

---

# Na obranu bydlení: pohled anglo-americké radikální geografie na bytovou krizi a jeho využití v Česku

VÁCLAV ORCÍGR

---

Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Institut sociologických studií, Praha, Česko (Charles University, Faculty of Social Sciences, Institute of Sociological Studies, Prague, Czechia); e-mail: vaclav.orcigr@fsv.cuni.cz

**ABSTRACT** **In defense of housing: The view of Anglo-American radical geography on the housing crisis and its use in Czechia** – The review essay summarizes the basic thoughts and concepts found in Madden and Marcuse’s book (2016) *In Defense of Housing*. It also connects its key findings with the current situation of housing in Czechia – with a special focus on the capital Prague. The essay presents current data on the alleged housing crisis in Czechia and seeks to find similarities with the development of the housing situation and housing policies in the Anglo-American context analyzed in the book. It shows that most of its conclusions can be used in the post-socialist context of Central Europe, as some of the processes identified in the 1970s at the start of neoliberal policies in the West are now also visible, and even amplified, in former socialist countries. The essay outlines some basic measures that may help to improve the housing situation in Czechia. The review also outlines several ideas that could challenge the dominant discourse promoted by private investors calling for a removal of building regulations and the public’s exclusion from decision-making.

**KEY WORDS** housing crisis – politics – development – cities – neoliberalism

---

ORCÍGR, V. (2020): Na obranu bydlení: pohled anglo-americké radikální geografie na bytovou krizi a jeho využití v Česku. *Geografie*, 125, 3, 375–395.

<https://doi.org/10.37040/geografie2020125030375>

Do redakce došlo v červnu 2019, přijato do tisku v únoru 2020.

## Úvod

Nedostatek dostupného bydlení se v Česku stal v průběhu posledních asi 5 let zásadním problémem. Především v Praze se neuspokojení potřeby bydlení dostalo do fáze, ve které už ani střední třída nemá nic jisté. Ceny nově vystavěných bytů zde na přelomu let 2018 a 2019 překročily hranici 100 tisíc korun za metr čtvereční, o mnoho lépe na tom nejsou ani ostatní pražské nemovitosti – bytové jednotky v širším centru města jsou často ještě dále za touto dříve astronomickou hranicí. Ceny nájemného se v průměru začínají blížit hranici 400 Kč za čtvereční metr. Představa, že za padesátimetrový byt v Praze budeme platit čisté nájemné 20 000 Kč, se ještě před několika lety zdála surreálná, nyní je již v podstatě běžnou realitou. Ceny bydlení v Česku přitom rostou dvakrát rychleji než mzdy<sup>1</sup>. Gentrifikace pražských čtvrtí jako jsou Karlín, Žižkov nebo Holešovice nutí chudší obyvatele hledat levnější varianty bydlení na okrajích města či zcela mimo metropoli. Situaci umocňují krátkodobé pronájmy, jež vzhledem k ekonomické výtežnosti převzaly nadvládu nad centrem Prahy (a podobný trend je vidět i v Brně), stejně jako investiční skupování bytů, jejichž podíl v nové výstavbě se podle některých zdrojů pohybuje kolem až 40 % (Divinová 2018). Zisky developerů přitom trhají rekordy (Arnika 2019).

Češi na koupi průměrného bytu o velikosti 70 metrů čtverečních potřebují 11 ročních platů (ČTK 2017), což je více než dvakrát tolik, kolik potřebují na koupi bytu v Německu, Nizozemsku nebo Rakousku. V průměru dávají české domácnosti na bydlení 26 % svých příjmů, což je v pořadí zemí EU řadí na páté místo. Statistiku navíc s ohledem na porevoluční transformaci deformuje nízký podíl nájemního bydlení v Česku (21 %), které je oproti vlastnickému bydlení nákladnější (MMR 2016).

Tato recenzní esej porovnává současná data k situaci bydlení v Česku se stále ještě nedávnou knihou dvou amerických autorů<sup>2</sup>, kteří prezentují podobná data na primárně americkém příkladu bydlení, a na jejich základě rozvíjejí teorii bydlení v kontextu a návaznosti na kritickou sociální geografii vycházející z marxismu. Chci tak ukázat, že tato větev sociální geografie a urbánní teorie může být pro současnou situaci bydlení u nás (a primárně v Praze) nejen inspirativní, ale z ní plynoucí politické a sociální kroky mohou vést i k funkční bytové politice.

Situaci v Česku zásadním způsobem ovlivňuje dědictví 90. let, ve kterých docházelo k masivním privatizacím obecních bytových fondů, jež se nezastavily dodnes, třebaže probíhají již ve výrazně menším měřítku. Vysoký podíl privátního vlastnictví bytů je jedním z typických znaků struktury bydlení v Česku. Např.

<sup>1</sup> Dle dat ČSÚ vzrostly ceny bytů mezi lety 2000 a 2017 o 200 %. V roce 2017 pak ceny rostly nejrychleji v EU (viz data Eurostatu, ČTK 2018).

<sup>2</sup> Peter Marcuse jako potomek Herberta Marcuse je německého původu.

Praha od roku 1991 zprivatizovala 82 % obecních bytů<sup>3</sup>, Ústí nad Labem dokonce 98 % (ÚÚR 2012). V Praze navíc od roku 2008 prakticky stagnuje obecní bytová výstavba, což umocňuje a posiluje pozici soukromých aktérů na realitním trhu. Vysoká míra privatizace obecních bytů a pozemků se tak ukazuje jako jeden z hlavních problémů pro možnost uplatnění bytových politik, které by mohly v řadě měst pomoci zvrátit situaci na realitním trhu a usměrňovat soukromé poskytovatele bydlení směrem k dostupnějším cenám bytů. Jasně se to projevuje i v mezinárodních srovnáních – na jeden obecní byt připadá v české metropoli 36 obyvatel, oproti tomu města jako Curych nebo Vídeň, která jsou často předkládána jako vzor v poskytování dostupného obecního bydlení, tento poměr drží stabilně pod 10 obyvatel na jeden obecní byt<sup>4</sup>.

Krise bydlení zasáhla v různé míře většinu globalizovaného světa. Její projevy i způsoby, jak se s ní vypořádat, stejně jako odpovědi občanské společnosti a sociálních hnutí i reakce politických reprezentací, jsou různé. Sociolog David Madden a urbanista Peter Marcuse představují v nedávné knize *In Defense of Housing* (Madden, Marcuse 2016) pohled na tento problém z perspektivy anglo-americké větve kritické teorie města. Teoreticky navazují na marxistickou sociální geografii reprezentovanou Davidem Harveyem, Manuelem Castellem<sup>5</sup> a dalšími, a v rámci jejího rozvíjení na základě konkrétních dat i historie bytové krize a bytových politik (stejně jako souvisejících protestních hnutí) primárně na příkladu New Yorku ilustrují povahu i pozici bydlení v současném ekonomizovaném světě. V Česku se sociální vědy v otázce bydlení stále ještě nedokázaly příliš zbavit post-socialistické stigmatizace, která do značné míry brání akceptovat marxistickou teorii města a využívat ji v analýze problémů současných měst. V této eseji bych rád ukázal, že takové pojetí nám může pomoci identifikovat základní rozpory bytové otázky, ať už se to týká příčin nedostupnosti bydlení, uplatňovaných veřejných politik, anebo reakcí těch, kteří nedostupnosti bydlení musejí čelit.

Jakkoli je otázka bydlení v Česku a především v Praze palčivá, doposud se rozhodování (i vědění) o ní nez bavilo jistého elitistického charakteru. Bydlení je přímo navázáno na politiky rozvoje, ať už na úrovni měst či státu. Vedle politiků a úředníků je diskuze vedena primárně architekty, plánovači, ekonomy, potažmo investory, přičemž předkládaná řešení jsou spíše technokratického (a tržního) rázu: prioritně se točí kolem rozvolňování stavebních regulací, které umožní developerům více stavět, a tím zvýšit poptávku na trhu. Přístup radikální geografie (potažmo urbánní sociologie), jíž jsou Marcuse a Madden reprezentanti, takovou

<sup>3</sup> V roce 1991 vlastnila 194 tisíc obecních bytů (43 % celkového bytového fondu), v roce 2016 to bylo již 35 tisíc bytů (5 % celkového objemu) – více viz např. Hlavní město Praha 2004.

<sup>4</sup> Je ovšem třeba brát v úvahu odlišný historický vývoj bytových politik těchto měst.

