTHALER, A.; BLEIKER, L.; DEFLORIAN, M.; MOCK, M.; STOISSER, L. 2024. Between the democratization of housing and the neoliberal responsabilization of citizens: The proliferation of co-housing in Viennese city planning. In: *European Urban and Regional Studies* [on-line]. 09697764241265053. ISSN 0969-7764. Dostupné z: doi:10.1177/09697764241265053.
- CRABTREE-HAYES, L. 2024. Establishing a glossary of community-led housing. In: *International Journal of Housing Policy* [on-line]. 24(1), 157–184. ISSN 1949-1247. Dostupné z: doi:10.1080/19491247.2022.2155339.
- CUCCA, R.; FRIESENECKER, M. 2022. Potential and limitations of innovative housing solutions in planning for degrowth: the case of Vienna. In: *Local Environment* [on-line]. 27(4), 502–516. ISSN 1354-9839. Dostupné z: doi:10.1080/13549839.2021.1872513.
- CZISCHKE, D.; CARRIOU, C.; LANG, R. 2020. Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field. In: *Housing, Theory and Society* [on-line]. 37(1), 1–9. ISSN 1403-6096. Dostupné z: doi:10.1080/14036096.2020.1703611.
- EUROFOUND. 2023. *Unaffordable and inadequate housing in Europe*. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions [on-line]. LU: Publications Office [cit. 2025-01-22]. Dostupné z: https://data.europa.eu/doi/10.2806/715002.
- GRIFFITH, E.; JEPMA, J. M.; SAVINI, F. 2024. Beyond collective property: a typology of collaborative housing in Europe. In: *International Journal of Housing Policy* [on-line]. 24(1), 121–141. ISSN 1949-1247. Dostupné z: doi:10.1080/19491247.2022.2123272.
- FERNÁNDEZ ARRIGOITIA, M.; FERRERI, M.; HUDSON, J.; SCANLON, K.; WEST, K. 2023. Toward a feminist housing commons? Conceptualising care – (as) – work in collaborative housing. In: *Housing, Theory and Society* [on-line]. 40(5), 660–678. ISSN 1403-6096. Dostupné z: doi:10.1080/14036096.2023.2247414.
- HELAMAA, A. 2019. From marginal to mainstream? Analysing translations between the collaborative housing niche and the established housing sector in Finland. In: *Built Environment*, Vol. 45, No. 3, pp. 364–381 https://www.jstor.org/stable/pdf/45216293.pdf.
- HÖLZL, C. 2022. Translocal Mobilization of Housing Commons. The Example of the German Mietshäuser Syndikat. In: *Frontiers in Sustainable Cities* [on-line]. 4 [cit. 2025-01-22]. ISSN 2624-9634. Dostupné z: doi:10.3389/frsc.2022.759332.
- HOŘENÍ SAMEC, T.; MALÝ BLAŽEK, J.; KOHOUT, M.; KUBCOVÁ, J.; TICHÝ, D.; HOUSER, L.; KODENKO KUBALA, P.; ORCÍGR, V.; KÁŇOVÁ, M.; VINKLÁRKOVÁ, A. 2023. Policy paper: Možnosti a limity rozvoje participativního bydlení v ČR. Brno: Masarykova univerzita. Dostupné z: https://participativnibydeni.cz/vysledky-projektu/.
- MALÝ BLAŽEK, J.; KUBCOVÁ, J.; HOŘENÍ SAMEC, T.; VINKLÁRKOVÁ, A.; HOUSER, L.; KÁŇOVÁ, M.; KODENKO KUBALA, P.; ORCÍGR, V.; TICHÝ, D. 2023c. *Manuál participativního bydlení*. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-280-0476-7. Dostupné z: https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.M280-0477-2023.
- MALÝ BLAŽEK, J.; KUBCOVÁ, J.; HOŘENÍ SAMEC, T.; VINKLÁRKOVÁ, A.; HOUSER, L.; KÁŇOVÁ, M.; KODENKO KUBALA, P.; ORCÍGR, V.; TICHÝ, D. 2023d. *Metodická příručka participativního bydlení*. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-280-0478-1. Dostupné z: https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.M280-0479-2023.
- OECD. 2021. *Housing affordability in cities in the Czech Republic*. In: *OECD Urban Studies (Paris, OECD Publishing)*. Dostupné z: https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en.
- OECD. 2023. *Confronting the cost-of-living and housing crisis in cities*. OECD Regional Development Papers, No. 49. OECD Publishing, Paris. Dostupné z: https://doi.org/10.1787/7a6008af-en.
- ORCÍGR, V.; KODENKO KUBALA, P.; MALÝ BLAŽEK, J.; HOŘENÍ SAMEC, T.; KUBCOVÁ, J.; KÁŇOVÁ, M.; TICHÝ, D.; KOHOUT, M.; VINKLÁRKOVÁ, A.; HOUSER, L.; SUCHÁNEK, R.; PETRUS, E.; GALČANOVÁ BATISTA, L. 2023. *Souhrnná výzkumná zpráva: Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v ČR*. Brno: Masarykova univerzita. Dostupné z: https://participativnibydeni.cz/vysledky-projektu/.
- PÓSFAL, Z.; JELINEK, C.; DEVIČ, S.; TOMAŠEVIČ, A.; PAVLOVIČ, I. 2022. *Catalytic Capital Investment as an Enabler of Affordable Rental and Cooperative Housing in Central and South-Eastern Europe: Full Research Report*. Budapest: Periféria Policy and Research Center. Dostupné z: https://moba.coop/wp-content/uploads/2023/03/full_research_report.pdf.
- PÓSFAL, Z.; JELINEK, C.; FERRERI, M.; COCIŇA, C. 2024. MOBA: Rethinking needs and financing for affordable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe. In: *Radical Housing Journal* [on-line]. 6(1), 221–235. ISSN 2632-2870. Dostupné z: doi:10.54825/GZCJ9476.
- SCHIKOWITZ, A.; POHLER, N. 2024. Varieties of alternativeness: Relational practices in collaborative housing in Vienna. In: *The Sociological Review* [on-line]. 72(2), 301–321. ISSN 0038-0261. Dostupné z: doi:10.1177/00380261231205427.
- STRAUSS, A.; CORBIN, J. 1990. *Basics of Qualitative Research: Grounded Theory Procedures and Techniques*. Newbury Park: Sage Publications.
- TUMMERS, L. 2016. The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. In: *Urban Studies*. 53(10), 2023–2040. ISSN 0042-0980. Dostupné z: https://www.jstor.org/stable/26151181.
- WETZSTEIN, S. 2017. The global urban housing affordability crisis. In: *Urban Studies* [on-line]. 54(14), 3159–3177. ISSN 0042-0980. Dostupné z: doi:10.1177/0042098017711649.

