

B | R | N | O



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Strategie bydlení města Brna 2018 - 2030

1 - ANALYTICKÁ ČÁST

Dokument „Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030“ je zpracován v rámci projektu „Strategické dokumenty města Brna s důrazem na oblast kvality života“ (CZ.03.4.74/0.0/0.0/16_033/0002913) financovaného z Operačního programu Zaměstnanost a Evropského sociálního fondu.

Zpracovatel:

PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o.

Švabinského 1749/19, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, IČ: 28576217

tel.: +420 595 136 023, web: <http://rozvoj-obce.cz/>, e-mail: info@rozvoj-obce.cz.

Zpracováno v úzké součinnosti se statutárním městem Brno

Realizační tým:

Doc. Ing. Lubor Hruška, Ph.D.

Ing. Ivana Foldynová, Ph.D.

Mgr. Andrea Hrušková

Ing. David Kubáň

a další

Zpracováno ke dni 24. 1. 2018

Obsah

0	Milníky a proces partnerství při vytváření Strategie bydlení města Brna	7
0.1	Milníky procesu přípravy Analytické části Strategie bydlení města Brna	9
1	Úvod k bytové politice a jejím proměnám v čase	11
1.1	Kontexty a důvody zpracování nové strategie bydlení města Brna	12
1.2	Požadavky na analytickou část strategického dokumentu ze strany města	13
2	Návaznost Strategie bydlení města Brna na významné koncepční dokumenty a nástroje	14
2.1	Role státu v bytové politice	14
2.1.1	Koncepce bydlení České republiky do roku 2020	15
2.1.2	Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025	15
2.2	Role obce v bytové politice	17
3	Přehled současných trendů v oblasti bydlení v rámci České republiky i zahraničí	19
3.1	Současné procesy a trendy ve velkých městech	19
3.1.1	Urbanizace	19
3.1.2	Suburbanizace	19
3.1.3	Desurbanizace	20
3.1.4	Reurbanizace	20
3.2	Sociálně prostorová diferenciacce	20
3.3	Sousedství	21
3.4	Formy bydlení	21
3.5	Zadluženost domácností	22
3.6	Přehled současných trendů v oblasti bydlení v zahraničí	23
3.7	Trendy v dostupném bydlení v zemích EU pro specifické cílové skupiny	25
3.7.1	Reziduální koncepce	26
3.7.2	Všeobecná koncepce	26
3.7.3	Univerzální koncepce	26
4	Analýza současného stavu na území města Brna	28
4.1	Ekonomická základna města a okolí	28
4.2	Obyvatelstvo	30
4.2.1	Vývoj obyvatel a prognóza počtu obyvatel	31
4.2.2	Věková struktura obyvatel	33
4.2.3	Situace v městských částech	35
4.2.4	Domácnosti	37
4.2.5	Specifické skupiny obyvatelstva	41
4.3	Analýza současného stavu domovního a bytového fondu v Brně	58
4.3.1	Domovní fond	58

4.3.2	Bytový fond.....	61
4.3.3	Dokončené byty	64
4.3.4	Další výstavba z hlediska ploch pro bydlení	66
4.3.5	Panelová sídliště.....	68
4.3.6	Skryté formy bydlení – rekreační objekty využívané pro bydlení.....	69
4.4	Správa a hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem	71
4.4.1	Popis současného stavu obecního bytového fondu.....	71
4.4.2	Žadatelé o pronájem bytu v majetku statutárního města Brna	73
4.4.3	Výše nájemného z bytů svěřených MČ pro rok 2017.....	74
4.4.4	Byty pro obyvatele se specifickými potřebami	81
4.5	Vývoj cen bytů v Brně	82
4.6	Základní trendy v oblasti bydlení v Brně.....	84
5	Trendy v oblasti bydlení ve velkých městech v České republice	86
5.1	Vývoj počtu obyvatel a další procesy ve velkých městech.....	86
5.2	Struktura hospodařících domácností.....	88
5.3	Domovní a bytový fond	90
5.4	Vývoj cen nemovitostí	93
6	Závěr analytické části	95
6.1	Uchování a regenerace stávajícího obecního bytového fondu.....	95
6.1.1	SWOT analýza	95
6.1.2	Stromy problémů.....	97
6.2	Rozvoj všech forem bytové výstavby.....	100
6.2.1	SWOT analýza	100
6.2.2	Stromy problémů.....	101
6.3	Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami	104
6.3.1	SWOT analýza	105
6.3.2	Stromy problémů.....	107
6.4	Spolupráce s obyvateli a jinými subjekty při řešení bydlení.....	110
6.4.1	SWOT analýza	110
	Zdroje a použitá literatura.....	112
7	Přílohy.....	114
7.1	Dokumenty a nástroje ovlivňující Strategii bydlení města Brna	114
7.1.1	Dokumenty a nástroje z úrovně státu	114
7.1.2	Dotační programy EU a ministerstev v oblasti bytové politiky	117
7.1.3	Dokumenty na úrovni města Brna	120
7.2	Podklady ke kapitole 4.1.....	121

7.3	Podklady ke kapitole 4.2.....	123
7.4	Podklady ke kapitole 4.3.....	125
7.5	Podklady ke kapitole 4.4.....	126

Seznam zkratk

BMO	Brněnská metropolitní oblast
BO	Bytový odbor
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DPS	Dům s pečovatelskou službou
IPRM	Integrovaný plán rozvoje města
IROP	Integrovaný regionální operační program
ITI	Integrované teritoriální investice
JMK	Jihomoravský kraj
KAM	Kancelář architekta města
MČ	Městská část
MMB	Magistrát města Brna
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
ORP	Obec s rozšířenou působností
OSM MMB	Odbor správy majetku Magistrátu města Brna
RÚIAN	Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SpB	Strategie pro Brno 2050
ÚMČ	Územní městská část
VHČ	Vedlejší hospodářská činnost
ZMB	Zastupitelstva města Brna

0 Milníky a proces partnerství při vytváření Strategie bydlení města Brna

Zpracování **Strategie bydlení** je součástí velkého projektu s názvem „Strategické dokumenty města Brna s důrazem na oblast kvality života“, který je podpořen z Operačního programu Zaměstnanost. Jádrem daného projektu je vytvoření nového zastřešujícího strategického rozvojového dokumentu **„Strategie pro Brno 2050“ (SpB)** a vybraných oborových strategií, zaměřených na zlepšení kvality života obyvatel města – **Strategie bydlení**, Kulturní strategie, Koncepce sportu a Plánu zdraví města Brna.

Soulad dlouhodobých priorit a cílů na úrovni celkového rozvoje města Brna v oblasti Strategie bydlení, odpovídající rozpracování v rámci konkrétních oblastí a aktivit bezprostředně ovlivňujících kvalitu bydlení jeho obyvatel bude zajištěn jednotným strategickým vedením.

Rada města Brna zřídila s účinností **od 1.4. 2017 Řídící výbor pro vznik Strategie bydlení a Pracovní skupinu pro vznik Strategie bydlení**. Zároveň uložila vedoucímu Bytového odboru MMB předkládat průběžně informativní zprávy o postupu příprav a zpracování Strategie bydlení v souladu s harmonogramem.

Vrcholová úroveň – Řídící výbor pro vznik Strategie bydlení

- Mgr. Petr Hladík, 1. náměstek, předseda Řídícího výboru
- Mgr. Martin Ander, Ph.D., náměstek primátora
- Bc. Matěj Hollan, náměstek primátora
- Ing. Jaroslav Kacer, náměstek primátora
- JUDr. Vladimír Rozkydal, vedoucí úseku školství a prorodinné politiky
- Doc. Ing. arch. Michal Sedláček, ředitel KAM
- Mgr. Jiří Lahoda, vedoucí BO MMB
- Ing. Jan Holeček, vedoucí Oddělení strategického plánování Kanceláře náměstka primátora pro Smart city
- Ing. arch. Dušan Novotník, vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje
- Ing. Karin Karasová, člen ZMB, předseda komise bydlení

Pracovní skupina pro vznik Strategie bydlení

- Ing. Jitka Kalášková, vedoucí oddělení BO MMB, vedoucí PS
- Ing. Hana Novosadová, vedoucí referátu BO MMB
- Mgr. Iva Marešová, vedoucí referátu BO MMB
- Ing. Jan Sponar, BO MMB
- Ing. arch. Hana Humpolíková, OUPR, urbanista, specialista bydlení
- Mgr. Eva Gregorová, KNPCS, sociolog
- Ing. arch. Bohumila Hybská, vedoucí oddělení KAM
- Ing. arch. Zbyněk Pech, urbanista, zpracovatel územních generelů bydlení
- Ing. arch. Adela Chroboczková, specialista bydlení
- Ing. arch. Anna Křištofová, specialista bydlení (zejména ve Vídni)

Široká odborná veřejnost – další odborníci i aktéři v oblasti bydlení v Brně, kteří byli informováni a zapojeni do zpracování Strategie bydlení. V rámci jednotlivých tematických oblastí byly osloveny níže uvedené osoby:

1. Politika pro uchování a regeneraci stávajícího obecního bytového fondu

- Ing. Petr Liškutin, vedoucí Investičního odboru Brno-střed
- Ing. arch. Marek Brandštetr, architekt

- Ing. Pavla Kudláčková, vedoucí odboru bydlení Brno-sever
- Mgr. Veronika Singrová, vedoucí odboru správy majetku Brno-Židenice
- Ing. Karin Karasová, starostka MČ Brno-Královo Pole
- Petr Pacal, vedoucí oddělení investic Brno-střed
- Jan Dolník, vedoucí oddělení správy budov MČ Brno-sever

2. Politika pro rozvoj všech forem bytové výstavby

- Ing. Karin Karasová, starostka MČ Královo Pole
- Ing. Vojtěch Fučík, ředitel Stavos Brno, a.s.
- Ing. arch. Jaroslav Dokoupil, Archdesign
- Ing. Alena Blatná, projektový manažer Bytového odboru MMB
- Ing. Dana Koutníková, předsedkyně představenstva SBD Mír, Brno-Slatina
- Mgr. František Šudřich, Abrast

3. Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel

- Bc. Martin Freund, předseda Výboru pro národnostní menšiny ZMB, předseda komise sociální a zdravotní RMB
- Mgr. Renata Haráková, oddělení sociálního začleňování, garant lokální koncepce MMB
- Mgr. Helena Křištofová, oddělení sociálního začleňování, referent sociálního začleňování MMB
- PhDr. Hana Pokorná, CSc., oddělení péče o rodinu a osoby ohrožené chudobou, vedoucí oddělení MMB
- Bc. Jana Šťavíková, oddělení sociální práce, vedoucí oddělení MMB

4. Postupy spolupráce s obyvateli a jinými subjekty při řešení bydlení

- Mgr. Daniel Valenta, místostarosta MČ Královo Pole
- p. Pavel Sedlák, právní oddělení, referent samosprávy MMB
- Vojtěch Kaláb, Úsek sociálně-kulturní a dopravy MMB
- Mgr. Helena Křištofová, oddělení sociálního začleňování, referent sociálního začleňování MMB

Strategie bydlení města Brna bude zpracována dle Zadání „Strategie bydlení města Brna 2018 - 2030“ v úzké součinnosti zpracovatele se zástupci Bytového odboru MMB, členy pracovních skupin a dalších odborníků i aktérů v oblasti bydlení v Brně. Dohled nad zpracováním Strategie bydlení bude mít Řídící výbor.

0.1 Milníky procesu přípravy Analytické části Strategie bydlení města Brna

- Rada města Brna zřídila od 1.4.2017 - Řídící výbor pro vznik Strategie bydlení a Pracovní skupinu pro vznik Strategie bydlení.
- Podpis smlouvy o dílo se zpracovatelem Strategie bydlení města Brna dne 10.5.2017
- Odevzdání návrhu Analytické části Strategie bydlení města Brna – 10.8.2017

Průběh jednání Pracovní skupiny k Analytické části Strategie bydlení:

1. jednání zástupců bytového odboru, členů Pracovní skupiny a zpracovatele - 24.5.2017
2. jednání zástupců bytového odboru, členů Pracovní skupiny, dalších odborníků i aktérů v oblasti bydlení v Brně k tématu Politika pro uchování a regeneraci stávajícího obecního bytového fondu – 28.6.2017
3. jednání zástupců bytového odboru, členů Pracovní skupiny, dalších odborníků i aktérů v oblasti bydlení v Brně k tématu Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel – 12.7.2017
4. jednání zástupců bytového odboru, členů Pracovní skupiny, dalších odborníků i aktérů v oblasti bydlení v Brně k tématu Politika pro rozvoj všech forem bytové výstavby – 26.7.2017
5. jednání zástupců bytového odboru, členů Pracovní skupiny, dalších odborníků i aktérů v oblasti bydlení v Brně k tématu Postupy spolupráce s obyvateli a jinými subjekty při řešení bydlení – 9.8.2017
6. jednání zástupců bytového odboru, členů Pracovní skupiny – úprava SWOT analýz – 29.8.2017

Průběh jednání Řídícího výboru k Analytické části Strategie bydlení:

1. jednání Řídícího výboru – prezentace výstupů z analytické části, předložení SWOT analýz a stromů problémů pro jednotlivé prioritní oblasti, které byly vytvořené v rámci jednání Pracovní skupiny - 15.8.2017

Tento analytický dokument byl vytvořen v souladu se zadávací dokumentací a smlouvou z analýzy dostupných sekundárních dat a zdrojů.

Základní osnova Strategie bydlení města Brna dle předmětu smlouvy a specifikace díla:

- **Analytická část** - vyhodnocení dosavadních průzkumů a dat, zjištěný stav, potřeby občanů a systému. Zpracování analýzy současného stavu bude provedeno s využitím a zapracováním dostupných dat a podkladů ze strany města a ze strany státu. SWOT analýza a stromy problémů.
- **Strategická část dokumentu – do roku 2030** - vize rozvoje oblasti bydlení v rámci města Brna, cíle a tematické oblasti podpory rozvoje bydlení ve městě Brně, prostorová dimenze rozvoje bydlení ve městě Brně.
- **Programová část dokumentu – základní do roku 2030, pro jednotlivé tematické oblasti** - bude zpracována v podobě 4 tematických oblastí ve vazbě na definovanou vizi, ambice města v oblasti bydlení a na stanovené cíle, podcíle a prioritní oblasti.
Prioritní oblasti:
 - **Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu**
 - **Rozvoj všech forem bytové výstavby**
 - ⊖ **Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami**
 - **Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty**
- **Akční plán jednotlivých prioritních oblastí – období 2018 - 2020**
- **Mechanismy řízení** – organizace, komunikace, odpovědnosti, monitoring, kontrolní mechanismy, sběr dat

1 Úvod k bytové politice a jejím proměnám v čase

Proces přeměny společnosti z průmyslové na post-průmyslovou probíhá v České republice již několik desetiletí. Společnost změnila své hodnoty, preference, vzorce jednání lidí a stejně tak došlo ke změně sociální stability uvnitř státu. Pozitivní očekávání z 90. let 20. století po přechodu ze společnosti sociálních jistot ve společnost chovající se tržně a ekonomicky je dnes konfrontováno s tvrdou realitou chudoby a bezdomovectví uprostřed ekonomicky nejvyspělejších zemí Evropy. Téma bydlení se tak znovu zařadilo jako aktuální předmět řešení v programu veřejné politiky státu z důvodu definovaného konceptu nových sociálních rizik současné společnosti.¹

Bydlení tvoří důležitý základ podmínek potřebných k uspokojení životních potřeb člověka a zároveň je z pohledu plnění povinností představitelů veřejné správy jedním z klíčových faktorů podmiňujících existenci dalšího rozvoje měst a regionů. Zákonná povinnost určující veřejné správě měst zabezpečit vytvoření příznivých podmínek pro bydlení všech občanů je tedy také žádoucím a významným požadavkem na činnost všech ostatních aktérů, kteří působí v oblasti bytové výstavby a plánování rozvojových ploch na území města. Současná populace měst stárne, zároveň však vykazuje nízkou porodnost. Města se snaží příznivě ovlivnit současné negativní migrační trendy, a to zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatel, kteří představují největší potenciál pro budoucí vývoj.² Veřejná správa měst se však musí také zabývat bytovými problémy specifických skupin obyvatel na svém území, které zasáhla nová sociální rizika v podobě nízkých příjmů, ztráty zaměstnání, sociální nouze, zdravotního postižení, jiné krizové sociální události, stárnutí, vysoké náklady mladých rodin s nízkými příjmy na péči o děti.

Současná moderní demokratická společnost přinesla v politice státu postupný přesun odpovědnosti za vlastní bydlení ze státu na občana. Vznikly tím různé zajímavé příležitosti, kdy si občané volí formu a způsob bydlení podle svého uvážení, ale také nepříznivé situace spojené s narůstajícími soc. riziky způsobující ztrátu bydlení, vznik vyloučených lokalit, bezdomovectví. Přestože nám všem právní řád České republiky umožňuje vycházet při volbě vlastního bydlení zcela demokraticky ze stejných podmínek, ukazuje se, že tyto podmínky pro občany již nejsou stejné, pokud se ohlédneme na jejich výchozí statut ekonomický, sociální, zdravotní, vzdělanostní či společenský. Z tohoto statutu je zřejmé, že při souběhu několika nepříznivých životních událostí bude vždy existovat skupina osob, jež se bez pomoci ostatních občanů, obce a státu neobejde. Tyto osoby svou situaci, různorodě protkanou nepříznivými sociálními událostmi, nezvládají a propadají se velmi rychle až na dno společnosti. V takových případech jejich další osud velmi často končí pádem do různých forem bezdomovectví, které je klasifikováno nadále dle typologie ETHOS³. Různorodé skupiny takto postižených obyvatel se každý rok zvětšují spolu s nárůstem všech průvodních jevů, které s touto nepříznivou situací souvisí, tzn. kriminalita, drogy, lichva, zadluženost, vyloučené lokality, ghettoizace společnosti a další sociopatologické jevy, kterými se v důsledku musí veřejná správa státu zabývat jako sociopatologickým kruhem událostí řazených do příčin, následků a dopadů na finance městského rozpočtu.