<sup>5</sup> Přičemž základ své argumentace pokládají až do přístupu radikální filozofie, která směr marxistické sociální geografie předznamenala v 60. letech v osobě filozofa Henriho Lefebvrea.

logiku přímo konfrontuje. Je škoda, že české vědecké prostředí (hovoříme-li o sociální geografii a urbánní sociologii) přístup této vědecké školy reflektuje spíše minoritně. Náznaky sociálního přístupu, který je marxistické geografii blízký, sice můžeme nalézt např. na katedře geografie Přírodovědecké fakulty UK, v otázce bydlení již ovšem velmi omezeně (např. Matoušek 2013, 2014a, 2014b). Silné výzkumné oddělení socioekonomie bydlení na Sociologickém ústavu Akademie věd se pak spíše zaměřuje na datové analýzy sociálních nerovností v bydlení, tržní rizika a regionální rozdíly v jeho dostupnosti (např. Sunega, Lux 2018; Lux, Kuda 2008; Lux a kol. 2011; Heřmanová, Kostelecký 2000 ad.), dokáže velmi kvalitně a plasticky zachytit modely bytových politik i jejich dopady vč. navrhovaných opatření (např. Lux a kol. 2002; Lux, Kostelecký, eds. 2011), postrádá ovšem výraznější radikální perspektivu, která by dokázala stávající model bytové politiky a realitního trhu konfrontovat z kritické pozice, přestože v definici alternativ mnohdy dokáže dojít k obdobným závěrům. Některé analýzy těchto autorů ovšem tyto alternativy rozměňují zachováním dominantního přemýšlení o problému, když se zaměřují např. na způsoby investování do bydlení (např. Lux, Sunega 2006), čímž dále reprodukuje uvažování o bydlení jako tržní komoditě, oproti – v tuto chvíli výrazně více žádoucímu – bydlení jako *místu pro život, jako domova*. Určité oživení přináší nedávno vydaná brožura „Jak zajistit dostupné bydlení“ (Samec, ed. 2018), která intenzivněji napadá dominantní diskurz trhu, a slibuje – doufejme – i budoucí rozvinutí praktických závěrů v rámci sociální teorie.

Dalším aspektem je zaměření české sociologie a sociální geografie na aplikovaný výzkum a jistá stagnace v rozvíjení teorie v otázce bydlení. To pramení již z československé předrevoluční tradice výzkumu problematiky bydlení, která se zaměřovala na praktické otázky v souvislosti s výstavbou a plánováním v kontextu poměrně razantní urbanizace (Ferenčuhová 2013, s. 180, 208–209).

V porevolučních perspektivách na otázku bydlení tedy identifikujeme určité mezery, a existující analýzy bytové situace se zároveň do řešení stávajících problémů projektují jen v nízké míře. Politické rozhodování je stále doménou úzce vymezené skupiny expertů, která je schopna nabízenými nástroji obsáhnout převládající diskurz motivovaný primárně ekonomickými zájmy. Přestože např. v Praze si nová koalice vedená pirátským primátorem vytyčila řešení bytové krize jako programovou prioritu, diskuze se točí intenzivně kolem nutnosti stavět a potřebě uvolnit trh. Tento trend je živěn ať už Institutem plánování a rozvoje (IPR), anebo osobou náměstka primátora pro územní rozvoj Hlaváčka a jeho bezprostředním okolím. Projevuje se to primárně povahou klíčových rozvojových dokumentů a související diskusí, kterou v rámci veřejných vyjádření prezentuje IPR i náměstek Hlaváček, pod něhož IPR gesčně spadá. Podobný trend reprezentuje na celostátní úrovni rekodifikace stavebního práva, která politiku výstavby v podstatě vkládá do rukou soukromých aktérů (Svoboda 2019). Pražská situace je řešena takřka výhradně s developery, namísto těch, na které nedostatek bydlení nejvíce dopadá. Úspěšně

pokusy o zavedení politiky *housing first* (Tsemberis 2010) v Brně čelí zásadní kritice a nedůvěře ze strany nové radnice vedené ODS. Neziskové organizace, které jsou na rozdíl od politického vedení a úzkých skupin elitních expertů schopny pracovat přímo s postiženými skupinami obyvatel, nejsou schopny dominantní diskurz efektivně konfrontovat, a pomoci tak jednostranně orientovanou diskuzi zaměřit i na jiné než tržní aspekty bydlení.

Na tento zásadní problém, kterému čelí ve značné míře české prostředí, narážejí autoři knihy *In Defense of Housing* hned v úvodu. Bydlení je pojímáno jako doména určité elity architektů a ekonomů (Madden, Marcuse 2016, s. 4) a je zcela opomíjen základní aspekt povahy bydlení jako politicko-ekonomického problému, který stojí napříč společností i jednotlivými odbornostmi, které by snad na jeho řešení měly mít zásadnější vliv. Tento problém vychází (ostatně jako celkové pojmání města a způsobu jeho rozvoje) z rozporu mezi bydlením chápaným jako žitý sociální prostor a bydlením jako nástrojem ekonomického profitu. Jinými slovy stojíme na hraně konfliktu vymezení bydlení jako domova (*home*) a komodity na trhu (*real estate*), to znamená jeho užitné (*use value*) a směnné (*exchange value*) hodnoty (Madden, Marcuse 2016, s. 11). Obrana prvního před druhým je i jedním z cílů, který si autoři knihy vytkli, a troufám si tvrdit, že v současné situaci by to mělo být i cílem těch, kteří se v Česku zabývají bytovou situací.

Právě zde leží základní podstata stávajícího konfliktu: v rámci řešení bytové otázky je třeba zabývat se propojeními mezi sociálními pozicemi a rezidenční zkušeností; ptát se po povaze a určení bydlení, jeho kontrole, koho sociální pozice je tím posilována a koho oslabována. Jinými slovy otázka bydlení musí být podle vymezení autorů pojímána jako součást globalizovaného neoliberálního kapitalismu (Madden, Marcuse 2016, s. 6). Pro konfrontaci české situace bydlení je globální kontext velmi významný. Ukazuje se totiž, že princip globální ekonomiky hraje pro vývoj cen bydlení na lokálních trzích klíčovou úlohu. Financionalizace bydlení (tj. proces, ve kterém se z bydlení stává komodita na trhu) dnes žene vzhůru ceny po celém světě (Fernandez, Aalbers 2016). Svoji úlohu v tom sehrává i diskurzivní pojetí jednotlivých aspektů bydlení navázaných na ekonomickou situaci, jako jsou realitní trhy nebo trh s hypotékami (např. Samec 2019).

Teoreticky Madden a Marcuse vycházejí z proudu rozvíjejícího koncept *práva na město*, který v roce 1968 otevřel Henri Lefebvre. Ten pomáhá autorům porozumět politické úloze bydlení a potenciálu tuto roli měnit. Právo na město přináší do otázky bydlení vizi budoucnosti, ve které sociální potřeby (tj. také bydlení) nebudou podřízeny ekonomickým zájmům. Zároveň pro celý proud urbánní teorie postuluje základní vymezení bydlení a transformace městského prostoru coby produktu procesu akumulace a zhodnocení kapitálu, který je soustředován právě do měst a který Lefebvre označoval jako „druhotný oběh kapitálu“, který působí v součinnosti (a zároveň paralelně) s „primárním oběhem“ reprezentovaným průmyslovou výrobou (Gottdiener 1993, s. 132). David Harvey akumulaci a zhodnocení

kapitálu ve městech mj. právě formou velkých urbanistických projektů označuje jako „odčerpávání nadhodnoty“, což ilustruje na příkladech poválečného rozvoje amerických měst nebo přestavby Paříže ve druhé polovině 19. století (Harvey 2008, s. 26–27). Tyto příklady slouží i mladší generaci kritických geografů k definování současných forem tohoto konfliktu a jejich projevů v prostorech měst (např. Merrifield 2014; Brenner, Marcuse, Mayer 2011; Swyngedouw 2018; Smith 2008; Martínez López 2018; Purcell 2008 ad.). Proud kritické teorie města tak poukazuje na klíčovou úlohu realitního trhu v celosvětové ekonomické situaci, když potvrzuje jeho pozici coby elementární platformy pro ukládání a zhodnocení kapitálu a současně upozorňuje na jeho roli v ekonomické recesi konce první dekády 21. století (více viz např. Harvey 2012b).