Mgr. Tomáš Hoření Samec, Ph.D.
 Mgr. Ing. Jan Malý Blažek, Ph.D.
 ✉ maly.blazek@vut.cz
 Ing. arch. Lukáš Houser
 Fakulta architektury
 Vysoké učení technické v Brně

Diversifying Housing Forms as Path to Affordability: Uncertainties Related to Collaborative Housing Development in the Czech Republic, by Tomáš Hoření Samec, Jan Malý Blažek, Lukáš Houser

Housing affordability for Czech households has declined in recent years, especially for lower-income households and for those entering the market without significant property assets. The last decade has been characterised by increases in private rents, construction costs, real estate and land prices that have outpaced average increases in household incomes, contributing to a potential increase in housing inequalities. In this article, we discuss the potential and limits of collaborative housing development in the Czech Republic, focusing predominantly on the uncertainties embedded in the institutional design of the legal and financial ecosystem and as perceived and reproduced by the stakeholders, specifically the prospective residents of collaborative housing projects. Our argument is based on a complex desk and field research which included a nationwide exploratory online survey and a series of participatory and multistakeholder workshops in the five Czech municipalities conducted between 2021 and 2023. The research with the workshop participants included informing them about the variety of forms and models of housing collaboration, exploring their perceptions and preferences regarding the modes of cooperation and sharing with the other households and also modelling of emerging housing projects. In this paper, we focus primarily on their perception of collaborative housing in terms of opportunities and uncertainties while illustrating the promise of potential increases of housing affordability through collaborative housing arrangements as crucial to the workshop participants. The perceived uncertainties mirror the emphasis on the affordability while also reflecting that the financing and legal forms are perceived as uncertain due to the unclear lack of standardized and predictable procedures when applying for a loan financing for instance. These uncertainties embedded in the institutional-financial and legal structures thus resonate in the perceptions of stakeholders and form a certain vicious circle that is difficult to break: the costs in time, energy and other resources for the pioneering housing project are high, while these could help to facilitate scaling up; there seems to be little interest in collaborative housing which then reinforces the relative inactivity of other stakeholders such as the financial industry and policy stakeholders. At the same time paradoxically, the best practice projects are perceived as necessary for further (public) support by institutional stakeholders. The future research could further explore who might be the leading actor(s) delivering the housing innovation in the above described setting of a Central Eastern European country with the dominance of private homeownership.