Postupná transformace celostátní bytové politiky umožnila působit vedle státu i mnoha dalším subjektům: obcím, neziskovým organizacím (usilujícím o uspokojující bydlení na určitém území nebo pro určité skupiny obyvatel), podnikatelským subjektům (zajišťujícím finanční služby, správu bytového

¹ KELLER, J. *Nová sociální rizika a proč se jim nevyhneme*. Praha: SLON, 2011, s. 12-35.

² HRUŠKA-TVRDÝ, L. *Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů*, Ostrava: ACCENDO, 2012, s. 115.

³ FEANTSA. *ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR* [on-line]. Brusel: European Federation of National Associations Working with the Homeless AISBL, 2016 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: http://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf?force=true.

fondy, bytovou výstavbu). V současnosti existují také, paralelně k výše zmiňovaným aktérům v bytové politice obce, podnikatelé provozující k bydlení zdravotně i sociálně nevyhovující ubytovny, jejichž prostřednictvím těží z ekonomicky neuspokojivé situace sociálně slabých nebo jinak znevýhodněných občanů, a to pomocí doplatků na bydlení, ovšem na úkor čerpání financí státu.⁴ Skutečností zůstává fakt, že v současném systému realizované bytové politiky v ČR jsou právě tyto ubytovny pro výše zmiňované skupiny osob často jedinou možností, jak se neocitnout přímo na ulici. Právní vědomí či nevědomí občanů je přitom zprostředkujícím článkem mezi objektivním právem a právním chováním a jednáním jednotlivých osob/organizací na základě jim svěřené veřejné moci nebo vykonávajících podnikatelskou činnost dle vlastního uvážení.⁵ Každý člověk v demokratické společnosti má vlastní pohled na to, co je spravedlivé, morálně a zákonně správné. Leč ne vždy je tento pohled shodný s dikcí práva; zde by měl nastat celospolečenský feedback ke směrům a cílům, jimiž se chceme jako občané jedné země ubírat. Rovnováhu lze hledat v teorii právních principů a legální legitimacy.^{6,7} **Strategie bydlení města Brna by měla být tvořena jako společenský konsenzus v práci veřejné správy města a politických zástupců obyvatel, kteří reflektují potřeby svých voličů a zároveň je přednášejí ostatním aktérům, kteří působí v oblasti bytové výstavby a plánování rozvojových ploch na území města.**

Bytová politika města je v současnosti ovlivňována nejen vývojem ekonomické úrovně místních obyvatel, ale také jejich demografickou a sociologickou strukturou, dále podnikavostí místních lidí, sociální soudržností a politickou stabilitou. Na situaci působí také vnější vlivy, např. inflace, natalita, vývoj kupní síly, celostátní ekonomický vývoj. Diferencované potřeby obyvatel v oblasti bydlení se projevují zejména na místní úrovni, kde je úloha obcí nezastupitelná. **Možnost vytvoření nového komplexního dokumentu zabývajícího se řešením bytové strategie města Brna by mělo být mimo jiné i vyústěním a komparací doposud vytvořených strategických, koncepčních, podkladových materiálů, které již město Brno zhotovilo v předchozím období.**

1.1 Kontexty a důvody zpracování nové strategie bydlení města Brna

Kvalitu bydlení člověka ovlivňuje široká škála podmínek a faktorů, a to jak technických, tak i sociálních, bezpečnostních a pocitových. Patří zde také otázky týkající se kvality bytu, objektu bydlení, až po kvalitu veřejných prostranství, úrovně občanské vybavenosti, služeb a dopravní dostupnosti. Neméně důležitým aspektem spokojenosti je také společenská soudržnost v místě bydliště, tzn. sousedské vztahy, které spolu s rodinnými vztahy vytvářejí bohatou síť sociálních kontaktů, které z místa bydlení tvoří náš skutečný domov ve vnitřním i vnějším významu tohoto slova. **V současnosti jsou vládou prosazovány změny v bytové politice obcí České republiky. Tyto aktivity však narážejí na skutečnost, že vlastnictví nemovitostí a bytů již není z převážné části v rukou státu nebo obcí; proto je také velmi obtížné tyto změny uskutečnit.** Dalším faktorem komplikujícím současnou situaci je z právního pohledu také zásah do soukromého vlastnictví fyzických i právnických osob, kdy role státu byla v minulých letech v důsledku demokratického řízení politiky a velkého uvolňování trhu s byty cíleně upozaděna. Za současných okolností, kdy je nutné provést aktuální změny v bytové politice, vyvstává spolu s tímto rozhodnutím také nová potřeba, a to vytvořit nejprve k takovýmto změnám prostor.

⁴ HRUŠKA, L. et al. *Analýza a řešení problematiky ubytoven na území SMO v krátkodobém a dlouhodobém horizontu*. Ostrava: PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o. 2013, s. 22.

⁵ VEČEŘA, M. a URBANOVÁ, M. *Sociologie práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, s. 225.

⁶ HOLLÄNDER, P. *Základy všeobecné státovědy*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 56-62.

⁷ FILIP, J., SVATOŇ, J. a ZIMEK, J. *Základy státovědy*. Brno: Masarykova univerzita, 1997, s. 18-20.

Dle vyjádření současných zainteresovaných odborníků⁸ na bytovou problematiku by mělo jít o společnou komunikaci politiků na národní úrovni, dále pak o komunikaci centrálních orgánů státu s obcemi a neziskovými organizacemi, komunikaci místních politiků s občany a s aktéry regionálního rozvoje. Dalším nutným krokem bude vytvoření společného společenského konsenzu k této problematice, kdy půjde o vytvoření společné komunikační platformy v sociální a hospodářské politice státu zaměřené na bydlení.

Nová Strategie bydlení města Brna si klade za cíl položit základ pro komplexní přístup v systematickém rozvoji jednotlivých oblastí bydlení, to znamená všech typů a forem bydlení pro všechny cílové skupiny občanů, rozvoj bytového fondu města Brna a jeho městských částí a přispěje k prosazování dlouhodobých strategických plánů a investic v oblasti bydlení vč. přípravy nových lokalit a projektů.

Odborná veřejnost a další aktéři v oblasti bydlení jsou do procesu tvorby strategie zapojeni formou řídicího výboru, pracovních skupin, kulatých stolů, konzultací s odbornými poradci.

Důvody zpracování nového dokumentu, jež jsou uvedeny v zadávací dokumentaci

- Původní Strategie bydlení města Brna není již platná a předpokládala navázání nové Strategie bydlení města Brna.
- V průběhu let došlo ke změně výchozích podmínek, společenským změnám, začínají se objevovat nové potřeby v oblasti bydlení (sociální bydlení, dostupné bydlení...), nové trendy – (udržitelnost, dostupnost...), které je potřeba reflektovat a dát nový impuls pro další rozvoj řízení bydlení ve statutárním městě Brně.
- V oblasti bydlení chybí aktuální koncepční materiál, který má napomoci řešit současné problémy v oblasti bydlení, který by dále specifikoval trendy v oblasti bydlení a kroky, které jsou nezbytné pro zlepšování kvality a úrovně bydlení ve statutárním městě Brně. Nový dokument bude strategickým nástrojem řešícím bydlení z úrovně města a současně ve vztahu k městským částem, bude určen politické reprezentaci města, městských částí i všem ostatním zúčastněným stranám pro usnadnění rozhodování o změnách vedoucích ke zlepšení situace v oblasti bydlení.
- Snahou bude rovněž řešit i ekonomické výstupy a výhledy pro následující období s využitelností pro tvorbu rozpočtů města v oblasti bydlení.

1.2 Požadavky na analytickou část strategického dokumentu ze strany města

1. **Analýza současného stavu** - vyhodnocení dosavadních průzkumů a dat, zjištěný stav, potřeby občanů a systému bydlení.
2. **Návaznost na významné koncepční dokumenty a nástroje v oblasti bydlení** – z úrovně státu a z úrovně města Brna.
3. **Přehled současných trendů v oblasti bydlení v rámci České republiky i zahraničí** (vývoj suburbanizace, reurbanizace, gentrifikace, změny nároků na bydlení spojené s demografickým stárnutím, větším množstvím jednočlenných domácností, preference vlastnického vs. nájemního bydlení, nové formy výstavby a vlastnictví apod.). Cílem této části je identifikovat nejvýznamnější trendy, které ovlivňují nebo budou ovlivňovat oblast bydlení v dalších letech.
4. **SWOT analýza** vycházející z analýzy současného stavu, provázanosti s významnými koncepčními dokumenty - vnitřní silné a slabé stránky v oblasti bydlení ve městě Brně, příležitosti a hrozby z vnějšího prostředí.

⁸ FOLDYNOVÁ, I., ŠOTKOVSKÝ, I. a HRUŠKOVÁ, A. et al. *Analýza struktury obecních bytů v ČR. Výstup projektu TAČR TB05MPSV008. Ostrava: PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2016., s. 9 až 10.*

2 Návaznost Strategie bydlení města Brna na významné koncepční dokumenty a nástroje

Návaznost Strategie bydlení na významné dokumenty a nástroje v oblasti bydlení je hodnocena z role a úrovně státu a z role a úrovně obce (města Brna). Vliv legislativních dokumentů a nástroje ovlivňující bydlení ve městě Brně včetně dotačních programů EU a ministerstev v oblasti bytové politiky jsou rozebrány v příloze, kapitola 7.1

2.1 Role státu v bytové politice

Činnost státu v oblasti bytové politiky lze obecně rozdělit na **koncepční a realizační**. Primární povinností centrálních orgánů je formulovat bytovou politiku a zajistit nezbytné nástroje pro její realizaci. V České republice je stát v oblasti bytové politiky reprezentován **Parlamentem ČR, Ministerstvem pro místní rozvoj (sekce bytové politiky), Ministerstvem práce a sociálních věcí, Ministerstvem financí**. Pravomoci a působnost jednotlivých institucí upravuje **kompetenční zákon**.⁹

Koncepční role státu se projevuje vytvářením technických, legislativních, finančních i sociálních podmínek pro realizaci bytové politiky. Formuluje koncepci i cíle této politiky. Může se zúčastnit financování bytové výstavby, iniciovat vznik různých institucí a delegovat svoji působnost na nižší územní celky. Určuje rámcově směry vývoje, přičemž plánování má charakter nepřetržitého monitorování měnících se podmínek řízení změn pomocí ekonomických nástrojů (daně, půjčky, subvence atd.). Podle dosavadní bytové politiky ČR role státu spočívá v tom, že stát vytváří takové podmínky, aby jednotlivci i rodiny mohli reálně usilovat o naplnění potřeby bydlení, dále pak umožňuje zajistit dostupnost bydlení těm, kteří si je nejsou schopni zajistit ze soukromých zdrojů.¹⁰

Realizační role státu se projevuje formou veřejných výdajových programů zabezpečujících např. investiční výstavbu bytů, regeneraci sídlišť a dále v rámci sociální politiky ve formě výplaty dávek spojených s bydlením (více rozvedeno v kapitole 4.2.5).

Koncepční role státu je prováděna tvorbou a naplňováním koncepcí, které jsou schvalovány vládou ČR. **Ministerstvo pro místní rozvoj**, v jehož kompetenci je **komplexní bytová politika**,¹¹ připravilo – podle osnovy stanovené Výborem OSN pro lidská práva – **Koncepci bydlení České republiky do roku 2020**.¹² Revidovanou verzi této koncepce schválila vláda ČR svým usnesením a pověřuje mimo jiné ministry zabezpečit plnění uvedených úkolů.¹³ Druhou vládou schválenou koncepcí v oblasti bydlení je **Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025** zpracovaná Ministerstvem práce a sociálních věcí.

⁹ Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *Kompetenční zákon* č. 2/1969 Sb.).

¹⁰ KREBS, V. et al. *Sociální politika*. 4. vydání. Praha: ASPI 2007, s. 373–408.

¹¹ *Kompetenční zákon* č. 2/1969 Sb., § 14: „Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním orgánem státní správy ve věcech regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování a stavebního řádu, vyvlastnění, investiční politiky, cestovního ruchu a pohřebnictví. Ministerstvo pro místní rozvoj spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, včetně koordinace financování těchto činností, pokud tyto prostředky přímo nespravuje“.

¹² MMR. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze)* [online]. Praha: MMR, [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf, s. 5.

¹³ *Usnesení vlády ČR* 27. 6. 2016 č. 673.

2.1.1 Koncepce bydlení České republiky do roku 2020

V **Koncepci bydlení České republiky do roku 2020**¹⁴ je vložena základní teze, že zajištění konkrétního bydlení je v základu **osobní odpovědností jednotlivce**, přičemž dostupnost a kvalita bydlení v přiměřeném uspokojování této potřeby je předpokladem obecné ekonomické prosperity, příznivého sociálního rozvoje, ale také nutnou podmínkou pro zachování a udržení právního a demokratického řádu včetně politické stability. Témat v oblasti sociálního bydlení se dotýká koncepce jen velmi okrajově a zaměřuje se především na své základní strategické cíle. Základní poslání státu je v Koncepci vytyčeno ve vytváření stabilního prostředí, jako posilujícího faktoru odpovědnosti občanů a jejich motivace k **zajištění si svých základních potřeb vlastními silami**.

Obrázek 2.1 Strategické cíle



Zdroj: MMR, *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020, (revidovaná verze)*, s. 38.

2.1.2 Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025¹⁵ dokládá, jak mnozí občané za stávajících podmínek v ČR nejsou schopni vlastními silami dosáhnout na své bydlení. Koncepce identifikovala hlavní sociální problémy:

- Nedostatek finančně dostupného bydlení pro některé skupiny osob.
- Diskriminace některých cílových skupin v přístupu k dostupnému a důstojnému bydlení.
- Rostoucí počet osob bez domova nebo osob ohrožených ztrátou bydlení.
- Rezidenční segregace, rozšiřování sociálně vyloučených lokalit.
- Roztříštěná spolupráce jednotlivých aktérů (stát, kraje, obce, neziskové organizace, církev aj.).
- Další bariéry pro udržení nebo získání bydlení (např. zadluženost, kauce) atd.

Koncepce sociálního bydlení v plné míře ukazuje, že problematika sociálního bydlení má v pozadí **multifaktoriální sociální problém**. Je zřejmé, že oblast bydlení proto musí zůstat předmětem soustavné pozornosti vlád všech vyspělých demokratických států. Poznání a zkušenosti z posledních 20 let různých společenských transformací vyústily v existenci nového socioekonomického uspořádání Evropy s novou dělbou veřejné moci ve státech. Dále se ukázalo, že důstojné bydlení v ČR ani v žádné jiné evropské zemi nezabezpečil samotný trh, ale jedině trh regulovaný, který se ovšem v žádné zemi

¹⁴ MMR. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze)* [online]. Praha: MMR, 2016 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf, s. 5.

¹⁵ MPSV. *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025* [online]. Praha: MPSV, 2015 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf.

neobešel bez zásahů státu. Politiku v oblasti bydlení tedy v současnosti již nelze chápat pouze jako tradiční bytovou politiku, již má v gesci MMR, ale součástí této politiky musí být i politika sociálního bydlení v součinnosti s politikou fiskální, obchodní, hospodářskou. **Z hlediska státu tedy spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty, pro občany by však měl zabezpečit také sociální ochranu před nepříznivými životními událostmi.** Stát by sice neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, jak aktéři trhu zdůrazňují, ovšem zároveň by se neměl připravit o zbývající možnosti státu regulovat bytové rezervy ve prospěch občanské potřeby tak, aby mohl činit podpůrné kroky zaměřené na ty cílové skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou.

Výstupy z Koncepce sociálního bydlení deklarují, že potřeba měst řešit sociální bydlení postupně vzrostla, a to zejména v souvislosti se zvyšujícím se tlakem ze strany občanů, kteří nevládají reagovat na zvyšování existenčních a životních nákladů. Deregulace nájemného v obecních bytech taktéž zvýšila počet osob ohrožených sociálním vyloučením, jež nejsou schopny své potřeby bydlení samy řešit. Ohroženými skupinami jsou zejména neúplné rodiny, rodiny s dětmi, mladá manželství, senioři, zdravotně postižení, nízkopříjmové domácnosti. Pro tyto skupiny osob se stává bydlení na trhu s byty neudržitelné či nedosažitelné. **Sociální bydlení** patří k nejužívanějším pojmům v oblasti bytové politiky. Český právní řád zatím neobsahuje pojem „sociální bydlení“ a neexistuje ani ustálená definice sociálního bydlení.

Sociální bydlení lze ze současného pohledu obecně definovat pouze základními charakteristikami:

- výstavba je často (ne vždy) podporována z veřejných prostředků;
- poskytovatelem bývá často (ne vždy) veřejný sektor nebo specifické neziskové organizace;
- nájem je nižší než tržní – reaguje na náklady spojené s udržením a provozem dané bytové nemovitosti;
- byty jsou určeny pro specifické cílové skupiny obyvatel nebo domácnosti s nižšími příjmy a jsou těmito domácnostmi také užívány.

Koncepce sociálního bydlení definovala tři stupně sociálního bydlení, viz následující tabulka.

Tabulka 2.1 Tři stupně sociálního bydlení

Stupeň	Název	Podmínky
1.	Krizové bydlení	nový typ sociální služby na pomezí mezi noclehárnou a azylovým domem, který upraví novela o sociálních službách – pro lidi, kteří potřebují okamžitě ubytovat – pobyt maximálně šest měsíců
2.	Sociální byt	zajistí obec – zkolaudovaný prostor k trvalému bydlení se sníženým standardem – s klientem bude pracovat sociální pracovník
3.	Dostupný byt	zajistí obec – zkolaudovaný prostor k trvalému bydlení s běžným standardem – obec uzavře s klientem nájemní smlouvu na dva roky – úřad jednou ročně prověřuje situaci potřebných – pokud se příjem nájemníka zvedne nad stanovenou hranici, nájemné se může zvýšit maximálně o 15 procent – po zlepšení situace se nájemník či rodina přesunou do běžného bydlení, které si najdou – pokud se situace nezlepší, zůstanou lidé v dostupném bytě – nájemníkům se věnuje sociální pracovník

Zdroj: MPSV, Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025, Praha 2015.