### Uvolněním regulací k zažehnání krize?

Madden a Marcuse tak (podobně jako řada výše uvedených) analogicky objevují nové pojetí termínu „krize bydlení“ v souvislosti se zhroutilím ekonomiky v roce 2008. Ve Spojených státech se diskurs navázaný na pojem *housing crisis* často točí kolem státních zásahů do trhu s bydlením, ve Velké Británii je pak na krizi často odkazováno v souvislosti s tendencí přinést nové pravomoci developerům ve snaze prolomit místní plánovací regulace (Madden, Marcuse 2016, s. 10). Zhruba o deset let později čelíme identickým trendům i v Česku.

Veřejné diskusi nad krizí bydlení dominuje (podobně jako ukazují autoři knihy) určitá architektonicko-ekonomická elita. Tím se ukazuje kruciálně politická povaha celého problému i v prostředí post-socialistického státu. Jak jsme zmínili, jako řešení neuspokojivé situace jsou nejčastěji předkládány technokratické nástroje neoliberalizace<sup>6</sup>, jako je méně byrokracie, prolomení pravidel pro výstavbu, a to jak na úrovni státní legislativy<sup>7</sup>, tak místních regulativů v jednotlivých měs-

<sup>6</sup> Odkazuje k procesu postupné proměny politického řízení, což je v post-socialistickém prostředí klíčové.

<sup>7</sup> Na začátku roku 2018 vešla v platnost novela tzv. stavebního zákona, která vyloučila veřejnost ze správních řízení o stavbách ve snaze urychlit povolovací procesy. Tím ale de facto výrazně snížila transparentnost povolování staveb a znemožnila efektivní účast veřejnosti v rozhodování, čímž mj. porušuje Aarhuskou úmluvu, mezinárodní pakt vzniklý pod OSN, který má právě účast veřejnosti zaručit. V současnosti připravovaná rekonstrukce má v tomto trendu pokračovat. Výmluvný je fakt, že podklady pro její přípravu shromáždila Hospodářská komora ČR, tedy de facto investoři si napsali legislativu sobě na míru. Podobně např. pražský Metropolitní plán významně upouští od stávajícího systému regulace a jeho vymezení ochrany území je významně vágnější, což by mělo zaručit rychlejší rozhodování. Plynou z toho ale přímá ohrožení pro kvalitu prostředí města a života v něm, a často i přímá privilegia pro soukromé investory.

tech, kratší stavební řízení či lepší management. Uvolnění rukou developerům má přinést v duchu prosté tržní logiky navýšení nabídky a v konečném důsledku také pokles cen. Argumenty se však točí převážně v rovině ekonomických analýz, potažmo demografických prognóz, významně ovšem opomíjí jak globální souvislosti, tak místní specifika a procesy. Jakési zkratkovité uvažování o bydlení, které jen zřídka dokáže zhodnocovat sociální souvislosti, je v českém prostředí navázáno na zbytky porevolučního myšlení, ve kterém se na jedné straně významně projevil příklon k západnímu neoliberálnímu obratu ať už proměnou politického řízení, masivní privatizací bytových fondů (Sýkora 1994, Horak 2007) anebo proměnou chápání vlastnictví ve vztahu k bydlení v post-socialismu (Šmídová 1996; Lux, Mikeszová 2011). Zároveň zde ještě stále existuje naprostá neochota uvažovat o principech rozvoje či bytových politikách, které by i jen nejmenším náznakem připomínají komunistickou epochu. Neznamená to, že by se snad současné plánování i bytová politika měly vrátet do období totality, na druhou stranu ovšem pro současný stav tvoří zásadní kontext a je třeba jej brát nějakým způsobem v potaz.

To, že jako řešení současné bytové krize např. nová politická reprezentace Prahy předkládá primárně podporu výstavby všeho druhu<sup>8</sup>, de facto souzní s Maddenovou a Marcuseovou premisou, podle níž se bydlení a rozvoj města staly primárními společenskými fenomény, které jsou řídicími prvky současného globálního kapitalismu a jako takové také klíčovými elementy pro reprodukci společenského systému (Madden, Marcuse 2016, s. 9). Momenty, ve kterých se krize bydlení objevuje, jsou podle Maddena a Marcuse obvykle interpretovány jako určité výjimky fundamentálně zdravého a stabilního systému. To autoři považují za ideologické zkreslení – zkušenost krize v rezidenční sféře reflektuje a amplifikuje širší tendence směrem k nejistotě v kapitalistických společnostech. Znamená to, že krize bydlení je předvídatelným a konzistentním výstupem základních charakteristik kapitalistického územního rozvoje. Mezi ně totiž patří vymezení bydlení produkovaného a distribuovaného nikoli jako obydlí pro všechny, nýbrž produkovaného a distribuovaného jako komodita sloužící k obohacení hrstky reprezentované primárně aktéry na realitním trhu. Krize tak současně není v žádném případě důsledkem hroučícího se systému, ale naopak systému, který funguje tak, jak má, a jak je to zamýšleno (Madden, Marcuse 2016, s. 10).

Uvolnění stavebních regulací tak primárně sleduje jiné cíle, než je zpřístupnění bydlení obyvatelům českých měst, a sice cíle ekonomické, a ve svém důsledku především privátní, třebaže současné politické proklamace v prostředí Prahy hovoří o startování obecní výstavby, která se v metropoli v posledních letech zcela zastavila.

<sup>8</sup> Ať už se jedná o soukromou, družstevní, či obecní výstavbu – přičemž druhý a třetí případ alespoň prolomuje dosavadní výhradní orientaci na soukromý sektor, což je v případě Prahy významný krok kupředu.

## Doba hyper-komodifikace a financilizace

Jestliže se z bydlení stala komodita, znamená to, že je to komodita patrně nejvíce určující organizaci prakticky všech aspektů sociálního života. Komodifikace tak zásadního faktoru kvality života, jakým je bydlení, znamená podle Maddena a Marcuse i přímé ovlivnění a možnost kontroly toho, jakým způsobem lidé žijí. Kontrola bydlení znamená také kontrolu volného času a práce, což v důsledku vede ke komodifikaci života samotného (Madden, Marcuse 2016, s. 12). Právě komodifikace bydlení je zásadním aspektem, který stojí za konflikty vyvolávanými krizí bydlení. Autoři tuto proměnu všech materiálních i právních struktur bydlení v komodity – jako jsou budovy, pozemky, práce, majetková práva – označují jako hyper-komodifikaci. *Věk hyper-komodifikace*, ve kterém podle Marcuse s Maddenem právě žijeme, je tedy charakteristický transnacionálním, digitálně posilovaným trhem, ve kterém se bydlení z *infrastruktury k životu* stává nástrojem finanční akumulace (Madden, Marcuse 2016, s. 26). Implicitně tak v podstatě hovoří o v sociální teorii analogicky popisovaném procesu *financilizace* bydlení. Ta je obecně charakterizována vzrůstajícím významem finančních aktérů, jako jsou banky nebo investiční fondy, a vlivem finančních trhů, nástrojů a metrik, které ovlivňují podobu ekonomik, institucí, i domácností (Fernandez, Aalbers 2016, s. 2). Harvey v tomto ohledu podobně hovoří o neoliberální době, ve které nás život v systému nutí jednat neoliberálně (tj. adaptujeme se také na financilizovaný systém života)<sup>9</sup> ať se nám to líbí nebo ne (Harvey 2007, s. 6). Financilizace je přímou součástí neoliberální politiky. Nerovnováha mezi růstem finančních trhů a HDP je příčinou existence velkého množství volných peněz, které hledají své uplatnění. Tento přebytek investičních peněz („*wall of money*“) žene financilizaci mnoha sektorů včetně trhu s bydlením (Fernandez, Aalbers 2016). Tím se dostáváme nazpět k Harveymu, který velké investice do měst coby důsledek akumulace kapitálu popsal už v 80. letech (Harvey 1985).

## Rezidenční odcizení

Jedním z důsledků komodifikovaného a financilizovaného bydlení (přičemž v českém kontextu můžeme hovořit také o bydlení *privatizovaném*) je rostoucí počet těch, kteří zakouší bydlení jako prekarizovanou součást nejistého světa,

<sup>9</sup> Toto je možné ilustrovat na jednoduchém příkladu – neoliberální politika oslabuje sociální stát a jistotu důchodu. V důsledku toho si proto lidé kupují nemovitosti jako sociální jistotu do penze. Ty jim pak slouží jednak jako investice, a zároveň jako zdroj penze. Charakteristický je pro tento jev silný individualismus a nutnost nahrazovat rozpadající se sociální politiku náhradním řešením.



což Marcuse s Maddenem označují jako rezidenční odcizení. Paradoxně se přitom nemusí vztahovat pouze k nájemnímu bydlení, které (a v Česku to platí dvojnásob) nese nejistotu setrvání v místě spojenou s krátkými nájemními smlouvami nebo rizikem dramatického nárůstu nájemného, ale postihuje i rezidenty bydlící ve vlastním bydlení<sup>10</sup>. Rezidenční odcizení stojí v přímém rozporu s prožitkem *bydlení jako domova*, ale v duchu Marxovy definice odcizení práce, ve které se čas a tělo stávají v práci majetkem někoho druhého, se z bydlení stává odcizená, „nevlastní“ věc (Madden, Marcuse 2016, s. 58).

Rezidenční odcizení autoři popisují jako přímou konsekvenci hyper-komodifikace. Abychom správně porozuměli jeho podstatě, je třeba porozumět psychosociálním zkušenostem – strachu, stresu, úzkosti či znerovnoprávnění – které současný systém bydlení produkuje. Koncept odcizení se v bydlení příliš nevyužívá, což je podle autorů špatně, protože velmi dobře vystihuje podstatu rezidenční frustrace, která vzniká coby následek komodifikace bydlení. Kořeny odcizení zde leží ve vlastnickém právu – doslova autoři tvrdí, že odcizení je určitým předpokladem každého soukromého vlastnictví; jestliže je něco „odcizitelné“ v námi uváděném smyslu, je to směnné, může to být prodáno i koupeno (Madden, Marcuse 2016, s. 56). Příkladem je gentrifikace, kdy dochází k podněcovanému odcizení a následně i finančnímu odtržení skutečných uživatelů daného prostoru od místa, kde žijí.

Při definici bydlení jako domova Marcuse s Maddenem vycházejí z Lefebvrehovo pojetí vztahu aktéra a prostoru, ve kterém je město zároveň prostředím, kde je možné uplatnit vlastní kreativní energii, a městský prostor nezávisle na kapitálu utvářet k obrazu svému, a to ve vztahu uživatel prostoru – prostor, nikoli majitel prostoru – prostor. Domov je také určitou elementární lidskou potřebou a zároveň vyjádřením naší kapacity tvořit. Vytváření domova je tedy esenciální a univerzální aktivitou. Rezidenční odcizení nastává v okamžiku, kdy se kapitalistická třída zmocní procesu bydlení a vykořistí jej za účelem naplnění svých vlastních cílů. Koncept rezidenčního odcizení je tak de facto relativně čistou transformací Marxovy myšlenky odcizené práce<sup>11</sup> do oblasti bydlení (Madden, Marcuse 2016, s. 56–59). Hyper-komodifikované bydlení je tedy zároveň vykořistěným bydlením, neboť domácnosti nemohou utvářet své domácí prostředí tak, jak by si přály. Jejich bydlení je nástrojem profitu někoho jiného a tím takto postižení aktéři ztrácejí i sociální sílu. To ústí v prekaritu, nejistotu a oslabení schopnosti sociální změny.

<sup>10</sup> Zde se jedná primárně o rezidenty zatížené hypotékami.

<sup>11</sup> Odcizení bylo pro Marxe důsledkem organizace kapitalistických ekonomik. Podobně jako potřeba přetvářet prostor je i práce podle Marxe esenciální lidskou potřebou, neboť skrze kreativitu práce produkujeme a přetváříme svět, a tím realizujeme a potvrzujeme naši individualitu. Odcizení v případě práce nastává v okamžiku, kdy se kapitalistická třída zmocní univerzální kapacity tvořit a vykořistí ji za účelem naplnění svých vlastních cílů.

Zkušenost odcizení<sup>12</sup> je základní psycho-sociální zkušeností marxisticky definovaného politicko-ekonomického konfliktu; přítomnost této zkušenosti v případě bydlení potvrzuje, že i tento segment je nositelem takového konfliktu.

Nejistota bydlení je přenášena i do dalších oblastí života. Lidé jsou nuceni zůstat v zaměstnáních, která by raději opustili, nebo si musejí najít druhou či třetí práci, aby byli schopni si bydlení udržet. Někteří zůstávají v neuspokojivých vztazích, nejistota bydlení destabilizuje rodinný život i výchovu dětí. Problémy s bydlením tak narušují základní psychologickou dimenzi, kterou skotský psychiatr R. D. Laing nazývá ontologická jistota (Laing 1965). Ta je rezidenčním odcizením a nejistotou bydlení významně narušena. Jak autoři popisují, život s nedostatečným příjmem je náročný, ale ještě těžší je se stigmatem odcizení (Madden, Marcuse 2016, s. 67–73).

V českém prostředí se rezidenční odcizení svojí povahou liší podle situace v konkrétních regionech a městech. Například v Praze se pojí především s riziky nestabilní situace nájemního bydlení, jež postihuje primárně mladé lidi a seniory, významně se ale dotýká také rezidenčně segregovaných obyvatel v sociálně nestabilních regionech a obecně pochopitelně primárně lidí s nižšími příjmy. Především ve velkých městech ovšem postihuje i střední třídu. Ještě horší je situace v oblasti hypoték. Průměrná měsíční splátka se v roce 2019 vyšplhala na astronomických 47,5 % čistých příjmů domácnosti (Petříček 2019).

Jako standardní odpověď elit na rezidenční odcizení bývá uváděno vlastnictví. Pokud bydlíte ve vlastním, riziko rezidenčního odcizení by se mělo významně snížit. Vlastnictví je prezentováno jako automatický zdroj rezidenční satisfakce a ontologické jistoty. Madden a Marcuse ale ukazují, že ani vlastnictví toto nedokáže zaručit, protože člověk se nachází ve spletné síti vztahů a struktur, ve které bydlení závisí na mnoha vnějších vlivech než jen prosté dělení vlastní bydlení vs. bydlení v nájmu. Ekonomické i sociální benefity vlastnictví jsou přeceňovány, což dokazují dalšími empirickými příklady, ve kterých došlo k rezidenčnímu odcizení lidí bydlících ve vlastním bydlení. Mezi příčiny může patřit i závazek ve formě hypotéky, který je definován řadou podmínek, a který, jak jsem ukázal výše, zatěžuje např. české domácnosti ještě daleko více než nájemní bydlení. Vlastnictví nedokáže zcela překlenout propast mezi užitnou a směnnou hodnotou, protože je navázáno na vnější okolnosti na vlastnictví nezávislé (Madden, Marcuse 2016, s. 73–80).

<sup>12</sup> Vedle dalších empirických příkladů zkušenosti odcizení autoři odkazují i na klasický esej Marca Frieda „Grieving for a Lost Home“, ve kterém jsou popsány zkušenosti vysídlení v důsledku neschopnosti splácet nájem či hypotéku, městské revitalizace (a tedy i zvýšení cen či proměny prostoru), gentrifikace či jiných příčin. Taková zkušenost je popisována jako „ztráta všeho“, „odebrání srdce“, „ztráta všech přátel“, „citová ztráta vztahu k místu“, „pocit podvedení“, „nervové zhroucení“ ad. Psycho-sociální zkušenost vysídlení coby možný následek odcizení je zásadní na celý život.

## Rezidenční útlak a osvobození

Autoři popisují koncept rezidenčního útlaku jako systematickou snahu „využít místo a kvalitu bydliště za účelem zvýšení politické stability, zintenzivnění vykořisťování, oslabení vzdoru, vynucování kulturní uniformity nebo podpoření legitimacy vládnoucího systému“ (Madden, Marcuse 2016, s. 88).