Vládní koncepce sociálního bydlení předpokládala přijetí zákona o sociálním bydlení, který měl dále upravit roli státu a obcí při poskytování sociálního bydlení. Zákon sice nebyl v aktuálním volebním

období přijat, většina politických stran ovšem nadále deklaruje potřebu schválení této legislativní normy. Strategie bydlení města Brna by měla počítat s tím, že v době její platnosti mohou být v této souvislosti městu uloženy nové povinnosti, které budou velice pravděpodobně vycházet z principů vládní Koncepce.

V současné době město aktuálně realizuje tříletý projekt „Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Brně“, který má testovat aplikaci principů vládní koncepce v podmínkách města Brna. Jeho výstupem má být lokální koncepce sociálního bydlení. V rámci realizace projektu mají být vypracovány 4 analýzy:

- Analýza dostupnosti a stavu sociálních služeb typu azylové domy
- Analýza potřebnosti sociálního bydlení (analýza počtu a struktury osob v bytové nouzi)
- Analýza prostorové segregace na základě certifikované metodiky MPSV
- Analýza dostupnosti vhodných bytů pro sociální bydlení

2.2 Role obce v bytové politice

Základní legislativní předpis pro formulování obecní bytové politiky je zákon o obcích.¹⁶ Vytvoření podmínek pro bydlení občanů je jednou z funkcí obce v samostatné působnosti, jak ji definuje zákon o obcích v § 35 odst. 2. Dále je obec dle § 38 tohoto zákona povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec patří taktéž mezi subjekty působící na trhu s byty. Cílem obecní bytové politiky je zavedení a realizace účinných opatření a nástrojů, jež by postupnými kroky řešily problémy obce v oblasti bydlení občanů. Patří zde:

- péče o bytový fond, jeho včasnou a kvalitní údržbu, modernizaci;
- podpora nové bytové výstavby, a tím pokrytí bytové potřeby obyvatel, dosažení rovnovážného stavu na místním trhu s byty;
- optimální využití bytového fondu;
- vytvoření podmínek pro řešení souvisejících otázek finančních, sociálních atd.;
- vytvoření podmínek pro sociální bydlení dle návrhu zákona o sociálním bydlení po jeho přijetí.

V současnosti neexistuje v České republice žádný obecně platný model bytové politiky. Pravděpodobně je to také z toho důvodu, že po sametové revoluci, při přechodu státní politiky po roce 1989 z plánované na tržní ekonomiku, jde o nepřetržitý proces vytváření názoru a hledání kompromisu mezi volným trhem a jeho regulací tak, aby nedocházelo k poškozování zájmu občanů, což se však mnohdy již nezvratně stalo.¹⁷

V dostupných koncepcích bytové politiky se opakují napříč naší zemí především tyto složky: Popis stávající evidence v oblasti bytového fondu s pasportizací bytů, sociodemografická analýza obyvatel a popis struktury osídlení, rozložení bytového fondu. Po analýze těchto jevů následují návrhy a opatření, které na městech zpracovávají pověřené pracovní skupiny; závěr každé koncepce bývá často aktualizován vzhledem k měnícímu se společenskému mínění a potřebě obyvatel promítající se až do nutnosti změny legislativy.

¹⁶ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷ MACHÁČEK, R. Kauza BYTY OKD – největší finanční kauza současnosti [online]. Ostrava: Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, 15. červen 2010 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: <http://www.bytyokd.cz/?q=kauza-byty-okd-nejvetsi-financni-kauza-soucasnosti>.

Složky bytové politiky obce:

- a) zajišťování bytové výstavby potřebnými opatřeními, která umožňují sladit veřejné a soukromé zájmy v daných lokalitách;
- b) podpora nájemníků, která spočívá v usměrňování ceny nájemného, v úpravě práv a povinností nájemníků i v náležitostech týkajících se nájemních smluv;
- c) popis stávajícího trhu s byty a faktory umožňující nebo také vynucující si intervenci státu;¹⁸
- d) řešení dopravní dostupnosti veřejných služeb, občanská vybavenost okolí zástavby;
- e) vytváření sítě sociálních služeb zajišťujících řešení problémů občanů v oblasti sociální, zdravotní, ekonomické. Patří zde také problémy seniorů, samoživitelů, zdravotně postižených, dětí odcházejících z dětských domovů a pěstounské péče, občanů odcházejících z výkonu trestu;
- f) vytváření programů sociálních služeb týkajících se řešení problémů občanů v bezdomovectví, v oblasti sociálního vyloučení, nepřiměřeného bydlení na ubytovnách, dále také programy pro občany, kteří se ocitli v krizové situaci způsobené neovladatelnými silami životního prostředí.¹⁹

¹⁸ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro malá a střední města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 33.

¹⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

3 Přehled současných trendů v oblasti bydlení v rámci České republiky i zahraničí

Dle zadávací dokumentace je požadováno vypracování přehledu současných trendů v oblasti bydlení v rámci České republiky i zahraničí. Jsou zde rozebrány základní trendy ve vývoji měst, např. suburbanizace, reurbanizace, gentrifikace, změny nároků na bydlení spojené s demografickým stárnutím, větším množstvím jednočlenných domácností, preferencí vlastnického vs. nájemního bydlení, nové formy výstavby a vlastnictví apod. Cílem této části je identifikovat nejvýznamnější trendy, které ovlivňují nebo budou ovlivňovat oblast bydlení v dalších letech, na tuto část navazuje následně i kapitola 4, která rozebírá situaci v Brně a kapitola 5, která popisuje trendy v oblasti bydlení ve velkých městech v České republice.

3.1 Současné procesy a trendy ve velkých městech

Tato podkapitola je zařazena na základě požadavků vyplývajících ze smlouvy a slouží k objasnění pojmů v oblasti rozvoje měst a současných trendů.

Přeměna převážně venkovských společností na převážně městské je označována jako urbanizace, jedním z jejích rysů je růst velkoměst. Urbanizace má několik forem a měla odlišný průběh v Západní Evropě, Spojených státech nebo v České republice. Velkoměsta jsou hierarchicky rozdělena na metropole (Londýn, Paříž), europole (Milán, Frankfurt, Brusel) a euroměsta (Manchester, Rotterdam), do posledních dvou uvedených můžeme zařadit i Prahu. Ve vývoji měst se rozlišují **čtyři základní urbanizační fáze**, které se liší utvářením vnitřní prostorové struktury měst, jsou jimi **urbanizace, suburbanizace, desurbanizace a reurbanizace**.

3.1.1 Urbanizace

Urbanizace představuje první fázi vývoje měst. Klíčová byla průmyslová urbanizace charakterizovaná koncentrací obyvatelstva kolem historických jader měst, vedle nově založených průmyslových závodů. Na počátku této etapy byl charakteristický přebytek pracovní síly v zemědělských oblastech, z toho vyplýval také pokles mezd v zemědělství. Zároveň nově vzniká technologický pokrok a proces industrializace v období průmyslové revoluce, kdy vznikla nová poptávka po pracovní síle v souvislosti s rozvojem průmyslu. To způsobilo příliv lidí do měst, vyvstala nutnost vytvořit pro ně zázemí. „Obyvatelstvo se usazuje především v centrálních oblastech měst, poblíž průmyslových továren, což je podmíněno prozatím nízkou dopravní mobilitou lidí odkázaných většinou na pěší docházku do zaměstnání“²⁰. V dalším období docházelo k obrovskému územnímu rozvoji města formou výstavby nových průmyslových a obytných čtvrtí s postupně se zlepšující technickou infrastrukturou, dopravní propojeností centra a předměstí.

3.1.2 Suburbanizace

Suburbanizace je druhou urbanizační fází proměny velkých měst a **charakterizuje ji proces rozšiřování předměstí, pro který je typický rozvoj nízkopodlažní zástavby v územích nacházejících se mimo kompaktní město. Okolí města roste rychleji než město samotné**, tato fáze je spojována se stěhováním obyvatel s vyšším sociálním statutem z centrálních částí města na jeho předměstí či na jeho okraj, mnohdy za administrativní hranice městského celku se zachováním úzkých funkčních vztahů nově osídlených území se sídelními jádry, což platí i pro město Brno.

Brno, stejně jako největší města v rozvinutých zemích, ztrácí tímto způsobem obyvatele, centrum města a starší čtvrtě populačně stagnují, případně začíná postupný úbytek obyvatelstva. Obyvatelé se stěhují do obcí v zázemí Brna, především lidé ve věku 25-34 let.

²⁰ OUŘEDNÍČEK, M. *Teorie vývojových stádií měst a diferencální urbanizace. Geografie – Sborník České geografické společnosti* 105. 2000, č. 4, s. 362. ISSN 1212-0014.

3.1.3 Desurbanizace

Desurbanizace je třetí urbanizační fází velkých měst. Tento trend se projevil v souvislosti s ekologickou krizí 70. let a jedná se o třetí stádium vývoje měst projevující se odchodem lidí mimo urbanizované regiony. Tomuto trendu napomáhá i rozvoj telekomunikací a počítačové technologie, kdy lze řadu zaměstnání vykonávat tzv. na dálku. V tomto období se začínají projevovat nevýhody spojené s bydlením vzdáleným od centra především neúnosným zatížením dopravního systému města. Pracoviště v centru města se stávají stále hůře dostupná a vzniká nedostatek parkovacích míst. **Zároveň se zvyšuje tlak komerčního sektoru na snížení obytné funkce v centrálních částech měst. Bydlení je v centrech velkých měst nahrazováno kanceláři a obchody, nastává odliv obyvatelstva, který zasahuje nejen jádro města, ale rovněž většinu předměstí.** Oproti tomu původně venkovské oblasti v širším zázemí velkých měst se transformují na nová městská sídla a rozvíjejí se i vzdálenější menší města. Desurbanizace ovlivnila většinu anglických měst v letech 1950-1980, projevila se i v průmyslových oblastech Německa, Belgie, USA a nevyhnula se ani městům v České republice^{21,22}.

3.1.4 Reurbanizace

Pojem reurbanizace označuje čtvrtou urbanizační fází velkých měst, mezi něž město Brno patří, jež je charakterizována oživovacími procesy městských čtvrtí nebo částí. Dochází k návratu bydlení do center měst nebo alespoň přiblížení místa bydliště a pracoviště, zaniklé nebo upadající průmyslové prostory jsou transformovány na administrativně-obchodní centra, vznikají nové odpočinkové zóny (parks, sportovní zařízení atd.). Proces je spojen především s **politickou snahou o znovuoživení center velkých měst.** K tomu jsou využívány programy na zlepšení image města, znovuoživení obytného prostředí, zlepšení dopravní situace, vylepšení sociální infrastruktury atd., je však nutná výrazná finanční a územně plánovací asistence státu a místních úřadů.

Revitalizační procesy jsou územně selektivní a postihují jen část vnitroměstského prostředí. Selektce, komercializace (týká se především centrálních částí města, kdy dochází k vytlačování bydlení komerční zástavbou) a gentrifikace jsou typické pro reurbanizační fází vývoje sídel, mají často také záporné důsledky (např. konflikty mezi novým obyvatelstvem a starousedlíky). Proces reurbanizace probíhá současně se suburbanizací a desurbanizací, které však již probíhají mírnějším tempem²³.

Gentrifikace spočívá v **revitalizaci městského centra a zároveň v postupném nahrazení původního obyvatelstva novými obyvateli s vyšším sociálním statusem.** Jedná se často o skupiny označované „Yuppies“ (Young Urban Professionals), název je používán pro mladé finančně zajištěné lidi z horní a střední vrstvy v jejich věkovém rozmezí dvaceti až třiceti let a „DINKS“ (Dual Income, No Kids), jejichž domácnosti mají dva příjmy a jsou bezdětné. Pro gentrifikované oblasti jsou typické malé domácnosti (jednočlenné, dvoučlenné) a luxusní byty²⁴.

3.2 Sociálně prostorová diferenciac

Sociálně prostorová diferenciac označuje proces různorodosti obyvatelstva v území na základě sociodemografických charakteristik a ukazuje prostorovou dimenzi procesu sociální stratifikace. Prostorová diferenciac je rozlišována na prostorovou separaci (dobrovolným odloučením) a segregací

²¹ MUSIL, J. *Modely vývoje měst a procesy deindustrializace.* In: Hruška-Tvrđý, L. ed.: *Industriální město v postindustriální společnosti 1. díl.* Ostrava: 2009. ISBN 978-80-248-2172-6.

²² MUSIL, J. *Proměny urbání sociologie ve Spojených státech a Evropě 1950–2000.* Sociologický časopis, 2003, roč. 39, č. 2, s. 137-167. ISSN 0038-0288.

²³ HRUŠKA-TVRDÝ, L. *Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů: Pohled prostorové sociologie s využitím multikriteriálních analýz.* 1. vyd. Ostrava: ACCENDO, 2012. ISBN 978-80-904810-4-6.

²⁴ GOTTDIENER, M.; HUTCHISON, R. *The New Urban Sociology.* New York: McGraw-Hill Companies, 2000. 390 s. ISBN 0-07-289180-7.

(nedobrovolnou formou vyloučení). **Prostorová segregace je jedním z nejviditelnějších projevů sociální exkluze**, která znamená proces, kdy jsou jednotlivci nebo celé skupiny z různých příčin vytěšňovány na okraj společnosti a jsou omezováni v přístupu ke zdrojům²⁵.

3.3 Sousedství

Pojem sousedství bývá bezprostředně vázán na oblast kolem místa bydliště. Vystihují jej vazby, které jsou založeny na prostorové blízkosti, sociálních kontaktech a jsou základní formou sdružování obyvatel. Sousedské vztahy mají vliv na charakter života v lokalitě, silné vazby mezi sousedy mají podpůrný vliv v případě ohrožení (sousedská výpomoc) a sehrávají i důležitou úlohu sociální kontroly a bezpečnosti v oblasti.

V českých městech (stejně jako ve městech západní Evropy a USA) byl zjištěn fenomén, který vyvracel názor urbánních sociologů, kteří tvrdili, „že v městských společnostech nebude už nutná vzájemná pomoc širších rodin a že všechny tyto potřeby budou řešeny buď technickou domácností, tj. sebeobsluhou, anebo službami. Sociologické výzkumy prokázaly, že sousedé a sousedství tvoří významnou složku neformální struktury lokální komunity. Z výzkumů vyplynula vysoká prostorová koncentrace blízkých příbuzných v místě bydliště. Velmi důležitá byla také přítomnost přátel v sousedství, jejich množství se zvyšovalo úměrně s délkou bydlení obyvatel v dané oblasti. Sousedské vazby také ovlivňují spokojenost obyvatel, pocit sounáležitosti, pocit identity v lokalitě, tzv. zakořenění²⁶.

Faktory ovlivňující různé aspekty sousedství v lokalitě²⁷:

- 1) Sociálně-prostorový kontext ukazuje, že celková populační velikost města má vliv na jeho jednotlivé části. V izolovaných sídlech mimo městský region jsou příznivější podmínky pro vznik sousedské komunity, jelikož lidé jsou zde odkázáni více jeden na druhého.
- 2) Fyzická struktura území, vyjádřená velikostí budov, uspořádáním ulic a jejich šířkou či organizací volných prostranství ovlivňuje sociální a kulturní život obyvatel, realizaci volno časových aktivit.
- 3) Sociální struktura lokalit je vyjádřena věkovou skladbou obyvatelstva a jejich sociálními charakteristikami. Sousedství je významnější pro lidi s nižší prostorovou mobilitou, z čehož vyplývá, že více sousedských vazeb mají důchodci, matky v domácnosti a děti, které tráví čas v okolí svého domova s kamarády.

3.4 Formy bydlení

V České republice jsou základní formy bydlení definovány dle právního řádu, prostřednictvím vlastnických a užitelských práv k nemovitosti. Dále jsou blíže specifikovány osobou vlastníka nebo funkcí daného typu bydlení na trhu s byty. V praxi nalézáme dvě základní formy: sektor **vlastnický** a sektor **nájemní**. Historicky, tzn. původně, je vlastnické bydlení zastoupeno vlastníky rodinných domů. Klasické nájemní bydlení provozují převážně obce pronajímající bytový fond stanovenému počtu nájemců. Pronajímatelem bytů zůstává u nás také stát a vedle něj různí soukromí vlastníci bytového fondu, jako např. podnikatelské subjekty, neziskové organizace nebo také restituenti. Další formou bydlení je tzv. bydlení družstevní, které se může uskutečňovat způsobem nájemním anebo také vlastnickým. Bydlení vlastnické je situováno v bytových domech, v nichž dochází ke kombinaci reálného vlastnictví bytu a ideálního spoluvlastnictví společných částí domu. Bydlení můžeme dělit následujícími způsoby.

²⁵ HRUŠKA-TVRDÝ, L. *Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů: Pohled prostorové sociologie s využitím multikriteriálních analýz*. 1. vyd. Ostrava: ACCENDO, 2012. ISBN 978-80-904810-4-6.

²⁶ MUSIL, J. a kol. *Zrod velkoměsta*. Praha – Litomyšl: Paseka, 2002. 352 s. ISBN 80-7185-409-3.

²⁷ ŠPAČEK, O. *Podoby sousedství– prostorové, fyzické a sociální determinanty*. Projekt disertační práce. Praha: Univerzita Karlova, 2010. [cit. 19/8/2017]. Dostupný z: <fsv.cuni.cz/ISS-68-version1-projekt_spacek_prepracovany.doc>

Podle způsobu právního důvodu užívání bytů:**a) byty v nájemním sektoru**

- fyzická osoba;
- obec;
- stát;
- jiná právnická osoba;

b) družstevní;**c) vlastnické bydlení**

- ve vlastním domě;
- v osobním vlastnictví.

**Podle způsobu druhu vlastnictví bytů
právnických a fyzických osob:**

- fyzická osoba;
- spoluvlastnictví vlastníků bytů;
- obec;
- bytové družstvo;
- jiná právnická osoba;
- stát.

Druhy nájemního bydlení

Základní charakteristikou formy bydlení je právní skutečnost, že osoba užívající byt (nájemce) není jeho vlastníkem a není odpovědná za správu domu a jeho společných částí. Základním právním dokumentem je zde nájemní smlouva. Právní úpravu nájemní smlouvy obsahují především § 2235 až § 2301 zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Obecní nájemní bydlení

Vlastníkem bytového domu je obec. O možnostech nájmu obecního bytu a podmínkách nájemní smlouvy se mohou občané informovat na obecním úřadu či v městské části požadované lokality.

Soukromé nájemní bydlení

- Vlastníkem celého bytového domu je fyzická nebo právnická osoba, která pronajímá jednotlivé byty nájemcům.
- Majitelé jednotlivých bytů či bytových jednotek v bytovém domě, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek, kteří pronajímají byt dalším osobám.

Družstevní nájemní bydlení

Vlastníkem domu je bytové družstvo. O možnostech nájmu družstevního bytu se lze informovat u bytového družstva, na realitních serverech a v nabídkách realitních kanceláří.

Závažným problémem s negativními dopady je chybějící podpora nájemního bydlení, nevyvážená oproti podpoře vlastnického bydlení. ČR patří mezi země s nižším podílem nájemního bydlení (podrobněji rozvedeno v kap. 3.6). Dle studií Výzkumného oddělení Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR český stát dlouhodobě silně podporuje vlastnické bydlení na úkor bydlení nájemního (až 80 % prostředků, jež stát směřuje do oblasti bydlení, jde na podporu vlastnického bydlení, tj. bydlení vyšších příjmových skupin), takže není možné mluvit o vyváženosti podpor (tenure neutrality). Tento problém si uvědomili i autoři vládní Koncepce bydlení ČR.

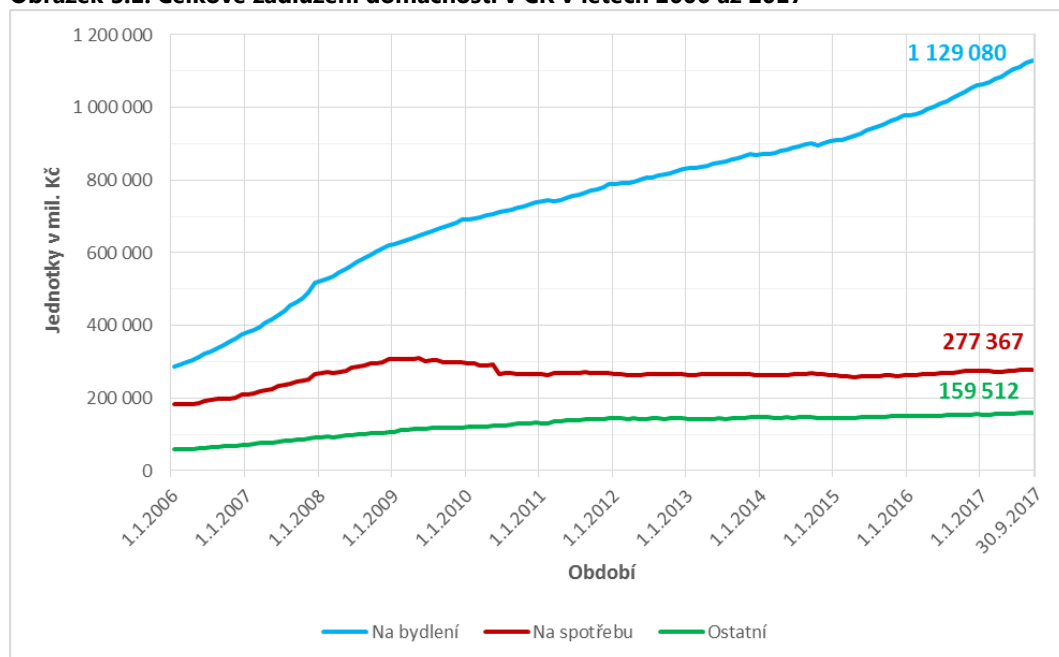
Ceny bytů v Brně se stále zvyšují, v nabídce převládají především byty s cenou nad 60 000 Kč/m² (více viz kap. 4.5), jejich nákup si však mohou dovolit pouze domácnosti s vysokými příjmy. Pro domácnosti s nízkými, ale i středními příjmy jsou dostupné nájemní byty, a to především obecní byty, jelikož výše nájmu obecních bytů na m² je nižší než úroveň, kde se pohybuje tržní nájem (podrobněji viz kap. 4.4.3).

3.5 Zadluženost domácností

V rámci České republiky dochází k zadlužení domácností (viz níže uvedený graf), nízko příjmové domácnosti jsou především zadlužené spotřebitelskými úvěry a vysoko příjmové domácnosti hypotékami. Od roku 2009 došlo ke snížení zadlužení domácností na spotřebu a k určité stabilizaci v kategorii ostatních zadlužení. Zadlužení domácností na bydlení však stále stoupá, v roce 2017 dosáhlo 1 129 080 mil. Kč, což odpovídá i současnému trendu preference vlastního bydlení domácnostmi v ČR. Na základě těchto údajů došlo ze strany ČNB i ke zpřísnění posuzování žadatelů o hypotéky na bydlení, na základě kterého se hypotéky staly dostupné především domácnostem s vysokými příjmy. Pro domácnosti se středními a nízkými příjmy je nutné hledat jiné formy bydlení,

a to především v oblasti nájemního bydlení. Zájem domácností o nájemní bydlení by měl být podporován ze strany státu, měst i obcí.

Obrázek 3.1: Celkové zadlužení domácností v ČR v letech 2006 až 2017



Zdroj: ČNB – systém časových řad ARAD.

Velká část zadlužených domácností má problém se splácením a dostávají se do exekucí. Více než 10 % obyvatel Brna nad 15 let je v exekuci. Průměrná jistina na exekuci je 134 319 Kč.

Tabulka 3.1: Počty exekucí a exekurované částky v Brně

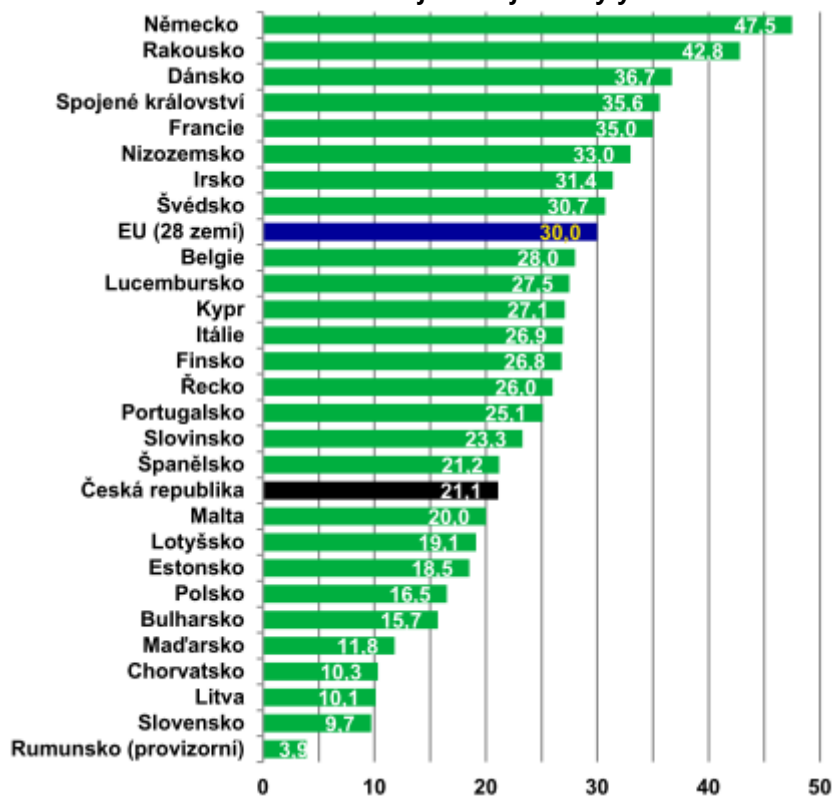
Sledovaný údaj	Jednotka
Počet obyvatel nad 15 let	321 703
Počet obyvatel v exekuci	34 064
Podíl obyvatel v exekuci	10,59%
Počet exekucí	240 805
Exekučně vymáhaná jistina	32 344 676 823 Kč
Průměrná jistina na exekuci	134 319 Kč

Zdroj: Exekutorská komora 2016, <http://mapaexekuci.cz/index.php/mapa-2/>

3.6 Přehled současných trendů v oblasti bydlení v zahraničí

Při vyhodnocování situace České republiky je nutné zohlednit i postavení ČR mezi ostatními evropskými zeměmi. **ČR z hlediska nájemního bydlení patří mezi země s nižším podílem této formy bydlení.** V roce 2014 dle statistiky SILC tvoří nájemní bydlení v ČR 21,1 %. Vyspělé evropské země, např. Německo, Rakousko, dosahují u podílu nájemního bydlení nad 40 % domácností. Naopak nejnižší podíly nájemního bydlení byly identifikovány u zemí Rumunsko, Litva, Slovensko (pod 11 % domácností).

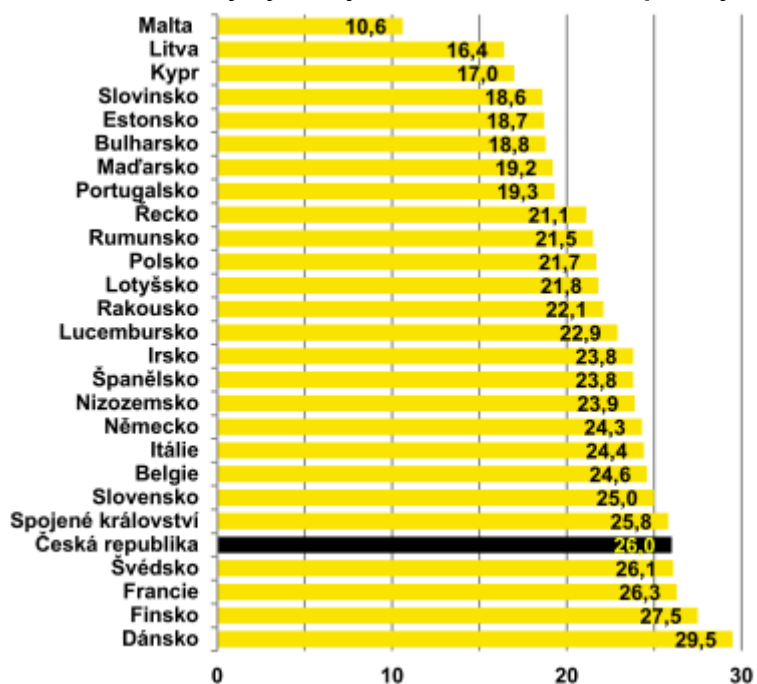
Obrázek 3.2: Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlicích v bytech (%)



Zdroj: EUROSTAT, SILC 2014 převzato z MMR *Bydlení v České republice v číslech*. Praha 2016, s. 10.

Česká republika patří mezi země s vysokým podílem nákladů na bydlení. K výraznému nárůstu podílu nákladů na bydlení dochází od roku 1990. Nejvíce jsou tímto nákladem ohroženy jednočlenné domácnosti, příp. vícečlenné domácnosti, kde je pouze jeden příjem.

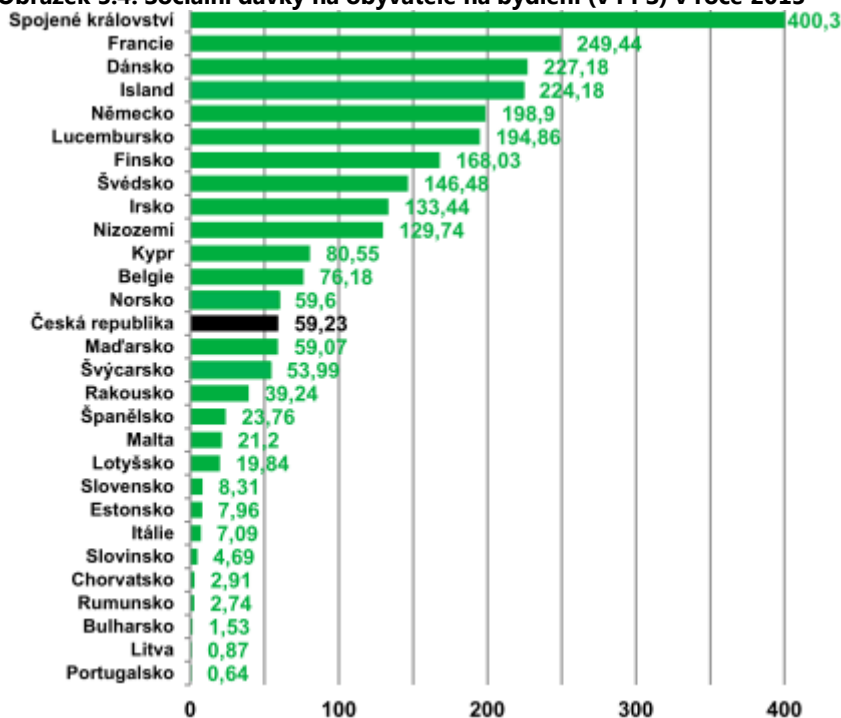
Obrázek 3.3: Podíl výdajů na bydlení z celkové konečné spotřeby domácností v roce 2014 (%)



Zdroj: EUROSTAT, SILC 2014 převzato z MMR *Bydlení v České republice v číslech*. Praha 2016, s. 18.

Následující graf ukazuje porovnání vyplácení sociálních dávek na bydlení na obyvatele (ve standardu kupní síly, dále jen PPS) dle jednotlivých zemí EU určené domácnostem a jednotlivcům, poskytované na základě systému sociální ochrany ve finanční či naturální formě v roce 2013. Česká republika se nachází ve středu při porovnání s dalšími zeměmi. Nejvyšší sociální dávky na bydlení jsou vypláceny ve Spojeném království, což je dáno velmi vysokými náklady spojenými s bydlením. Dále pak ve Francii, Dánsku a na Islandu.

Obrázek 3.4: Sociální dávky na obyvatele na bydlení (v PPS) v roce 2013



Zdroj: EUROSTAT, převzato z MMR, *Bydlení v České republice v číslech*. Praha 2016, s. 23.

3.7 Trendy v dostupném bydlení v zemích EU pro specifické cílové skupiny

Klíčovým tématem zemí EU je dostupné bydlení pro specifické cílové skupiny. Při vymezení dostupného bydlení (v ČR se nejčastěji používá pojem sociální bydlení) se země EU shodují na třech prvcích.²⁸

1. **Smysl:** obecný zájem;
2. **Účel:** zvýšení nabídky cenově dostupného bydlení výstavbou, správou či nákupem sociálního bydlení;
3. **Cíl:** cílové skupiny jsou definovány na základě sociálně-ekonomického statusu nebo přítomnosti rizikových faktorů.

Zjištěným faktem je, že v Evropské unii **neexistuje žádná společná oficiální definice výrazu „dostupné/sociální bydlení“** platná pro celou Evropu a používané pojmy v jednotlivých zemích se výrazně mění,²⁹ např.:

- Rakousko používá „bydlení s omezeným ziskem“ nebo „lidové bydlení“;
- Dánsko používá „společné bydlení“ nebo „neziskové bydlení“;
- Francie používá „bydlení za mírný nájem“;
- Německo používá „podporu bydlení“;
- Španělsko používá „chráněné bydlení“;

²⁸ BRAGA, M. a PALVARINI, P. *Sociální bydlení v EU* [online]. Brusel: EU, Generální ředitelství pro vnitřní politiku, 2013. [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/Socialni-bydleni-v-EU.pdf>, s. 9.

²⁹ Tamtéž, s. 9.

- Švédsko používá „bydlení formou veřejné služby“
- Česká republika používá dostupné nebo sociální bydlení.

Obecně lze v Evropě rozlišit tři koncepce sociálního/dostupného bydlení, které zohledňují nájem, poskytovatele služeb, příjemce a opatření na financování.³⁰

1. **reziduální koncepce** resp. cílený reziduální model (přidělování dle zranitelnosti);
2. **všeobecná koncepce** resp. cílený všeobecný model (přidělování dle výše příjmů);
3. **univerzální koncepce** resp. univerzální model (bydlení za dostupnou cenu pro celou populaci).

3.7.1 Reziduální koncepce

Dostupné byty dotované veřejným orgánem jsou určeny výhradně znevýhodněným či vyloučeným osobám, které jsou za takové jasně označeny. Tyto byty jsou přidělovány na základě velmi přísných pravidel. **Téměř celé nájemné je hrazeno ze systému sociální pomoci.** Tato koncepce nekonkuruje soukromému sektoru nemovitostí a plně odpovídá unijní definici sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu, již formulovala Komise ve sdělení ze dne 20. prosince 2011, v němž omezuje vynětí z povinnosti oznámit pokrytí nákladů na veřejnou službu na „poskytování sociálního bydlení pro znevýhodněné občany nebo příslušníky sociálně méně zvýhodněných skupin, kteří nejsou z důvodů omezené solventnosti schopni získat bydlení za tržních podmínek“. **Do této kategorie patří** Bulharsko, Estonsko, Irsko, Kypr, Litva, Lotyšsko, Maďarsko, Malta, Portugalsko, Rumunsko, Slovensko, Velká Británie a Španělsko (částečně, v oblasti sektoru nájemního sociálního bydlení).³¹

3.7.2 Všeobecná koncepce

Příjemci, na něž se tato koncepce zaměřuje, jsou znevýhodněné či vyloučené osoby a osoby s nízkými příjmy, které mají problémy se získáním vhodného bydlení z důvodu nedostatečného příjmu. Přístup k bydlení je obvykle podmíněn stropem příjmů a složením domácnosti. **Nájemné je regulované a je cenově dostupné.** Tato koncepce má zpravidla omezený vliv na celkovou nabídku bytů a na jejich ceny a téměř není v rozporu se soukromým trhem nemovitostí vzhledem k tomu, že ziskové rozpětí je velmi omezené. **Tato koncepce se týká širších skupin obyvatelstva,** ale splňuje rovněž unijní požadavky na zaměření na sociální poptávku.³²

Praktikuje se v Belgii, České republice, Finsku, Francii, Itálii, Lucembursku, Německu, Polsku, Rakousku, Slovinsku a Španělsku (v oblasti přístupu k majetku).