Rezidenční útlak není konečným důsledkem systému – systém ústí v nekvalitní či nedostatečné bydlení, přičemž systém útlaku koexistuje s komoditní formou bydlení. To, co bydlení jako komoditu významně odlišuje od ostatních komodit, je jeho unikátní schopnost strukturovat sociální život. Proměna městského prostoru za účelem potlačení protestu je poměrně obvyklou strategií v řadě zemí, v nichž je společenský vývoj silně ovlivněn hlubšími sociálními konflikty (v krajním případě válkou). Odstranění či rozptýlení „nebezpečných tříd“ znamená klid – potenciální zdroj politického konfliktu je nucen soustředit se na vlastní přežití a nevěnuje čas protestu (Madden, Marcuse 2016, s. 94). V českém prostředí je ovšem rezidenční útlak mnohem častěji důsledkem nefunkčních politik plánování a bydlení, které vtiskly primární roli soukromým developerům spíše než politickým aktérům. Hyper-komodifikované město je tedy zároveň město utlačující. Luxusní či elitní bydlení neneso kulturu protestu; komodifikace tedy není jen strategií akumulace kapitálu, ale také technika vládnutí, politický proces působící současně s ekonomickými procesy (Madden, Marcuse 2016, s. 88–94).

Otázka potlačení protestu formou procesů městské obnovy a proměnou sociální struktury obyvatel stojí v českém kontextu za zamyšlení. Problematika nedostupnosti bydlení v posledních letech významně dominuje medializovaným otázkám městského rozvoje, a již jen zřídka potkáme např. Pražana, který by o problému neslyšel nebo se s ním nasetkal v rámci své vlastní zkušenosti. Přesto zde téměř neexistuje výrazná a masivní občanská odpověď na krizovou situaci. Na jedné straně to může být stále ještě převládajícím porevolučním dědictvím, které káže vážit si demokratických svobod, třebaže již výrazně zdeformovaných post-pravdivou dobou (více viz Keynes 2004, Crouch 2004 ad.) či neoliberálním kapitalismem, anebo sliby politické reprezentace, která řešení bytové situace prioritizuje napříč politickým spektrem, ovšem reálných politických kroků a především výsledků jsme se zatím téměř nedočkali. Na druhé straně můžeme uvést zmiňovaný vysoký podíl vlastnického bydlení, které má své kořeny ať už v socialistickém systému bydlení anebo porevoluční privatizaci a dále je podporované kulturou vlastnického bydlení v Česku (více viz také např. Lux, Mikeszová 2011)<sup>13</sup>, což má svoji úlohu v otázce ontologických jistot spojených s bydlením.

<sup>13</sup> Podle jedné z hypotéz je stoupající podíl vlastnického bydlení příčinou i důsledkem nižších výdajů státu na sociální výdaje a penze. To pak má ve svém důsledku významný vliv

Vlastnictví hraje v utlačivém charakteru bydlení důležitou roli také v americkém prostředí, protože je velmi pevně vtisknuto do americké ideologie (Madden, Marcuse 2016, s. 95). Historicky zde hrálo důležitou politickou funkci – poskytovalo například větší občanská práva – a v posledku se dostalo do centra neoliberální ideologie. Zde vzniká poměrně zajímavá paralela s post-socialistickým obdobím ve střední Evropě, kde došlo k jisté fetišizaci vlastnického práva, a podobně jako kdysi ve Spojených státech, se i zde na základě vlastnictví poprvé od Sametové revoluce stanovuje míra občanských práv. Hovořím opět o případu tzv. stavebního zákona, který od roku 2018 umožňuje účast ve správních řízeních u projektů, které neprocházejí posouzením vlivů na životní prostředí (EIA), pouze dotčeným vlastníkům nemovitostí v okolí, nikoli široké veřejnosti či občanským spolkům, jak tomu bylo dříve. Tato změna bývá označována jako největší omezení občanských práv od roku 1989, a významně posiluje úlohu vlastnictví jak v politickém rozhodování, tak v otázce bydlení (více viz např. Frank Bold 2018; ČT24 2017; Kopecký 2017 ad.).

Tradičně bylo v konfliktualistických teoriích místem odporu vůči útlaku místo výkonu práce. Bydlení je v této tradici pojímáno spíše jako místo konzumace, nikoli jako místo produkce a sociální reprodukce (Madden, Marcuse 2016, s. 105). V dnešní době by ovšem tato tradice ignorovala rostoucí význam realitního trhu v současném globálním ekonomickém systému. Bydlení podle Marcuse s Maddenem sice má emancipační potenciál, autoři ovšem nevěří, že rezidenční boje povedou k větší sociální transformaci. Tím se poprvé významněji vzdalují Lefebvrevě koncepci urbánních revolucí, neboť Lefebvre tvrdil, že čeká-li svět sociální proměna, bude to buď revoluce urbánní, anebo žádná (Harvey 2012a, s. 25).

I přes tuto určitou skepsi autorů existuje řada důkazů o formativním potenciálu otázky bydlení, např. formou tzv. *rent strikes*, neboli stávek nájemníků, které se v angloamerickém prostředí objevovaly od začátku 20. století např. v Glasgow, v meziválečném období v New Yorku a Chicagu, v Latinské Americe a postupně v mnoha městech napříč státy neoliberálního kapitalismu (Madden, Marcuse 2016, s. 107).

Potenciál protestních hnutí nespočívá pouze v jejich úloze, kterou mohou hrát v rámci politické změny či sociální emancipace. Mohou prezentovat také alternativní představy *domova*, které jsou schopny vytvořit emancipační alternativu ke stávajícímu systému bydlení, jako jsou nejrůznější komunitní projekty, družstva, *baugruppen* nebo *squaty*, které existují po celém světě.

Rezidenční osvobození má tak dle autorů mnohem hlubší obsah než jen jednoduše dostupnější bydlení; osvobození nemá být pouze výzvou vládnoucí třídě (tj. politikům a systému bydlení v rámci regulačního a legislativního systému)

---

na reprodukci, snížení či naopak zvýšení celkových majetkových nerovností ve společnosti (Sunega, Lux 2018, s. 750).

k řešení bytové situace – musí umožnit primárně rezidentům konfrontaci s mocí, sociální nerovností a strukturálním násilím. Znamená tedy uschopnění znevýhodněných skupin situaci řešit zdola. Bydlení musí znovu dostat politický náboj, neboť současné rozpory bydlení kopírují rozpory ve společnosti (Madden, Marcuse 2016, s. 117–118).

## Nefunkčnost bytových politik a jejich podřízení privátním zájmům

Problému bytové politiky a souvisejícím provázanostem s realitním trhem a privátním sektorem věnují autoři poměrně obsáhlou část textu. Základní mýty o politice bydlení jsou, jak tvrdí, v moderních dějinách formované především vztahem moci a soukromého kapitálu. Základní nepravdou podle nich je tvrzení, že stát či vláda jedná pro dobro všech občanů. Politiky nepřinášejí řešení rozpoznávaných politických problémů. Vládní pokusy troskotají na nedostatku vědomostí, nekompetenci, převládajících sobeckých zájmech, případně kvůli nedostatku kuráže politických lídrů. „Politika bydlení“ je pak mýtem sama o sobě. Skutečnou motivací státních akcí v sektoru bydlení je zabezpečování politického a ekonomického pořádku. Pokud by státy měly skutečný zájem o bydlení, bytová otázka i její historický vývoj by vypadaly jinak. Stát historicky využíval systém bydlení buďto k zajištění politické stability, anebo k podpoře akumulace soukromého profitu. Tyto dva faktory podle autorů tvoří základy státní bytové politiky v kapitalismu, které jsou stále aktuální. Důležitou úlohu v prosazování politických opatření v otázce bydlení historicky hráli městské instituce a plánovači, kteří se na projektech městské obnovy, jež často vedly k rezidenčnímu útlaku, podíleli. Např. Americký institut plánovačů (American Institute of Planners) byl hlavním podporovatelem vyklízení slumů a zónování, spolu s Urban Land Institute, výzkumnou organizací, jež byla financována developery. Městská obnova tedy byla zde i v mnoha dalších případech historicky formována agendami realitního trhu a finančního průmyslu (Madden, Marcuse 2016, s. 119–144).

Podobným způsobem se tyto agendy prosazují i v Česku. Jedním z příkladů může být organizace Sdružení pro architekturu a rozvoj (2020, dále SAR). Ta sdružuje architekty, právníky, ekonomy a další, přičemž jejím zakladatelem je Dušan Kunovský, šéf největší rezidenční developerské společnosti v Praze Central Group. Sdružení se paradoxně prezentuje jako součást odborné větve občanské společnosti, která komentuje a usměrňuje veřejnou diskuzi o rozvoji. Na konferencích a setkáních SARu se pravidelně setkává určitá část odborné veřejnosti spolu se špičkovými politiky včetně zástupců klíčových institucí, jako jsou Ministerstvo pro místní rozvoj a Magistrát hl. m. Prahy. De facto tak sdružení v praxi vykonává lobbistickou činnost v otázce stavebních regulací, rozvojových vizí (např. výškových staveb) Prahy i dalších měst, a hraje ústřední roli v tlaku, který investoři

na zásadní instituce vytvářejí. Podobně, i když o něco méně veřejně viditelně, funguje i Asociace developerů (2020). Vcelku zřetelné je přitom v obou případech silné napojení na hlavní představitele těchto institucí – ať už hovoříme o Institutu plánování a rozvoje nebo klíčových politických představitelích či magistrátních úřednících. SAR i Asociace tak tvoří jakýsi nejviditelnější ostrov ekonomismu v pyramidě rozhodování o městě, a jako takové jsou de facto typickým příkladem politicko-ekonomické povahy konfliktu, který bydlení (a potažmo územní rozvoj jako celek) představuje.

Americké programy bydlení byly postupně formovány nejrůznějšími komerčními hráči, jako jsou banky, firmy, nejrůznější korporace a další, se zájmem o lukrativní pozemky. Podobně se v Česku diskuze o bydlení točí v podstatě výhradně kolem potřeby prolomit regulace, aby investoři mohli rychleji stavět soukromé projekty na privátních pozemcích. Bydlení může být velmi rychle a poměrně jednoduše zneužito ke sledování soukromých zájmů, což ukazuje americký i český příklad. Městská obnova má tak přímý vliv na zisky developerů, neboť usnadňuje dosahování cílů kapitálu realitního trhu. To vytváří z revitalizace měst součást procesu privatizace politiky bydlení, který Manuel Castells popisuje jako stálou tendenci vytvářet ze sektorů veřejných statků profitující segmenty ekonomiky tak, aby odpovídaly kritériím privátního kapitálu a aby je bylo možné do tohoto toku peněz transformovat (Castells 1973, s. 12 in Madden, Marcuse 2016, s. 135). Jinými slovy to znamená, že veřejná podpora výstavby bytů byla podmíněna privátním profitem – developer staví a také prodává, a to i do veřejných rukou. Tento proces je typický v globální krizi bydlení, ve které se namísto funkčních politik bydlení počítá s privátním sektorem jako hráčem, který dokáže neuspokojivou situaci vyřešit.

Programy dostupného bydlení tak podle autorů vznikají spíše proto, aby naplnily potřeby realitního trhu než potřebu bydlení obyvatel měst, přičemž zároveň slouží jako nástroj legitimizace státní podpory luxusní výstavby. Efektivní politika bydlení zbavená mýtů může vzniknout pouze v okamžiku, kdy se odvrátíme od vnímání vztahu stát-trh, a zároveň se zaměříme na vnímání toho, kdo politiky určuje a čí zájmy to sleduje. Pokud bude i politická moc schopna reflektovat tyto nuance, stát se může stát nositelem skutečných alternativ (Madden, Marcuse 2016, s. 144).

## Reakce protestních hnutí

Současné rozpory v bydlení identifikují protestní hnutí po celém světě. Jsou iniciována těmi, pro které je bydlení domovem, nikoli tržní položkou. Jinými slovy (přesněji řečeno Lefebvrevými slovy) hnutí jsou mobilizována „těmi, kteří obývají“, což může být prakticky kdokoli (Lefebvre 1996, s. 158 in Madden, Marcuse

2016, s. 146). Hnutí mají mnoho forem a používají různé taktiky a míří za různými dílčími cíli, nicméně hlavní cíl je spojuje – obrana domova před ekonomickými tlaky, neboli boj za užitnou hodnotu proti hodnotě směnné. Zároveň jsou schopna ovlivňovat státní bytovou politiku.

Historie těchto hnutí v New Yorku kopíruje výše zmíněné charakteristiky. Stejně jako jinde se hnutí a iniciativy objevovaly ve vlnách a docházelo k různým propojením s dalšími skupinami, ať už to jsou hnutí za sociální práva, LGBTQ+, hnutí za práva uprchlíků ad. Podobně i současná reakce na situaci bydlení formovaná zdola v Česku je tvořena poměrně širokým kompilátem skupin, který se projevuje v různých formách a na různých platformách. Na jedné straně vychází z prostředí autonomních hnutí, levicově orientovaných politických organizací, anebo částečně i z hnutí ekologického. Některé skupiny pak působí na spíše lobbistické úrovni, jako např. Platforma pro sociální bydlení. To v podstatě kopíruje vymezení autorů zde analyzované knihy, kteří popisují různé vztahy aktivistů s politickými aktéry, různost skupin i jednotlivých aktérů i míru jejich angažovanosti (Madden, Marcuse 2016, s. 149). Specifikem v českém prostředí je pak proces vstupu poměrně významného množství aktivistů či skupin do komunální politiky, který se projevuje od nultých let nového milénia a zdá se být stále sílící (Pixová 2018). Přesto je poněkud zarážející, že hnutí za práva nájemníků či právo na bydlení se doposud zdaleka nestalo masovou záležitostí, naopak se jedná pouze o drobné fragmenty v kontextu občanského aktivismu. Na druhé straně se dostupné bydlení stalo klíčovou součástí politických programů v pražských komunálních volbách roku 2018, a to napříč spektrem. Nicméně když vynecháme uskupení Praha sobě, které se rekrutovalo spíše ze střední třídy městské inteligence (a které – stejně jako ostatní strany – zdůrazňovalo před volbami potřebu řešení bytové otázky), chybí zde skutečně systematické grassrootové hnutí za dostupné bydlení. Vedle zmiňovaného vysokého podílu vlastnického bydlení a dalších již zmíněných faktorů to můžeme přičítat také určité prodlevě, se kterou se problémy s bydlením projevují. Proces privatizace veřejného bytového fondu i regulované nájemné krizi dlouhou dobu brzdily, avšak po několika letech tržní politiky bydlení se projevila naplno. Na progresivní a skutečně sociální vztah k bydlení si české prostředí teprve zvyká, a stále je zde patrné post-socialistické stigma ve vztahu k takovým politikám bydlení, které kladou principům volného trhu určité bariéry za účelem z dostupňování bydlení.

## Cesty obrany bydlení

Základním východiskem pro ty, kteří brání bydlení a domov, by dle autorů mělo být úsilí o bydlení pro všechny bez výjimek. Zakotvení práva na bydlení např. v deklaraci práv a svobod OSN potvrzuje, že nejde jen o jakousi sektářskou fantazii; právo

na bydlení vytváří výzvy pro současný systém a také dostatečně silnou otázku, kolem které se může formovat masové hnutí. Skutečné právo na bydlení vyžaduje fundamentální změnu politických a ekonomických struktur současné společnosti, která umožní čelit silným aktérům a institucím, které systému dominují, a kteří mají mimořádný zájem na zachování statu quo. V obraně bydlení je třeba směřovat k ideálu změnou současných podmínek, ovšem při zachování dostatečné reflexe politického, diskurzivního i legislativního klimatu v daném prostředí. Neznamená to ustupovat od radikálních požadavků, ale je třeba brát na zřetel konkrétní okolnosti. Transformativní požadavky tak musejí fungovat v určitých přednastavených kolejích, ovšem nesmí být viděny jako utopické, a musí směřovat k hlubší změně (Madden, Marcuse 2016, s. 192–200).

Návrhy řešení a potenciální směry, kterými bychom se v otázce bydlení měli ubírat, Marcuse s Maddenem shrnují do několika spíše obecnějších kroků. V první linii mezi nimi vyniká požadavek de-komodifikace a de-financializace bydlení. To obnáší určitou odvahu jak ve formulaci vizí a požadavků, tak odvahu v politickém řízení a přenastavení priorit v otázce bydlení. S tím souvisí vyšší důraz na podporu obecního bydlení a zvýšený zřetel na požadavky a potřeby obyvatel (včetně demokratizace managementu bydlení a plánování s důrazem na participaci) v celé škále segmentu bydlení, který je nyní dominovaný zájmy investorů a vlastníků. S tím souvisí i rozšíření rozhodovacích procesů směrem k veřejnosti a snížení míry abstrakce v technokratickém světě plánování a byrokracie. Autoři zdůrazňují nutnost rozvinutí alternativních forem bydlení a zároveň rozšíření bojů o bydlení do širší sféry sociálních hnutí, neboť souvisí se širšími sociálními problémy. To je potřeba provést v globálním měřítku, i kvůli tomu, že ceny bydlení se dnes odvíjejí od globálních trendů na trhu (Madden, Marcuse 2016, s. 191–218).