3.7.3 Univerzální koncepce

Univerzální koncepce je používána v Dánsku a v Nizozemsku, avšak odlišným způsobem.

V Nizozemsku má tato koncepce za **cíl poskytnout bydlení všem občanům nezávisle na jejich příjmu** (včetně znevýhodněných osob či osob s nízkými příjmy) a poskytuje doplňkovou nabídku ke klasickému trhu s nemovitostmi. Má velký vliv na tržní podmínky a na ceny prostřednictvím cenové politiky bydlení vycházející z reálných nákladů a nikoli z tržních hodnot a nabízí jistotu bydlení, již soukromý sektor trhu nenabízí. Vzhledem k tomu, že chybí specifické zaměření na sociální poptávku, zpochybňuje Komise tuto univerzální koncepci bydlení, neboť se domnívá, že neodpovídá unijní definici bydlení jakožto služby obecného hospodářského zájmu. Univerzální koncepce přestala platit

³⁰ EU. Stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru k tématu *Problematika definice sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu (stanovisko z vlastní iniciativy) ze dne 15. 2. 2013 [on-line]. Úřední věstník Evropské unie. Značka 2013/C 44/09 [[cit. 19/8/2017].*

Dostupné z <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A52012IE0597>, bod 2.8.

³¹ Tamtéž, bod 2.8 a).

³² Tamtéž, bod 2.8 b).

ve Švédsku, které upustilo od specifické klasifikace bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu.

V Dánsku je univerzální koncepce pevně zakotvena v modelu sociálního státu. Neomezuje pojem znevýhodněných, zranitelných či vyloučených skupin nebo osob podle určité výše příjmu. **Důraz je kladen na poskytování dostupného a přístupného bydlení pro osoby, které ho potřebují.** Doplnjuje tradiční trh nemovitostí tím, že zvyšuje právní sociální závazky, zajišťuje rovnost a sociální rozmanitost nezávisle na národnostní příslušnosti, pohlaví, příjmu, věku, handicapu a duševních či fyzických potřebách. Cenová politika je regulována a vychází ze skutečných nákladů, což zamezuje příliš vysokým kompenzacím.³³

³³ *Tamtéž, bod 2.8 c).*

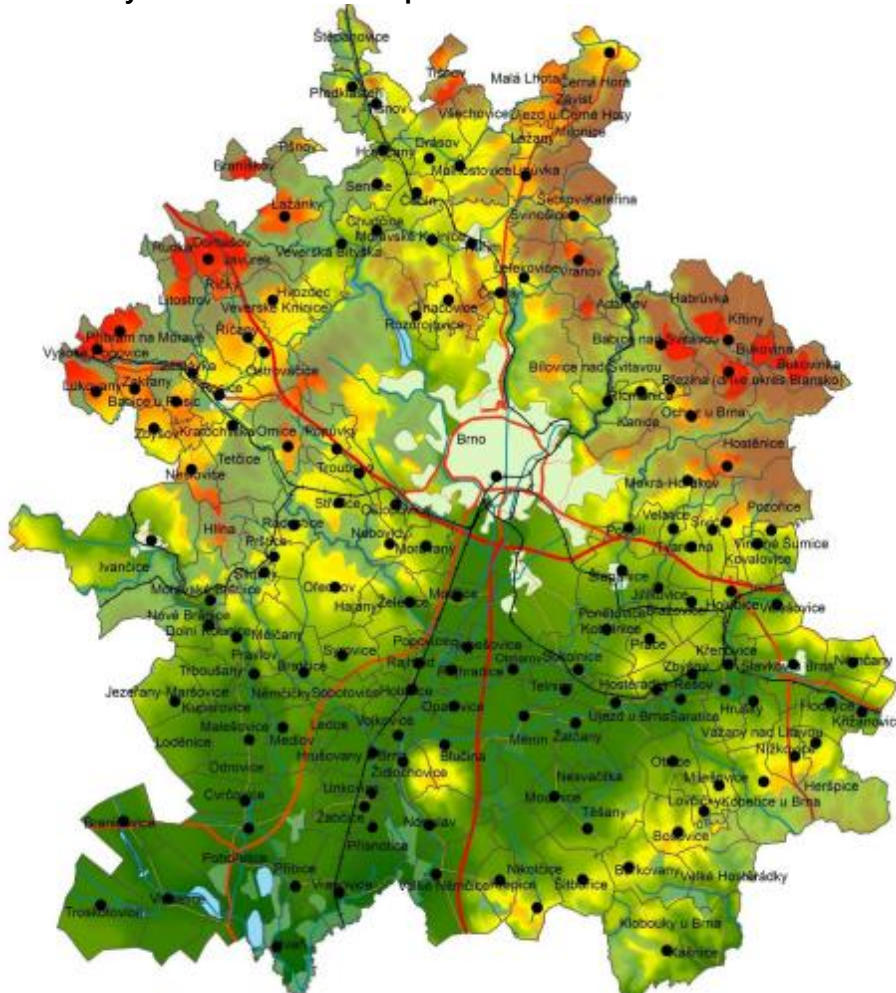
4 Analýza současného stavu na území města Brna

Pro klíčovou identifikaci podmínek rozvoje bydlení ve městě je nutno analyzovat demografický vývoj počtu obyvatel, ekonomické aktivity subjektů v širším území, socio-kulturní podmínky definující životní styl občanů. Demografický vývoj počtu obyvatel je rozhodující pro stanovení potřebného počtu bytů a struktury bytového fondu (např. typy budov pro bydlení, rozloha bytů a počet místností v jednotlivých bytech). Vývoj ekonomických aktivit v území rozhoduje o nárocích na potřebu stanovení technických změn a plošných standardů bytů a domů. Socio-kulturní podmínky mají vliv na zvolený způsob života obyvatel a z těchto informací vyplývají novodobé trendy a další potřeby na strukturu a rozmístění bytového fondu (například singles domácnosti mladých).

4.1 Ekonomická základna města a okolí

Z hlediska koncepce bydlení je nutno stručně analyzovat současnou situaci ekonomické základny města a jejího okolí včetně předpokládaných trendů vývoje. Ekonomické aktivity v území výrazně překračují hranice města Brna, proto se v této kapitole pracuje s Brněnskou metropolitní oblastí (dále jen BMO). Jednoznačně lze identifikovat stabilní, bohatou a různorodou ekonomickou základnu města.

Obrázek 4.1: Vymezení Brněnské metropolitní oblasti

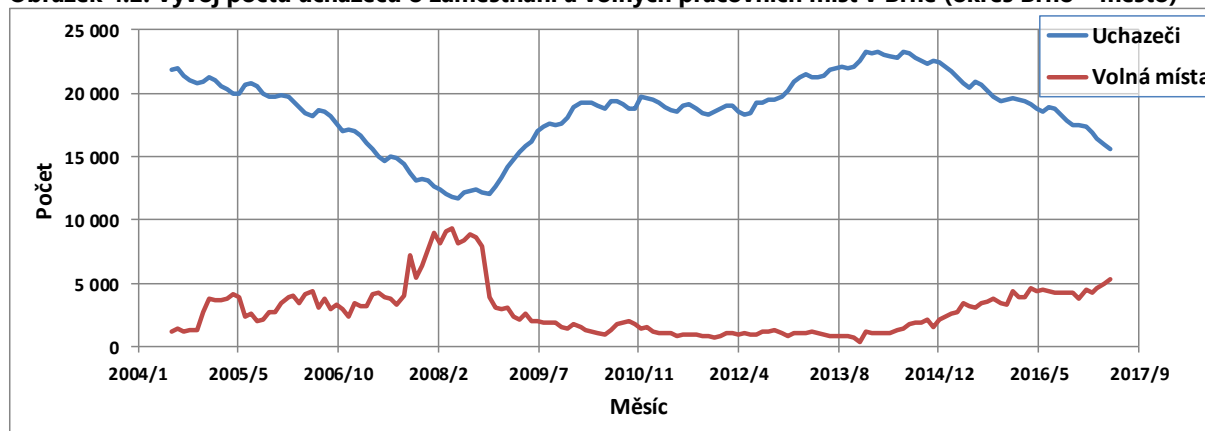


Zdroj: Magistrát města Brna, *Integrovaná strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti pro uplatnění nástroje integrované územní investice z roku 2015.*

V rámci Brněnské metropolitní oblasti, lze identifikovat následující ekonomické charakteristiky³⁴:

1. Vysoká životní úroveň obyvatelstva je dána poměrně vysokými průměrnými mzdami.
2. Vysoká koncentrace výzkumu a vývoje (druhá nejvýznamnější oblast v ČR). Pro Brno a jeho okolí je charakteristická koncentrace vysokých škol a organizací zabývajících se výzkumem a vývojem.
3. Na území BMO je pět průmyslových zón, z toho dvě jsou přímo v Brně (Letiště Tuřany, Černovická terasa).
4. Na území BMO je kvalitní infrastruktura pro rozvoj malého a středního podnikání včetně inkubátorů podporujících inovační podnikání. V Brně má sídlo 12 klastrů a klastrových iniciativ. V BMO jsou provozovány 4 vědecko-technologické parky.
5. Ve skladbě hrubé přidané hodnoty podle sektorů se v Jihomoravském kraji (a pravděpodobně i v BMO) dlouhodobě zvyšuje podíl sektoru služeb.
6. Klíčovou součástí ekonomiky je zpracovatelský průmysl, a to především v odvětvích elektrotechnika, strojírenství a potravinářství. U zmíněných odvětví dochází k růstu jejich významu. V celém Jihomoravském kraji dále roste počet pracovních míst ve službách, a to především v odvětví profesní, vědecké a technické činnosti (od roku 2005 cca 10 tis. pracovních míst) a v odvětví vzdělávání (od roku 2005 to bylo 9 tis. pracovních míst (viz tabulka 7.1 v příloze 7.2).
7. Důležitou roli hrají i veletržní a kongresové aktivity pořádané na Brněnském výstavišti.
8. Vysoká míra podnikatelské aktivity.
9. Počet registrovaných uchazečů o zaměstnání v Brně klesal do roku 2007 a od roku 2008 opět zaznamenal nárůst vlivem ekonomické recese. V roce 2014 se situace na trhu práce začala zlepšovat, dochází k poklesu počtu uchazečů a nárůstu volných pracovních míst. Stav v květnu 2017 byl 15 531 uchazečů o zaměstnání a 5 320 volných pracovních míst registrovaných na úřadu práce.
10. Samotné město Brno (okres Brno-město) vykazuje stále vyšší nezaměstnanost (podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu je v květnu 2017 na úrovni 5,9 %, což je nad průměrem České republiky). Mezi hlavní příčiny patří vysoká koncentrace osob znevýhodněných na trhu práce i anonymita velkoměsta podporující nelegální práci a setrvávání ve chtěné nezaměstnanosti.

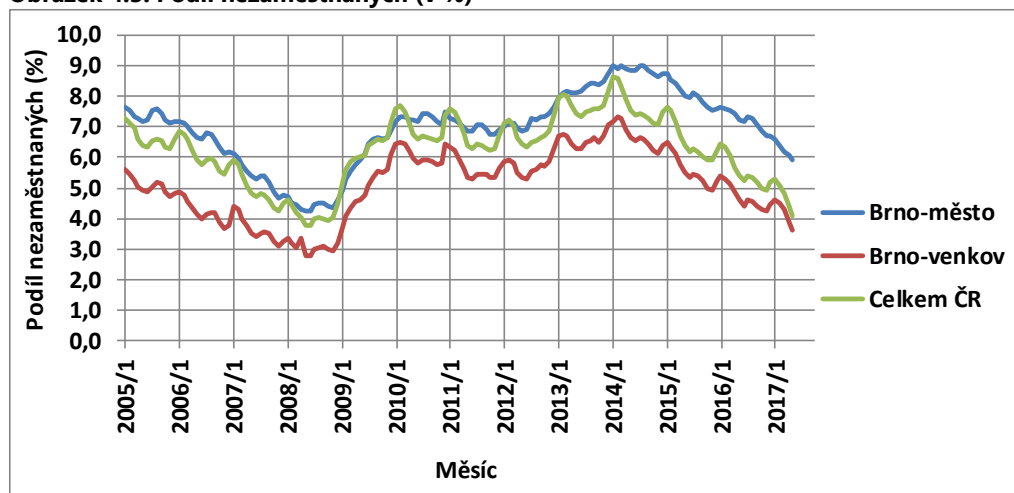
Obrázek 4.2: Vývoj počtu uchazečů o zaměstnání a volných pracovních míst v Brně (okres Brno – město)



Zdroj: MPSV, Statistika.

³⁴ Zpracováno s využitím ekonomického rozboru z Integrované strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti pro uplatnění nástroje integrované územní investice z roku 2015 (str. 62-63).

Obrázek 4.3: Podíl nezaměstnaných (v %)



Zdroj: MPSV, Statistiky.

Pozn.: Podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let k obyvatelstvu ve stejném věku (v %)

Brněnská metropolitní oblast je vysoce rozvinutým ekonomickým centrem s koncentrací činností s velkou přidanou hodnotou (ICT, specializované služby, výzkumné organizace atd.)³⁵. Sektor služeb včetně veřejného sektoru (vysoké školy, nemocnice atd.) je výrazně rozvinut. V oblasti mezinárodní konkurenceschopnosti BMO jsou hlavní trendy rozvoje v oblasti specializace strojírenského, elektrotechnického a elektronického průmyslu. V Brně dochází k dynamickému rozvoji oboru IT, přičemž významná část IT firem se specializuje na SW řešení právě pro průmysl. Dynamický rozvoj IT a jeho propojení s tradiční specializací na strojírenství a elektrotechniku vytváří příznivé prostředí pro rozvoj moderních technologií. Tyto sektory generují zásadním způsobem příjmy místní ekonomiky.

Ekonomický rozvoj v území zde přivádí vysoký podíl kvalifikovaných lidí. Dle současných vývojových trendů lze předpokládat další nárůst poptávky po pracovnících ve vysokoškolských, technických, dělnických profesích vyvolaných požadavky českých i zahraničních společností působících v Brněnské metropolitní oblasti. Těmto požadavkům musí odpovídat i nabídka volného bytového fondu (tj. kapacita a struktura dle finančních možností jednotlivých domácností). V protikladu s ekonomickým rozvojem je nutné upozornit na vyšší počet (15 531) registrovaných nezaměstnaných osob ve městě, z toho tvoří 10 % osoby se zdravotním postižením (údaje jsou k 31. květnu 2017 viz tabulka 7.2 v příloze).

4.2 Obyvatelstvo

Vlastní počet obyvatel města Brna představují zejména dvě skupiny:

1. **Trvale bydlící obyvatelstvo na základě průběžné evidence ČSÚ**, tj. občané, jež jsou ve městě přihlášení k trvalému pobytu přesto, že někteří mohou přechodně pobývat mimo město. K 1. 1. 2017 se jedná o 377 973 osob.
2. **Další osoby, které nejsou přihlášeny k trvalému pobytu, ale fakticky žijí v Brně**. V roce 2011 byla tato skupina odhadnuta na 48 tisíc osob³⁶, a to v následujících kategoriích:
 - a. bydlící osoby bez přihlášení: cca 25 tisíc;
 - b. nelegální cizinci: cca 20 tisíc;
 - c. vězni a osoby ve vazbě: cca 1 tisíc;
 - d. bezdomovci: cca 2 tisíce.

³⁵ Regionální inovační strategie Jihomoravského kraje 2014-2020.

³⁶ Seidenglanz, D. a kol. Odborná analýza vývoje počtu osob oficiálně neregistrovaných ve městě Brně, Brno: Centrum pro regionální rozvoj, 2013, str. 26

Tabulka 4.1: Celkový počet obyvatel města Brna – odhad aktuálního stavu a vývoje do roku 2025

Řádek č.	Ukazatel		2011	2020	2025
1	obyvatelstvo na základě průběžné evidence ČSÚ	nízká varianta *)	378 965	373 117	365 423
2		střední varianta *)		379 372	375 986
3		vysoká varianta *)		381 590	381 540
4	další fakticky žijící osoby	fakticky bydlící bez přihlášení	cca 25 tisíc	cca 25 tisíc	cca 25 tisíc
5		nelegální cizinci	cca 20 tisíc	cca 25 tisíc	cca 25 tisíc
6		vězni a osoby ve vazbě	cca 1 tisíc	cca 1 tisíc	cca 1 tisíc
7		bezdomovci	cca 2 tisíce	cca 3 tisíce	cca 3 tisíce
8	fakticky bydlící obyvatelstvo celkem	součet řádků 1/2/3 a 4, 5, 6, 7	cca 430 tisíc	cca 425 až 440 tisíc	cca 420 až 435 tisíc
9	přítomné obyvatelstvo	dojíždka do zaměstnání	69 723	cca 70 tisíc	cca 70 tisíc
10		vyjíždka do zaměstnání	14 334	cca 18 tisíc	cca 20 tisíc
11		saldo dojíždky do zaměstnání	55 389	cca 52 tisíc	cca 50 tisíc
12		dojíždka do škol	44 271	cca 45 tisíc	cca 45 tisíc
13		vyjíždka do škol	1 921	cca 3 tisíce	cca 3 tisíce
14		saldo dojíždky do škol	42 350	cca 42 tisíc	cca 42 tisíc
15		dojíždka za službami	cca 10 až 20 tisíc	cca 10 až 20 tisíc	cca 10 až 20 tisíc
16		denní počet návštěvníků	cca 10 tisíc	cca 10 tisíc	cca 10 tisíc
17	přítomné obyvatelstvo celkem (počítáno se saldy dojíždky do zaměstnání a do škol)	součet řádků 11, 14, 15, 16	cca 110 tisíc	cca 120 tisíc	cca 120 tisíc
18	celkové obyvatelstvo	součet řádků 8 a 17	cca 540 tisíc	cca 545 až 560 tisíc	cca 540 až 555 tisíc

Zdroj: Seidenglanz, D. a kol. Odborná analýza vývoje počtu osob oficiálně neregistrovaných ve městě Brně, Brno: Centrum pro regionální rozvoj, 2013, str. 26.