Jak si takové obecněji definované kroky přeložit do situace a praxe v Česku a jaké možné inspirace z toho plynou? Některé dřívější procesy, které se uskutečnily v USA v souvislosti s přechodem k neoliberálnímu modelu řízení, se nyní projevují i u nás. Americká zkušenost ovšem bohužel nenasvědčuje pozitivnějším perspektivám v kontextu obrany bydlení ve smyslu restrukturalizace státních politik i obecně definovaného vztahu bydlení – trh. Vymanění bytové politiky ze závislosti na soukromém sektoru, de-komodifikace bydlení a zajištění dostatku bytů pro všechny příjmové skupiny je komplexní a dlouhodobý proces, který závisí na široké škále aktérů, a i tak je výsledek nejistý. Přesto existují kroky, které je možné na různých úrovních realizovat.

Dlouhodobě je v post-socialistickém Česku prosazována liberalizace stavebních regulací a přidělení ještě větší svobody soukromým investorům. Diskurz o znovunastartování výstavby hnané privátními hráči je na jedné straně apriorně chybný, na druhé straně jsou developeri stále těmi, u kterých je třeba při řešení bytové krize začít. V privatizovaných českých městech jsou to především oni, kteří drží v rukou nejučinnější nástroje řešení, ty je ovšem třeba usměrnit jasnými pravidly



a důrazem na transparentci. Kvalitní územně-plánovací regulace na úrovni městských územních plánů i místních regulačních plánů, která jasně určí pravidla pro změny v území, může pomoci všem. Stejně tak je tomu v případě státní legislativy. Ta ovšem nesmí za účelem zrychlování povolovacích procesů vylučovat z rozhodování veřejnost a expertní organizace – důraz je třeba klást ne efektivitu a erudici úřadů, a jestliže budou pro výstavbu nastavena jednoznačná pravidla, zmírní se i podíl předložených nekvalitních a předimenzovaných projektů, které mají na průměrnou délku povolovacích procesů značný vliv. Nastavení transparentních a jednoznačných pravidel musí doplnit nastartování obecní výstavby, která musí tvořit významný doplněk soukromé výstavbě. Investoři by zároveň měli být motivováni k podílům dostupného bydlení, což může zajistit např. uzavírání dohod samosprávy s developery, které přinesou vzájemné výhody. Soukromí investoři se již pomalu začínají učit, že spolupráce s místními iniciativami může být efektivní – i zde by pomohla také státní motivace pro vzájemnou kooperaci, podpora komunitního plánování a v neposlední řadě zvýhodnění stavebních družstev, *baugruppen* a rozvoj komunitních projektů. Participace na tvorbě strategických a regulativních dokumentů musí probíhat ne-elitářsky, s otevřeností k diskuzi a je třeba tyto odcizené a složité technokratické rámce intenzivně otevřít široké veřejnosti. Ve velkých městech je pak nezbytná regulace krátkodobých pronájmů, které ženou vzhůru ceny nájemného.

Jak autoři popisují, bydlení je třeba navrátit politickou dimenzi – politickým cílem ovšem musí být zajištění bydlení pro všechny, kteří ho potřebují, nikoli maximalizace zisku soukromých investorů a návrhy řešení vycházející primárně z ekonomických ukazatelů. Na druhé straně, efektivní správa a vzájemná součinnost stále mohou vytvořit takové podmínky, ve kterých budou podnikatelé hospodařit s výdělkem, a obyvatelé budou moci dostupně bydlet. Stavebnice takového stavu má ovšem zatím příliš mnoho složitých součástí.

## Literatura

- Asociace developerů (2020), <http://wedevelop.cz/> (29. 5. 2020).
- ARNIKA (2019): Krize bydlení se prohlubuje, zatímco zisky developerů rekordně rostou. Praha po nich musí požadovat výstavbu dostupného bydlení a sama začít stavět, Arnika, <https://arnika.org/krize-bydleni-se-prohlubuje-zatimco-zisky-developeru-rekordne-rostou-praha-po-nich-musi-pozadovat-vystavbu-dostupneho-bydleni-a-sama-zacit-stavet> (30. 12. 2019).
- BRENNER, N., MARCUSE, P., MAYER, M. (2011): *Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City*. Routledge, New York.
- CASTELLS, M. (1973): *Neo-capitalism, Collective Consumption and Urban Contradictions: New Sources of Inequality and New Models of Change*. Conference paper, Models of Change in Advanced Industrial Societies, Monterosso al Mare, November 1973.
- CROUCH, C. (2004): *Post-democracy*. Wiley-Blackwell, Hoboken, New Jersey.

- ČT24 (2017): Novela stavebního zákona: Ekologičtí aktivisté dál bojují proti vyloučení veřejnosti, ČT24, <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/2173855-novela-stavebniho-zakona-ekologicti-aktiviste-dal-bojuji-proti-vylouceni-verejnosti> (2. 1. 2020).
- ČTK (2017): Čech na nový byt potřebuje 11 ročních platů. Němec necelých pět, Idnes.cz, [https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/ceny-bytu-cesko-evropska-unie-srovnava-metr-ctverecni.A170719\\_141246\\_eko\\_euro\\_rts](https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/ceny-bytu-cesko-evropska-unie-srovnava-metr-ctverecni.A170719_141246_eko_euro_rts) (30. 12. 2019).
- ČTK (2018): Ceny bytů a domů rostou v Česku nejrychleji ze zemí EU, potvrzuje nové porovnání, Aktuálně.cz, <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceny-bytu-a-domu-rostou-v-cesku-nejrychleji-ze-zemi-eu-potvr/r-82c8e94cfc4d1e7b6830cc47ab5f122/?redirected=1537538466> (30. 12. 2019).
- DIVINOVÁ, J. (2018): Byt v Praze nad zlato. Investovat zde do nemovitosti je výhodnější než burza, Idnes.cz, [https://ekonomika.idnes.cz/byty-v-praeinvestice-zlato-burza-vynosy-fj7-/ekonomika.aspx?c=A180124\\_101038\\_ekonomika\\_div](https://ekonomika.idnes.cz/byty-v-praeinvestice-zlato-burza-vynosy-fj7-/ekonomika.aspx?c=A180124_101038_ekonomika_div) (30. 12. 2019).
- FERENČUHOVÁ, S. (2013): Sociologie města 20. a 21. století. SLON, Praha.
- FERNANDEZ, R., AALBERS, M. B. (2016): Financialization and Housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism. *Competition and Change* 20, 2, 1–20.
- FRANK BOLD (2018): Účast dotčené veřejnosti v řízeních po novele stavebního zákona, Frank Bold, <https://frankbold.org/poradna/kategorie/nastroje-uzemniho-planovani/rada/ucast-dotcene-verejnosti-v-rizenich-po-novele-stavebniho-zakona> (2. 1. 2020).
- GOTTDIENER, M. (1993): A Marx for Our Time: Henri Lefebvre and the Production of Space (Review). *Sociological Theory* 11, 1, 129–134.
- HARVEY, D. (1985): *The Urbanization of Capital*. Johns Hopkins University Press, Baltimore.
- HARVEY, D. (2007): Neoliberalism and the City. *Studies of Social Justice* 1, 1, 2–13.
- HARVEY, D. (2008): The Right to the City. *New Left Review* 53, 23–40.
- HARVEY, D. (2012a): *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso Books, New York, London.
- HARVEY, D. (2012b): Záhada kapitálu: Přežije kapitalismus svou poslední krizi? Rybka Publishers, Praha.
- HEŘMANOVÁ, E., KOSTELECKÝ, T. (2000): Regionální diferenciace na trhu bydlení a její příčiny. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, 36, 1, 41–56.
- Hlavní město Praha (2004): Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období, Hlavní město Praha, [https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740\\_81825\\_koncepce\\_bytove\\_politiky\\_ZHMP\\_24\\_6\\_04.pdf](https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf) (30. 12. 2019).
- HORAK, M. (2007): *Governing the Post-Communist City. Institutions and Democratic Development in Prague*. University of Toronto Press, Toronto, Buffalo, London.
- KEYNES, R. (2004): *The Post-Truth Era: Dishonesty and Deception in Contemporary Life*. St. Martin's, New York.
- KOPECKÝ, J. (2017): Ústavní stížnost míří na část stavebního zákona, která omezuje spolky, Idnes.cz, [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/ustavni-stiznost-stavebni-zakon-senatori.A170822\\_151038\\_domaci\\_kop](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/ustavni-stiznost-stavebni-zakon-senatori.A170822_151038_domaci_kop) (2. 1. 2020).
- LAING, R. D. (1965): *The Divided Self: An Existential Study in Sanity and Madness*. Pelican, London.
- LEFEBVRE, H. (1996): The Right to the City. In: Kofman, E., Lebas, E. *Writings on Cities*. Blackwell, Malden, MA. 63–81.
- LUX, M. a kol. (2002): *Bydlení – věc veřejná*, SLON, Praha.
- LUX, M., SUNEGA, P. (2006): *Jak dobře investovat do bydlení*, SLON, Praha.