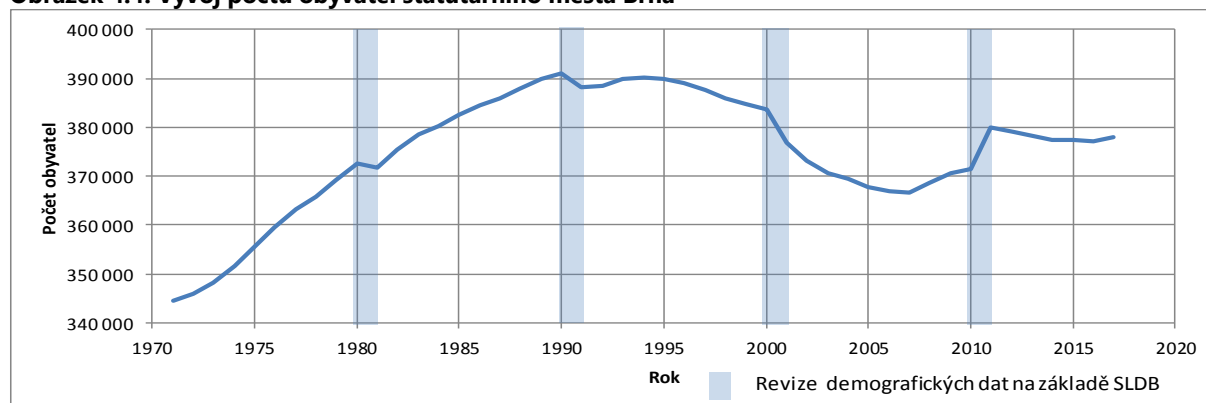
Pozn.: * Seidenglanz, D. a kol. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí. Brno: Centrum pro regionální rozvoj, 2013

Trvale bydlící obyvatelstvo ovlivňuje především naplněnost a poptávku po jednotlivých formách bytového fondu a je výrazně spojeno s otázkou ohledně počtu a velikosti domácností.

4.2.1 Vývoj obyvatel a prognóza počtu obyvatel

Největšího počtu trvale bydlících obyvatel (390 986 osob) dosáhlo město Brno v roce 1990, od tohoto roku dochází přes různé výkyvy ke snižování počtu obyvatel. Po roce 2011 dochází ke stabilizaci počtu obyvatel na současných 377 973 osob (k 1. 1. 2017).

Obrázek 4.4: Vývoj počtu obyvatel statutárního města Brna

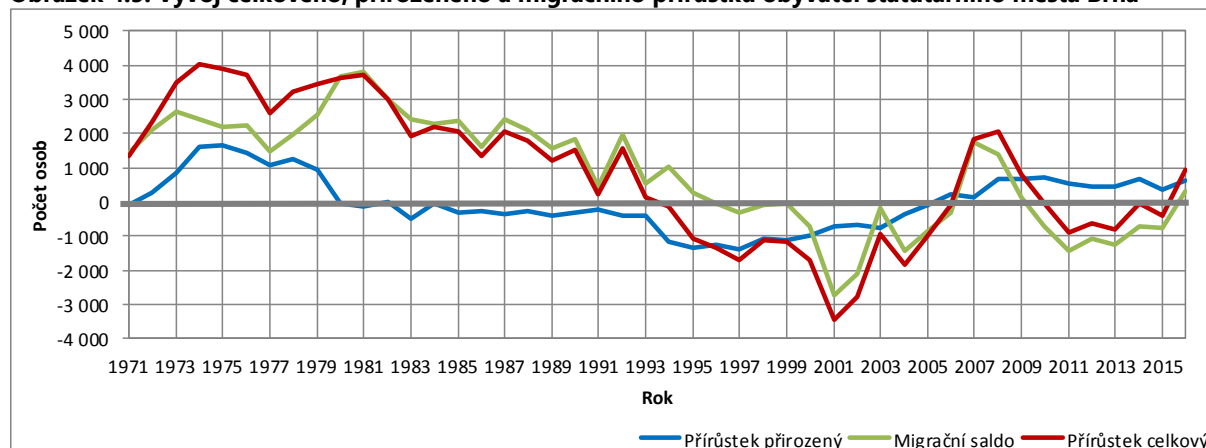


Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, údaje k 1.1.

Pozn.: V letech 1971 až 1981, včetně obcí, které se sloučily se statutárním městem Brnem.

Největší vliv na populační vývoj obyvatel Brna má migrační saldo, tj. rozdíl mezi přistěhovanými a vystěhovanými osobami, v celém sledovaném období s výjimkou let 1993 až 2000. Od roku 2005 dochází ke kladnému přirozenému přírůstku, což znamená, že je v Brně více živě narozených než zemřelých. Tato situace je způsobena především odloženou porodností silných věkových kohort narozených v letech 1972 až 1976. V letech 2007 a 2008 před ekonomickou recesí bylo výrazné pozitivní migrační saldo. Při ekonomické recesi po roce 2009 došlo k výraznému poklesu migračního salda, až v roce 2016 bylo vykázáno mírně pozitivní migrační saldo (+ 320 osob).

Obrázek 4.5: Vývoj celkového, přirozeného a migračního přírůstku obyvatel statutárního města Brna



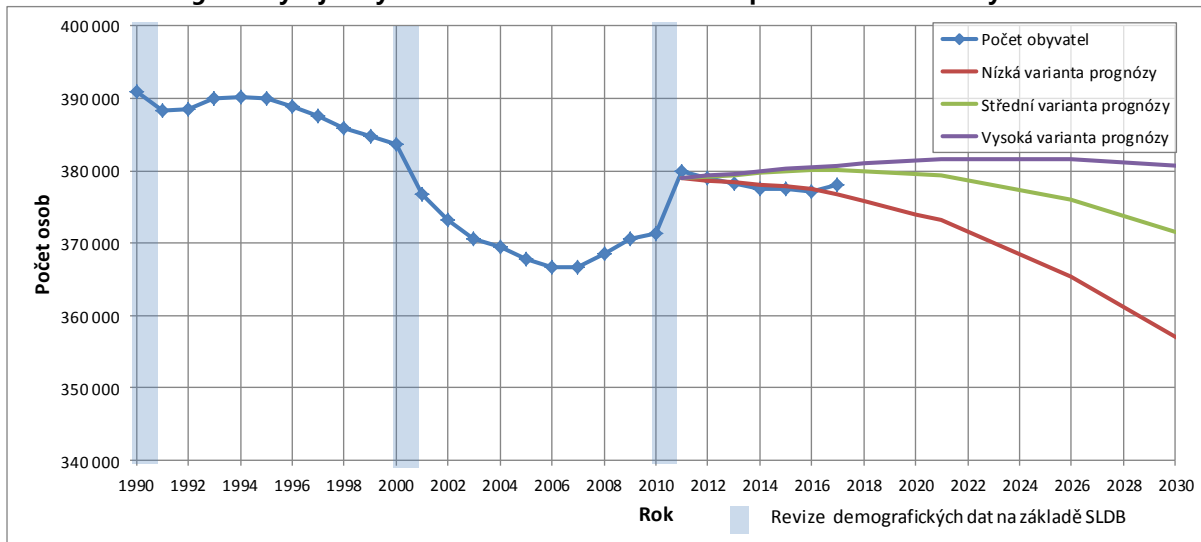
Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva.

Pozn.: V letech 1971 až 1981, včetně obcí, které se sloučily se statutárním městem Brnem.

V roce 2013 byla provedena demografická prognóza vývoje obyvatel statutárního města Brna do roku 2056, která pracuje s třemi variantami, které zahrnovaly i migrační chování obyvatel³⁷. Pravděpodobný počet obyvatel města Brna by se měl nacházet někde v rozmezí mezi nízkou a vysokou variantou. Na základě skutečného vývoje počtu obyvatel od roku 2013 do roku 2017 lze tvrdit, že počet obyvatel kopíruje nízkou variantu, ale pokud by došlo k pozitivnímu migračnímu saldu v následujících letech, lze očekávat naplnění střední varianty. To vše je podmíněno migračním chováním obyvatel stěhujících se do Brna, které je dle historických dat výrazně ovlivněno ekonomickou situací. **Střední varianta demografické prognózy z roku 2013 se jeví jako nejpravděpodobnější, vzhledem k výše zmíněnému ekonomickému růstu.**

³⁷ Seidenglanz, D. a kol. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí. Brno: Centrum pro regionální rozvoj, 2013

Obrázek 4.6: Prognóza vývoje obyvatel statutárního města Brna v porovnání se skutečným stavem

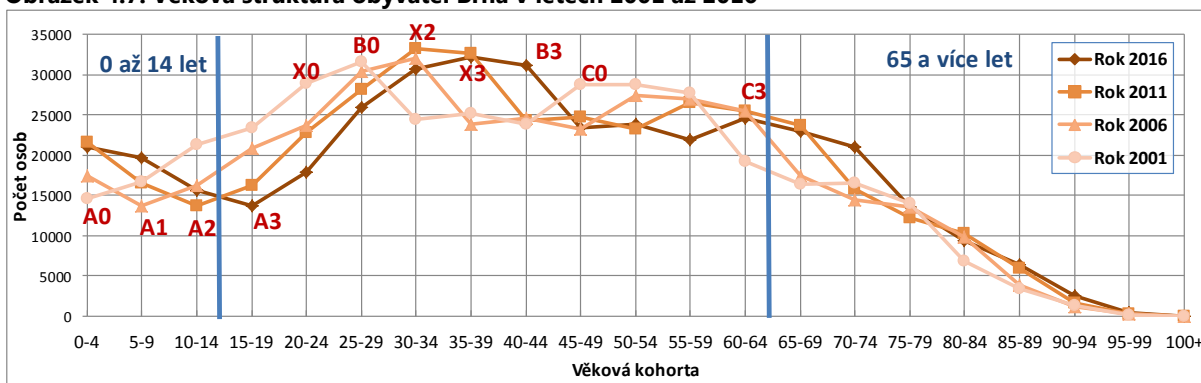


Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, údaje k 1. 1. a Seidenglanz, D. a kol. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí. Brno: Centrum pro regionální rozvoj, 2013.

4.2.2 Věková struktura obyvatel

Analýza vývoje věkové struktury obyvatel Brna je provedena prostřednictvím pětiletých věkových kohort od roku 2001 do roku 2016, v pětiletých řezech. V následujícím grafu lze zřetelně identifikovat silně zastoupené věkové kohorty osob narozených po válce a dále pak po roce 1970 a jejich postupné stárnutí.

Obrázek 4.7: Věková struktura obyvatel Brna v letech 2001 až 2016



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, údaje k 31. 1.

Věková struktura obyvatel Brna v roce 2001 ukazuje (bod A0) na velmi nízký počet dětí ve věku 0 až 4 let (14 594). Tento výpadek porodnosti se projevuje i ve věkové struktuře následujících let (A2 až A3), a nelze předpokládat, že bude nahrazen pozitivní migrací, proto se projeví i v nižší potřebě bytů od roku 2021 pro tuto věkovou kohortu. Nejsilněji je zastoupena věková kohorta obyvatel narozených v letech 1972 až 1976 (bod B0 až B3). Na tuto věkovou kohortu navazuje kohorta (X0), kde lze identifikovat její nárůst migrací (bod X2), ale vzápětí je zde mírný pokles v roce 2016 (bod X3). Ze starších věkových kohort je silněji zastoupena věková kohorta osob narozených v letech 1952 až 1956 (bod C0), která se v roce 2021 přesune do osob starších 65 a více let, a tím výrazněji posílí věkovou skupinu seniorů.

V Brně stejně jako v celé republice dochází k procesu stárnutí obyvatelstva, což se projevuje výrazným nárůstem počtu seniorů. Od roku 2001 vzrostl počet seniorů o 30 % na současných 76 382 osob, které tvoří 20,2 % obyvatel města Brna. Tento nárůst dle demografické prognózy bude pokračovat i v dalších letech (viz tabulka 7.4 v příloze). V roce 2031 (dle střední varianty) bude v Brně 89 333 osob starších

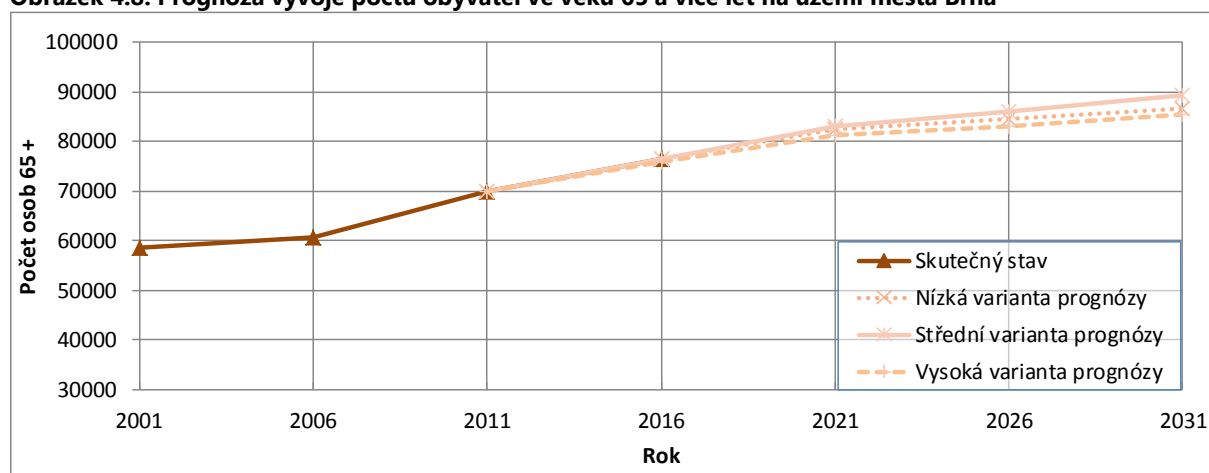
65 a více let, kteří již budou tvořit téměř čtvrtinu obyvatel města. Tato výrazná změna demografické struktury obyvatel města vybízí veřejnou správu k nutnosti se ve strategii bydlení zabývat touto skupinou obyvatel a jejími specifickými potřebami z hlediska bytového fondu.

Tabulka 4.2: Vývoj základních věkových skupin obyvatel měst Brna od roku 2001 do roku 2016

Rok	Počet obyvatel			Podíl věkových skupin			
	Celkem	0-14	15-64	65 +	0-14	15-64	65 +
2001	373 272	52 617	261 938	58 717	14,1%	70,2%	15,7%
2006	366 680	47 428	258 636	60 616	12,9%	70,5%	16,5%
2011	378 965	51 757	257 397	69 811	13,7%	67,9%	18,4%
2016	377 973	56 413	245 178	76 382	14,9%	64,9%	20,2%

Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, údaje k 31. 12. daného roku.

Obrázek 4.8: Prognóza vývoje počtu obyvatel ve věku 65 a více let na území města Brna

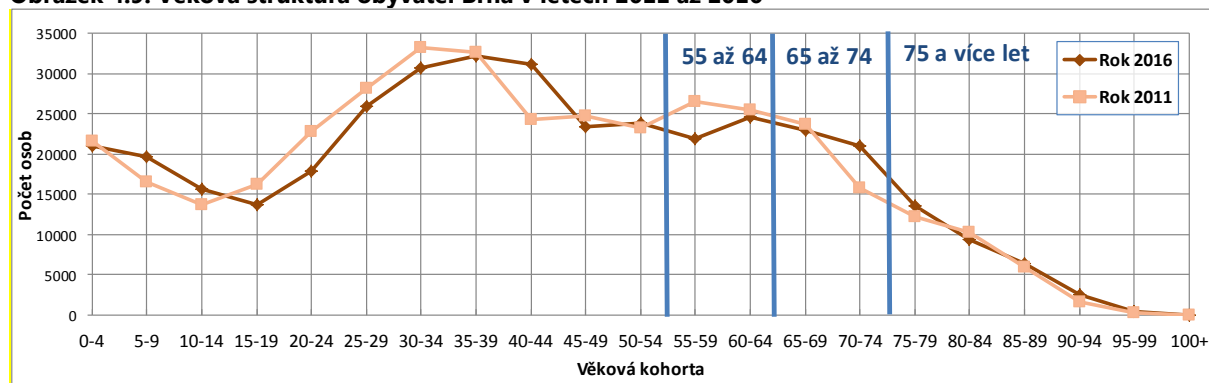


Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva a Seidenglanz, D. a kol. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí. Brno: Centrum pro regionální rozvoj, 2013.

Narůstající skupina osob 65+, kterou nazýváme senioři, není homogenní. Je vhodné skupinu osob rozdělit na podskupiny ve věku 65 – 74 let a 75 let a více. Rovněž nelze tvrdit, že dovršením 65 let se zcela změní potřeby osob na bydlení. Na druhou stranu je nutné se na proces stárnutí připravit, aby tento neodvratný přechod byl zvládnutý co nejlépe s ohledem na kvalitu života těchto osob. Z výše uvedených důvodů je vhodné pracovat se třemi věkovými kohortami:

1. osoby ve věku 55 až 64 let (příprava na stáří),
2. osoby ve věku 65 až 74 let,
3. osoby ve věku 75 let a více let.

Obrázek 4.9: Věková struktura obyvatel Brna v letech 2011 až 2016



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, údaje k 31. 12.

Pokud se zaměříme na velikost jednotlivých skupin je vždy nejpočetnější skupina osob ve věku 55 až 64 let. V roce 2011 to bylo 51 946 osob, tj. osoby narozené po válce v letech 1947 až 1956, kde byl výrazný nárůst porodnosti. V roce 2016 dochází k poklesu počtu osob v této věkové kategorii o 4 tisíce, ale narůstá výrazně věková kategorie osob ve věku 65 až 74 let, velikostní kategorie osob nad 75 let je stabilní, tj. osoby narozené před rokem 1941. Tento trend pokračuje i v roce 2021. Do roku 2021 je tento trend stejný, ale nejvíce posiluje skupina osob ve věku 75 a více let. V roce 2031 vstoupí do věkové skupiny 55 až 64 let silné populační ročníky narozené v letech 1967 až 1976, tato skupina dosáhne počtu 54 651 osob. V nejstarší kohortě se zvýší počet osob na 48 tis., jedná se o osoby narozené před rokem 1956.

Tabulka 4.3: Vývoj vybraných věkových kohort seniorů v Brně – střední varianta prognózy

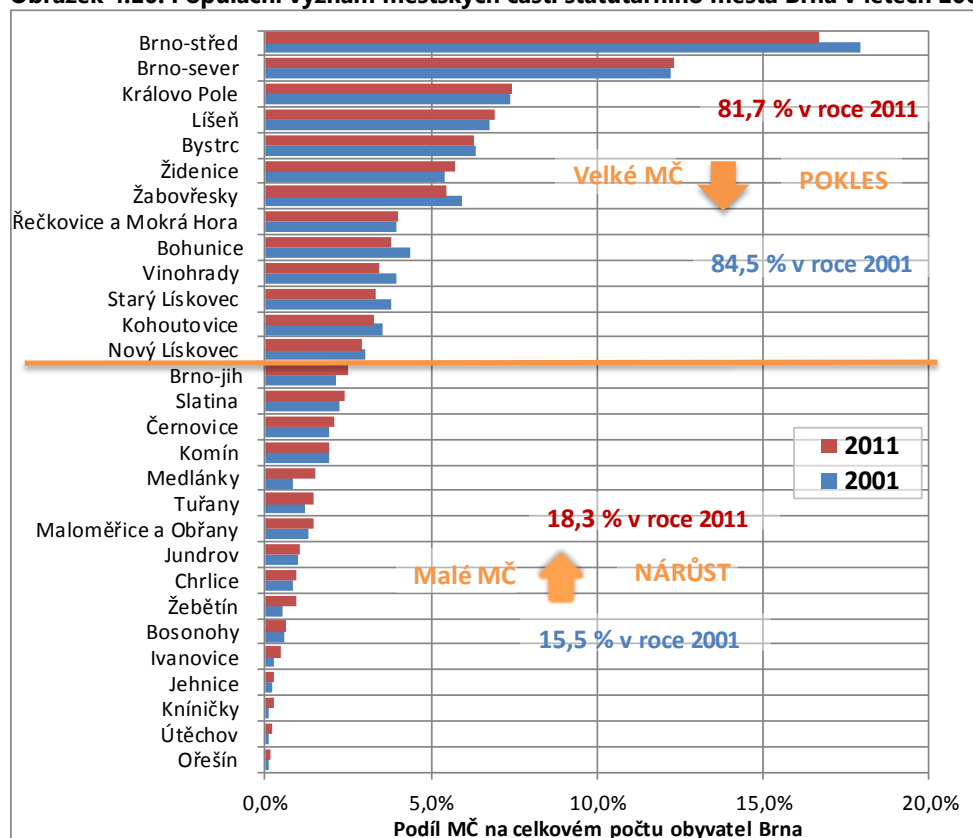
Rok	Celkový počet osob	Počet osob ve věku			Nárůst osob ve věkové kohortě			Podíl osob ve věku	
		55 - 64 let	65 až 74 let	75 a více let	55 - 64 let	65 až 74 let	75 a více let	55 a více let	65 a více let
2011	378 965	51 946	39 489	30 322				32,1%	18,4%
2016	380 171	48 027	45 103	31 527	↓ -3 919	↑ 5 614	→ 1 205	32,9%	20,2%
2021	379 372	45 706	45 577	37 557	↓ -2 321	→ 474	↑ 6 030	34,0%	21,9%
2026	375 986	46 705	42 721	43 189	→ 999	↓ -2 856	↑ 5 632	35,0%	22,7%
2031	370 373	54 651	41 371	47 962	↑ 7 946	↓ -1 350	↑ 4 773	38,0%	23,6%

Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, údaje k 1. 1. a Seidenglanz, D. a kol. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí. Brno: Centrum pro regionální rozvoj, 2013

4.2.3 Situace v městských částech

Dle počtu obyvatel je nutno rozlišit dvě kategorie městských částí. Za prvé velké městské části, které mají nad 10 tis. obyvatel a ve kterých v roce 2011 žilo 81,7 % obyvatel Brna. Za druhé malé městské části, kde jsou častěji zastoupeny individuální formy bydlení. Od roku 2001 došlo ke snížení populačního významu především městské části Brno–střed o 1,3 %. Naopak malé městské části narostly o 3 %, což souvisí s projevem suburbanizace.

Obrázek 4.10: Populační význam městských částí statutárního města Brna v letech 2001 a 2011



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011.

Z hlediska věkové struktury **největší podíl seniorů** (tj. 20 % a více) měly v roce 2011 městské části Žabovřesky; Brno-sever; Jundrov; Řečkovice a Mokrá Hora; Komín; Královo Pole, přičemž výrazná koncentrace seniorů z hlediska počtu je v městské části Brno-sever (jedná se přibližně o 11 tis. osob). **Nejvyšší podíl dětské složky** (nad 15 %) mají malé městské části Útěchov; Žebětín; Medlánky; Ořešín; Ivanovice; Kníničky; Jehnice. V případě analýzy **počtu mužů na 100 žen**, tj. index maskulinity, se potvrzuje delší naděje na dožití u žen, protože převaha žen (index maskulinity pod 90) je v městských částech s vyšším podílem seniorů, tj. Žabovřesky; Starý Lískovec; Brno-sever; Kohoutovice; Bystrc; Komín. Více mužů než žen je v městských částech Brno-jih; Ivanovice; Chrlice; Kníničky, kde je větší podíl dětské složky, jelikož se rodí více chlapců než dívek.

Tabulka 4.4: Vývoj základních demografických ukazatelů městských částí statutárního města Brna

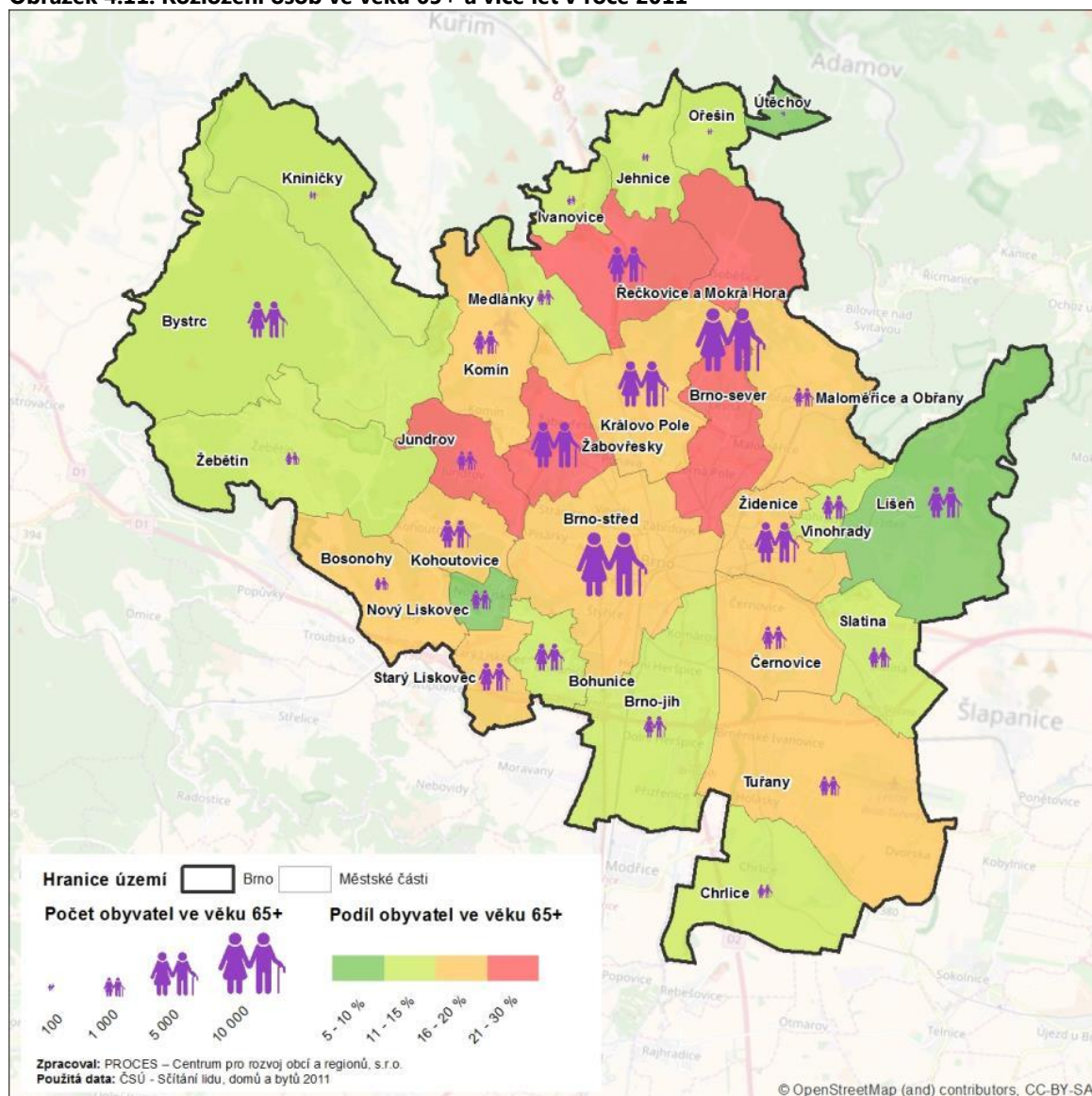
Poř.	Městská část	Celkem obyvatel*	Podíl obvodu na celkovém počtu obyvatel Brna			Podíl obyvatel ve věku*		Index maskulinity*
			2001	2011	Změna	0-14	65 +	
1	Brno-střed	64 316	17,9%	16,7%	-1,3%	11,5%	17,5%	94,9
2	Brno-sever	47 643	12,2%	12,3%	0,1%	13,1%	22,9%	88,3
3	Královo Pole	28 674	7,4%	7,4%	0,1%	11,0%	20,0%	94,5
4	Líšeň	26 781	6,7%	6,9%	0,2%	13,9%	10,1%	96,2
5	Bystrc	24 218	6,3%	6,3%	-0,1%	13,5%	14,9%	89,3
6	Židenice	22 000	5,4%	5,7%	0,3%	13,6%	19,8%	91,7
7	Žabovřesky	21 047	5,9%	5,5%	-0,5%	11,8%	26,5%	86,2
8	Řečkovice a Mokrá Hora	15 486	4,0%	4,0%	0,0%	13,0%	21,7%	91,1
9	Bohunice	14 683	4,4%	3,8%	-0,6%	10,6%	13,8%	92,3
10	Vinohrady	13 361	3,9%	3,5%	-0,5%	11,1%	10,7%	90,3
11	Starý Lískovec	12 931	3,8%	3,4%	-0,4%	12,2%	16,8%	88,1
12	Kohoutovice	12 621	3,5%	3,3%	-0,3%	13,4%	16,5%	88,8
13	Nový Lískovec	11 349	3,0%	2,9%	-0,1%	15,0%	9,0%	92,6
14	Brno-jih	9 690	2,1%	2,5%	0,4%	11,3%	11,8%	104,1
15	Slatina	9 360	2,3%	2,4%	0,2%	14,4%	12,1%	97,4
16	Černovice	8 024	1,9%	2,1%	0,1%	12,7%	17,5%	94,3
17	Komín	7 457	1,9%	1,9%	0,0%	13,2%	20,2%	89,5
18	Medlánky	5 898	0,8%	1,5%	0,7%	17,8%	11,1%	94,8
19	Tuřany	5 674	1,2%	1,5%	0,2%	13,8%	17,1%	97,6
20	Maloměřice a Obrány	5 621	1,3%	1,5%	0,2%	14,0%	17,1%	97,6
21	Jundrov	4 132	1,0%	1,1%	0,0%	13,7%	22,0%	90,9
22	Chrlice	3 722	0,8%	1,0%	0,1%	14,0%	13,5%	100,8
23	Žebětín	3 577	0,6%	0,9%	0,4%	18,5%	12,7%	93,7
24	Bosonohy	2 457	0,6%	0,6%	0,0%	13,8%	18,2%	94,7
25	Ivanovice	1 746	0,3%	0,5%	0,2%	16,8%	12,9%	102,6
26	Jehnice	1 102	0,2%	0,3%	0,1%	15,6%	12,4%	99,6
27	Kníničky	1 006	0,1%	0,3%	0,1%	15,7%	14,6%	100,0
28	Útěchov	760	0,1%	0,2%	0,1%	21,2%	9,0%	92,9
29	Ořešín	577	0,1%	0,1%	0,0%	17,1%	15,4%	99,0
	Celkem	385 913	100,0%	100,0%	0,0%	12,8%	17,4%	92,5

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011.

Pozn.: * jsou označeny údaje z roku 2011. Index maskulinity ukazuje počet mužů na 100 žen.

Metodická poznámka: V roce 2001 je uvedeno obyvatelstvo úhrnem, které zahrnuje trvalý a dlouhodobý pobyt. V roce 2011 došlo k metodické změně a jsou uváděny údaje o obyvatelích s obvyklým bydlištěm.

Obrázek 4.11: Rozložení osob ve věku 65+ a více let v roce 2011



4.2.4 Domácnosti

Vedle obyvatelstva, jako souboru osob žijících ve městě, je pro veškeré úvahy o bydlení významná i kategorie domácností, neboť ty právě formují nároky na počet a velikost bytů. Z tohoto pohledu je nezbytné soustředit se na údaje o stávající situaci:

- počtu domácností
- velikosti domácností podle počtu členů

Faktory, které ovlivňují velikost a složení domácností, jsou mimo jiné sňatečnost a rozvodovost.

Přes výrazný pokles sňatků v Brně od roku 1990, je patrný od roku 2011 pozitivní nárůst, přičemž míra rozvodů vykazuje mírný pokles (viz příloha obrázek 7.4). Podobné trendy vykazují i republiková data, přesto podíl dětí narozených mimo manželství je v ČR těsně pod 50% hranicí. Z celkového pohledu v Brně dochází k poklesu obyvatel (o 5,3 %) v manželském svazku na 39,9 % obyvatel v roce 2011 a nárůstu (o 4,8 %) osob svobodných na 41,5 %, podíl rozvedených vzrostl o 1,6 % na 11,4 % obyvatel, podíl ovdovělých obyvatel zůstal víceméně stejný (viz příloha - tabulka 7.4).

V Brně je dle SLDB 2011 celkem 163 596 bytových domácností³⁸, od roku 2001 došlo k nárůstu o 11 872 domácností. V roce 2011 je bytová domácnost v 95,6 % tvořena jednou hospodařící domácností³⁹, Pozitivním jevem v letech 2001 až 2011 je snížení společně hospodařících domácností v jednom bytě (2 a více) o 5 149 domácností, tzn., že jedna ze společných bytových domácností získala byt, nebo zanikla. V uvedeném období došlo i k výraznému nárůstu vybavení bytových domácností osobním počítačem s připojením na internet. Tuto elektronizaci bytových domácností lze využít i v rámci efektivního nastavení systému bydlení včetně hlášení závad (podobný model je využíván v Nizozemí v rámci sociálních inovací).

Tabulka 4.5: Bytové domácnosti v Brně

Bytové domácnosti	Počet			Podíl		
	2001	2011	Změna	2001	2011	Změna
s 1 hospodařící domácností	139 372	156 393	17 021	91,9%	95,6%	3,7%
se 2 a více hosp. domácnostmi	12 352	7 203	-5 149	8,1%	4,4%	-3,7%
Celkem	151 724	163 596	11 872	100,0%	100,0%	0,0%
Bytové domácnosti vybavené osobním počítačem	30 993	99 429	68 436	20,4%	60,8%	40,3%
<i>z toho s připojením na internet</i>	12 767	93 741	80 974	9,2%	57,3%	48,1%
Domácnosti jednotlivců bydlících samostatně v bytě	42 510	56 084	13 574	25,3%	32,2%	6,9%

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011.

Bytové domácnosti jednotlivců, tj. byty obydlené jednou osobou, vykazují rostoucí trend v Brně obdobně jako v celé České republice. V roce 2011 v Brně tyto domácnosti tvořily 32,2 % všech bytových domácností, tzn., že v každém třetím bytě žije člověk ve věku 15 a více let sám a rovněž i sám hospodaří. Domácnosti jednotlivců zahrnují 2 nejvýznamnější skupiny jednotlivců, a to domácnosti singles, jak mladých tak i osob ve středním věku, a domácnosti jednotlivců - seniorů. Nárůst domácností jednotlivců - seniorů je spojen se stárnutím populace, ve vyšších věkových skupinách od 65 let se jedná především o domácnosti vdov příp. rozvedených žen. U věkových kategorií 40 až 65 let převládají především rozvedení muži a u věkové kategorie pod 40 let svobodní muži. K 26. 3. 2011 v Brně žilo více než 13 % osob ve věku 20–39 let jako singles., tento trend je ovlivněn změnou hodnotového systému společnosti⁴⁰.