- LUX, M., KUDA, F. (2008): Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice. SOÚ AV, Praha.
- LUX, M., SUNEGA, P., MIKESZOVÁ, M., SLÁDEK, J., KATRŇÁK, T., DVOŘÁK, T., KOSTELECKÝ, T., BÁŤA, K., BERNARDYOVÁ, K. (2011): Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení. SOÚ AV, Praha.
- LUX, M., KOSTELECKÝ, T., eds. (2011): Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. SLON, Praha.
- LUX, M., MIKESZOVÁ, M. (2011): Property Restitution and Private Rental Housing in Transition: The Case of the Czech Republic. *Housing Studies* 27, 1, 77–96.
- MADDEN, D., MARCUSE, P. (2016): *In Defense of Housing*. Verso Books, London.
- MARTÍNEZ LÓPEZ, M. A. (2018): *The Urban Politics of Squatters' Movements*. Palgrave Macmillan, New York.
- MATOUŠEK, R. (2013): Nová výstavba obecního bydlení v Česku z pohledu sociální a prostorové spravedlnosti. *Geografie*, 118, 2, 138–157.
- MATOUŠEK, R. (2014a): Nová výstavba obecního bydlení, rozhodování a rizika segregace: případová studie Rudoltice. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, 50, 2, 211–232.
- MATOUŠEK, R. (2014b): Prostorová spravedlnost. In: Matoušek, R., Osman, R. (eds.): *Prostor(y) geografie*. Karolinum, Praha.
- MERRIFIELD, A. (2014): *The New Urban Question*. Pluto Press, London.
- MMR (2016): Bydlení v České republice v číslech (září 2016), Ministerstvo pro místní rozvoj, [https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-vcislech-\(zari-2016\),-web.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-vcislech-(zari-2016),-web.pdf) (30. 12. 2019).
- PETŘÍČEK, M. (2019): Dostupnost bydlení klesá, splátka hypotéky spolkně už skoro polovinu příjmu, *Idnes.cz*, [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/bydleni-hypoteka-sazby-prijem-finance-uver-nemovitost.A190111\\_450067\\_ekonomika\\_mato](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/bydleni-hypoteka-sazby-prijem-finance-uver-nemovitost.A190111_450067_ekonomika_mato) (30. 12. 2019).
- PIXOVÁ, M. (2018): The Empowering Potential of Reformist Urban Activism in Czech Cities. *VOLUNTAS: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations*, 29, 4, 670–682.
- PURCELL, M. (2008): *Recapturing Democracy: Neoliberalization and the Struggle for Alternative Urban Futures*. Routledge, New York.
- SAMEC, T., ed. (2018): *Jak zajistit dostupné bydlení?* SOÚ AV, Praha.
- SAMEC, T. (2019): Normalization of Mortgages in Media Discourse through Affects and Instructions. *Housing, Theory and Society*, <https://tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036096.2019.1584584> (23. 5. 2019).
- Sdružení pro architekturu a rozvoj (2020), <https://www.arch-rozvoj.cz/> (29. 5. 2020).
- SMITH, N. (2008): *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space*. The University of Georgia Press, Athens, GA.
- SVOBODA, P. (2019): Nový stavební zákon: predátor životního prostředí přichází na svět, *Respekt*, <https://www.respekt.cz/respekt-pravo/novy-stavebni-zakon-predator-zivotniho-prostredi-prichazi-na-svet> (30. 12. 2019).
- SUNEGA, P., LUX, M. (2018): Rovní v příjmech, nerovní v majetku? Nerovnosti ve vlastnickém bydlení v ČR. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, 54, 5, 749–780.
- SWYNGEDOUW, E. (2018). *Promises of the Political: Insurgent Cities in a Post-Political Environment*. MIT Press, Cambridge, MA.
- SÝKORA, L. (1994): Local Urban Restructuring as a Mirror of Globalisation Processes: Prague in the 1990s. *Urban Studies*, 31, 7, 1149–1166.
- ŠMÍDOVÁ, O. (1996): Vlastnictví a kvazi-vlastnictví bytů za socialismu a jejich postsocialistická mutace. In: Olivier, A. (ed.). *Původní a noví vlastníci*. Cahiers du CEFRES 11. CEFRES, Praha. 115–136.

TSEMBERIS, S. (2010): *Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Illness and Addiction Manual*. Hazelden, Minnesota.

ÚÚR (2012): Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011), Ústav územního rozvoje, <https://www.uur.cz/default.asp?ID=4591> (30.12.2019).

## SUMMARY

### **In defense of housing: The view of Anglo-American radical geography on the housing crisis and its use in Czechia**

The review essay introduces the basic concepts and visions of the book *In Defense of Housing* by David Madden and Peter Marcuse (Madden, Marcuse 2016) and summarizes them in the context of the situation found in post-socialist Czechia. Especially in the Czech capital, Prague, the alleged housing crisis has entered a state in which even the middle class has serious problems securing stable and quality housing. The essay shows that the approach, developed and adopted by the stream of critical geography, represented by Henri Lefebvre, David Harvey, Manuel Castells, and others (including the authors of the reviewed book), can be applied in a former Eastern Bloc environment and can delineate important challenges facing contemporary housing policies.

The essay shows that the processes and development in the housing situation and the policies of the United States, described by Madden and Marcuse, have also occurred in Czechia. The neoliberal process, which began following the 1989 Velvet Revolution, has implemented the principles of housing policies and decision-making even more rapidly than in Western countries. The consequences of the massive privatization of the public housing stock, together with almost no public housing development and both weak state and local intervention into housing construction and connected regulation, are increasingly more visible, especially in the capital and other larger cities in Czechia.

The concepts described by Madden and Marcuse, such as hyper-commodification or residential alienation and oppression, are quite visible in the current crisis. Although the newly established government of Prague has adopted some of the policies and actions recommended by the authors of the book, the demanded results are still not present. Contrarily, we are witnessing further price growth in both rentals and sales. The reason may be similar to the process described in the reviewed book, which shows the disfunctions of housing policies in the United States, as these were used mainly as an instrument to empower the private sector and increase its profits. Paradoxically, in this unsatisfactory situation, there has been a very weak response from social movements, which are represented mainly by separate groups, unlike historical worldwide tenant mobilizations. The reason may lie in the post-socialist specifics of the Czech housing system and in deeply held individualistic beliefs prioritising the private ownership of housing.

In this essay the basic recommendations of the book's authors are summarized, including the need for the de-commodification and de-financialization of housing. This requires a certain amount of courage in political management and a reconsideration of priorities in the area of housing. Broadly formulated goals for successful housing policies and securing quality and sustainable housing for the largest number of people should be introduced in the Czech social environment by a complex scale of actions. These should include, for example, securing a strong and transparent system of planning, both on the state and municipal level, while also ensuring

a quality public participation process, the effectivity of building councils and education, development of public housing or motivation among investors to provide affordable housing in new projects, and the effective cooperation of investors, both with the municipality and the affected locals. Finally, the municipalities should support community planning projects and prioritize building cooperatives and *baugruppen*. As for the affordability of rental housing, there should be a demand for the effective regulation of short-term rentals.

## PODĚKOVÁNÍ / ACKNOWLEDGEMENT

Příspěvek byl zpracován s podporou projektu Specifického vysokoškolského výzkumu SVV 260 462. Za konzultace a společnou práci děkuji Jakubu Nakládalovi, Ondřeji Císařovi a kolegům z doktorského programu ISS FSV UK.

This work was supported by SVV 260 462.

## ORCID

VÁCLAV ORCÍGR

<https://orcid.org/0000-0002-8353-4117>