³⁸ *Bytovou domácnost tvoří osoby žijící společně v jednom bytě.*

³⁹ *Hospodařící domácnost tvoří osoby, které společně hospodaří, tj. společně hradí výdaje domácnosti, jako je strava, náklady na bydlení aj. Společné hospodaření se vztahuje i na děti, které do příslušné domácnosti patří, i když samy na výdaje domácnosti nepřispívají. Hospodařící domácnost může být rodinná i nerodinná.*

⁴⁰ *Podle sociologa Alfreda Schultze jsou současní mladí lidé stále více sociálně neukotvení. Často žijí v jednočlenných domácnostech, a přesto, že mají partnery, nepožijí si dítě. Mají slabou prostorovou vazbu s daným územím a poměrně často se stěhují.*

Tabulka 4.6: Hospodařící domácnosti v Brně

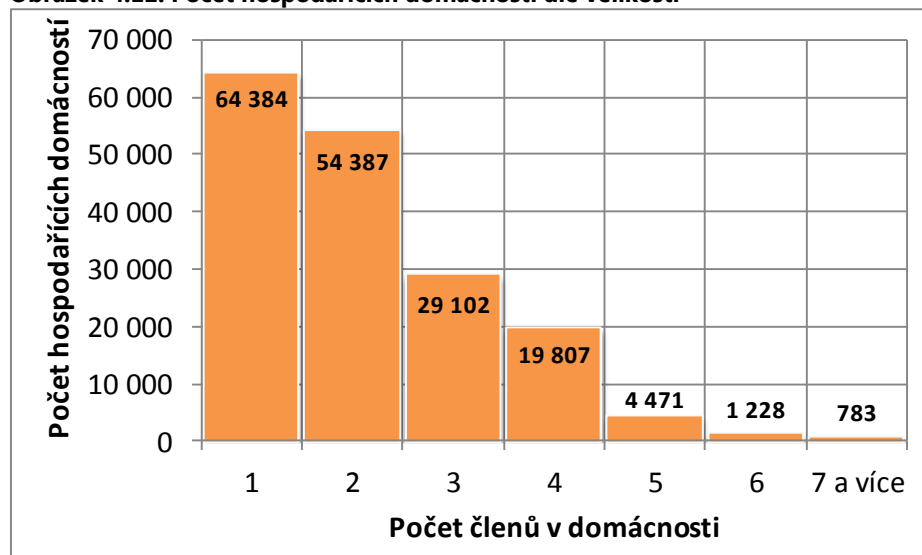
Hospodařící domácnosti		Počet		Podíl		
		2001	2011	2001	2011	Změna
Celkem		167 740	174 162	100,0%	100,0%	
Rodinné*	úplné rodiny	80 619	71 995	48,1%	41,3%	-6,7%
	<i>bez závislých dětí</i>	44 816	44 074	26,7%	25,3%	-1,4%
	<i>se závislými dětmi</i>	35 803	27 921	21,3%	16,0%	-5,3%
	neúplné rodiny	26 407	23 743	15,7%	13,6%	-2,1%
	<i>bez závislých dětí</i>	10 481	11 267	6,2%	6,5%	0,2%
	<i>se závislými dětmi</i>	15 926	12 476	9,5%	7,2%	-2,3%
Nerodinné*	vícečlenné domácnosti	4 926	12 205	2,9%	7,0%	4,1%
	domácnosti jednotlivců	55 788	64 384	33,3%	37,0%	3,7%
Dle způsobu bydlení	v bytech		172 260		98,9%	
	mimo byty		1 744		1,0%	
	v zařízeních		158		0,1%	

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011.

Pozn. *Data nejsou plně srovnatelná, jelikož v roce 2011 se jedná o hospodařící domácnosti a v roce 2001 se jedná o cenovně domácnosti, ale rozdíl 0,78 %. v roce 2001 mezi těmito dvěma kategoriemi je zanedbatelný. V roce 2011 je struktura hospodařících rodinných domácností vztahena na domácnosti tvořené jednou rodinou, hospodařících domácností tvořených více rodinami bylo jen 1,88 %.

V Brně je dle SLDB 2011 celkem 174 162 hospodařících domácností, od roku 2001 došlo k nárůstu o 6 422 domácností. Průměrný počet členů hospodařících domácností v roce 2011 byl 2,2 osoby. Jednočlenných hospodařících domácností je více než bytových domácností, to je způsobeno tím, že dvě nebo více samostatně hospodařící osoby žijí v jednom bytě. **Domácnosti jednotlivců patří v Brně podobně jako v ostatních velkých městech k nejdynamičtěji rostoucím typům hospodařících domácností.** Počet hospodařících domácností kontinuálně klesá s velikostí danou počtem členů. Při plánování velikosti bytového fondu by měla být zohledněna i potřeba větších bytů pro vícečlenné domácnosti, které nedosáhnou na vlastnické bydlení v rodinných domech nebo na hypoteční úvěry pro pořízení velkého bytu v činžovním domě.

Obrázek 4.12: Počet hospodařících domácností dle velikosti



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

Jednočlenné bytové domácnosti jsou nejvíce koncentrovány v největších městských částech, a to Brno-střed; Brno-sever; Královo Pole, kde jejich podíl dosahuje nad 40 %. S klesající velikostí městské části roste i velikost bytových domácností, což je dáno i nárůstem počtu rodinných domů. Zvýšený podíl 4-členných domácností je typický i u velkých městských částí, jako jsou Líšeň; Vinohrady; Nový Lískovec.

Tabulka 4.7: Počet hospodařících domácností dle velikosti a městských částí

Městská část	Počet domácností	Průměrná velikost domácnosti	Počet členů v domácnosti				
			1	2	3	4	5 a více
Brno-střed	30 273	2,1	42,5%	30,8%	14,3%	8,6%	3,8%
Brno-sever	22 878	2,1	40,1%	32,1%	14,8%	9,6%	3,3%
Královo Pole	13 210	2,2	42,0%	31,4%	14,5%	9,4%	2,7%
Líšeň	11 428	2,3	31,1%	30,3%	20,2%	14,4%	4,0%
Bystrc	11 215	2,2	37,0%	30,4%	17,8%	12,0%	2,8%
Židenice	10 229	2,2	38,9%	31,7%	15,3%	10,2%	3,9%
Žabovřesky	10 154	2,1	39,6%	33,2%	14,6%	9,7%	3,0%
Řečkovice a Mokrá Hora	7 092	2,2	34,6%	34,4%	16,0%	11,2%	3,8%
Bohunice	6 432	2,3	33,3%	32,5%	18,6%	12,2%	3,4%
Vinohrady	5 421	2,5	29,6%	26,7%	24,3%	15,8%	3,6%
Starý Lískovec	5 792	2,2	32,9%	34,1%	18,6%	11,4%	3,1%
Kohoutovice	5 759	2,2	34,6%	32,3%	18,1%	11,7%	3,3%
Nový Lískovec	4 651	2,4	28,7%	28,7%	21,2%	17,2%	4,1%
Brno-jih	3 833	2,5	36,0%	29,8%	17,2%	12,4%	4,6%
Slatina	4 020	2,3	32,0%	30,8%	19,6%	13,4%	4,2%
Černovice	3 636	2,2	38,5%	31,3%	16,1%	10,7%	3,4%
Komín	3 483	2,1	36,5%	32,2%	16,6%	11,6%	3,1%
Medlánky	2 552	2,3	32,8%	29,3%	19,9%	13,8%	4,0%
Tuřany	2 102	2,7	25,4%	28,6%	18,9%	17,9%	9,2%
Maloměřice a Obřany	2 392	2,3	35,3%	28,9%	17,8%	12,5%	5,5%
Jundrov	1 879	2,2	34,6%	32,6%	16,2%	12,6%	3,9%
Chrlice	1 435	2,6	26,4%	30,1%	19,9%	16,9%	6,8%
Žebětín	1 388	2,6	26,4%	27,2%	18,7%	20,7%	6,9%
Bosonohy	940	2,6	27,0%	27,8%	18,4%	18,7%	8,1%
Ivanovice	650	2,7	22,8%	30,9%	20,5%	18,2%	7,7%
Jehnice	412	2,7	22,1%	28,2%	20,6%	21,8%	7,3%
Kníničky	393	2,6	25,7%	27,7%	19,8%	19,8%	6,9%
Útěchov	302	2,5	27,2%	26,5%	20,2%	21,5%	4,6%
Ořešín	211	2,7	22,3%	27,5%	19,4%	21,3%	9,5%
Celkem	174 162	2,2	37,0%	31,2%	16,7%	11,4%	3,7%

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

4.2.5 Specifické skupiny obyvatelstva

Specifické skupiny obyvatelstva vymezené ve spolupráci s členy pracovní skupiny pro tvorbu Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030 a s dalšími odborníky i aktéry v oblasti bydlení v Brně⁴¹:

- Senioři, u nichž dochází v souvislosti se zvyšujícím se věkem k úbytku funkčního potenciálu a v důsledku toho ke snížení míry soběstačnosti a k závislosti na pomoci druhé osoby při uspokojování základních potřeb. Demografická prognóza je uvedena v podkapitole 4.2.2.
- Osoby se zdravotním postižením – jedná se o osoby s tělesným postižením buď vrozeným, nebo získaným v průběhu života úrazem nebo onemocněním a dále osoby s jiným typem zdravotního postižení. Jde o lidi jakéhokoli věku, mnoha odlišných diagnóz, ať už dočasných nebo s různorodou prognózou, různého stupně závislosti, různých sociálních poměrů.
- Osoby v bytové nouzi
 - lidé bez domova
 - rodiny s dětmi
 - oběti domácího násilí
 - osoby opouštějící zařízení institucionální péče a pěstounskou péči a další
- Mladé domácnosti do 35 let
- Osoby s nízkými příjmy (dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady)

Osoby v bytové nouzi

Na základě údajů z Odboru sociální péče MMB v dubnu 2016 bylo sčítáním zjištěno (tzv. registrační týden), že se na území města Brna nachází 421 rodin ve stavu bytové nouze (hlavně ubytovny a azylové domy, dále přelidněné domácnosti, nestabilní a nevyhovující bydlení apod.), po vylosování 50 z nich do projektu Rapid re-housing zůstává v Brně minimálně 371 rodin ve stavu bytové nouze.

U dostupného bydlení na Francouzské 42 je v evidenci více než 200 žadatelů v bytové nouzi (může se do určité míry dublovat s počtem rodin výše).

Dle sčítání kurátorů v roce 2014, které bylo historicky poslední, se na území města Brna vyskytuje přibližně 1 950 lidí bez domova (podrobněji viz tab. 4.11).

Na základě práv a povinností, ke kterým se ČR zavázala v mezinárodních dokumentech, byly v rámci sociální politiky zavedeny finanční příspěvky na zajištění bydlení pro osoby ohrožené ztrátou bydlení nebo osoby bez domova. Dle současné právní úpravy jde o dvě dávky z dílčích systémů sociálního zabezpečení ČR, a to:

Příspěvek na bydlení ze systému dávek sociální podpory je dávkou **státní sociální podpory**.⁴² Systém státní sociální podpory řeší sociální situace osob nad hranicí příjmu ve výši životního minima a nezabývá se situací osob, jejichž příjmy jsou pod hranicí životního minima, nebo osobami bez příjmu. Příspěvek na bydlení přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Poskytování příspěvku podléhá testování příjmů rodiny za předchozí kalendářní čtvrtletí.

V Brně byl v roce 2016 příspěvek na bydlení vyplacen měsíčně 11,9 tis. osobám. Ve sledovaném období od roku 2014 došlo k výraznému nárůstu počtu vyplacených dávek měsíčně. Od roku 2012 se zvýšil průměrný počet vyplacených dávek za měsíc o 30 %, zvýšila se i průměrná výše dávky.

⁴¹ *Specifické skupiny obyvatel byly vymezeny na základě jednání Pracovní skupiny pro tvorbu Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030 ze dne 12. 7. 2017. Popis cílových skupin je převzat z Komunitního plánu města Brna pro období 2016 – 2017.*

⁴² *Dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.*

V roce 2016 bylo v průměru za 1 měsíc vyplaceno 49,44 mil. Kč, tedy o přibližně 57 % více než v roce 2012.

Tabulka 4.8: Příspěvek na bydlení - průměrné měsíční počty dávek a průměrná měsíční výše dávky pro žadatele s trvalým pobytem v Brně

Rok	Průměrný počet vyplacených dávek měsíčně (v tis.)	Průměrná výše dávky (v Kč)	Vyplaceno v průměru za 1 měsíc (v Kč)
2012	8,3	3 384,5	28 091 350
2013	9,6	3 735,2	35 857 920
2014	11,1	3 929,4	43 616 340
2015	11,7	4 038,5	47 250 450
2016	11,9	4 154,8	49 442 120

Zdroj: MPSV, výstup z OK systému.

Doplatek na bydlení ze systému dávek pomoci v hmotné nouzi je dávkou, která patří do systému dávek tzv. sociální pomoci, a to konkrétně do **systému pomoci v hmotné nouzi (dle zákona č. 111/2006 Sb.**⁴³). Tato dávka je závislá na výši příjmu osob, ale také na úrovni celkových sociálních a majetkových poměrů posuzovaných osob. Doplatek na bydlení řeší situaci osob, jejichž příjmy nedosahují životního minima. Porovnává se zda 30 % příjmu dostačuje k úhradě odůvodněných nákladů na bydlení. Doplatek na bydlení je možno poskytnout i osobám s jinou než nájemní nebo vlastnickou formou užívání bytu. V tomto případě záleží na posouzení orgánu pomoci v hmotné nouzi. V Brně je doplatek na bydlení vyplácen 3,1 tis. osobám, jedná se o stabilní počet ve sledovaném období od roku 2014. V roce 2016 jeho průměrná výše činila 3 752,7 Kč. **V roce 2016 bylo na doplatek na bydlení vyplaceno 11,63 mil. Kč, což je o 4,7 % finančních prostředků více než v roce 2014.**

Tabulka 4.9: Hmotná nouze - průměrné měsíční počty dávek a průměrná měsíční výše dávky pro žadatele s trvalým pobytem v Brně

Dávky hmotné nouze	Průměrný měsíční počet vyplacených dávek (v tis.)			Průměrná výše dávky (v Kč)*			Vyplaceno v průměru za 1 měsíc (v Kč)		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Příspěvek na živobytí	6,3	6,0	5,4	4 391,5	4 390,3	4 450,6	27 667 450	26 341 800	24 033 240
Doplatek na bydlení	3,0	3,1	3,1	3 697,2	3 604,8	3 752,7	11 091 600	11 174 880	11 633 370
Mimořádná okamžitá pomoc	0,4	0,3	0,3	1 958,3	2 277,8	2 000,0	783 320	683 340	600 000
Celkem hmotná nouze	9,7	9,4	8,8	4 076,5	4 063,8	4 121,2	39 542 050	38 199 720	36 266 560

Zdroj: MPSV, výstup z OK systému.

Dle dokumentu „Stručná analýza sociálního vyloučení na území města“⁴⁴ lze na území města Brna vymezit celkem sedm sociálně vyloučených lokalit zásadnějšího rozsahu, přičemž tyto lokality nelze spojovat jen s etnicitou. Počet sociálně vyloučených osob žijících ve zkoumaných/označených lokalitách se pohybuje kolem 8 000 – 9 000. Na celém území města Brna výzkumná šetření odhadují

⁴³ Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁴ Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019. Příloha č. 1 Stručná analýza sociálního vyloučení na území města Brna, str.1.

počet osob ohrožených sociálním vyloučením či sociálně vyloučených v celkovém počtu kolem 12 000 – 15 000 jedinců.

Tabulka 4.10: Sociálně vyloučené lokality

Číslo	MČ	Lokalita	Specifikace	Počet ohrožených obyvatel
1	Brno-střed / Brno-sever	„Bronx“ / Zábrdovice I	Cejl, Bratislavská, Francouzská, Spolková, Příční, Stará, Hvězdová, Přadlácká, Körnerova, Soudní, Milady Horákové	3–5 tis. Romů
2	Brno-sever	Husovice	Vranovská, Mostecká, Dukelská třída, Hálkova, Nováčkova, Dačického, Rotalova, nám. Republiky, Lieberzeitova, Jana Svobody	300–700 Romů, 1–2 tis. ohrožených sociálním vyloučením
3	Brno-střed	Staré Brno	Leitnerova, Hybešova, Václavská, Anenská, Kopečná, Křídlovická	200–400 Romů, 500 ohrožených sociálním vyloučením
4	Brno-jih	Komárov / Trnitá	Štěpánská, Cyrilská, Rumiště, Masná, Koželužská, Mlýnská, Přízova, Dornych, Zvonařka, Plotní, Konopná, Rosická	700 Romů, 1 000 ohrožených sociálním vyloučením
5	Brno-střed / Královo Pole	Staňkova a Lidická	Staňkova, Lidická, Křížíkova	150 Romů, 100–150 ohrožených sociálním vyloučením
6	Brno- Židenice	Židenice	Krokova, Kuldova, Životského	100 ohrožených sociálním vyloučením
7	Brno-střed / Brno-sever	Zábrdovice II	Vlhká, Špitálka, Plynárenská, Stavební, Podnásepní, Křenová, Skořepka	800 Romů, 800–1000 ohrožených sociálním vyloučením

Zdroj: Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019. Příloha č. 1 Stručná analýza sociálního vyloučení na území města Brna, str. 2-3

Obrázek 4.13: Mapa rozložení lokalit na území města Brna



Zdroj: Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019. Příloha č. 1 Stručná analýza sociálního vyloučení na území města Brna, str. 4

Na základě zpracovaných informací ze Strategického plánu sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019, dochází k nárůstu počtu osob bez domova včetně výrazného nárůstu počtu

osob žijících v komerčních ubytovacích zařízeních. V roce 2014 bylo sečteno celkem 1 950 lidí bez domova včetně 303 dětí. Přibližně 70 % osob bez domova byli muži, 30 % ženy.

Tabulka 4.11: Výsledky zjišťování počtu lidí bez domova v Brně (2014)

Situace	Počet osob
Lůžková sociální zařízení	482
Noční krizová centra	33
Komerční ubytovny	689
Jiné instituce	231
Lidé venku	515
Celkem	1950

Zdroj: Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019, str. 151.

Uživatelé pobytových zařízení sociálních služeb

Na území města Brna se nachází celkem 14 azylových domů a 4 domy na půl cesty. Souhrnná kapacita míst v azylových domech je 621 míst⁴⁵. Celkem 8 zařízení je určeno rodinám (resp. rodičům s dětmi). Zbylá zařízení poskytují služby jednotlivcům. Ve Strategickém plánu sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019 je uvedeno, že ve třetině případů uživatelů pobytových zařízení sociálních služeb nedošlo k vyřešení bytové nouze. Jako hlavní důvod je uveden nedostatek bytů vhodných pro tuto cílovou skupinu.

Počet a základní charakteristika komerčních ubytovacích zařízení v Brně⁴⁶

Na území města Brna se podle informací Úřadu práce nachází téměř 80 ubytovacích zařízení. Ne všechna tato zařízení jsou však místy, kde žijí pouze osoby v bytové nouzi. Některé z těchto ubytovacích zařízení jsou běžně využívány pracovníky tuzemských nebo zahraničních firem. Ukazatelem, zda jsou ubytovny místem, kde žijí osoby v bytové nouzi, je informace o tom, zda jsou do této ubytovny vypláceny (ve významnějším počtu) doplatky na bydlení. Úřad práce doplatek vyplácel na jaře 2015 do přibližně 60 ubytoven. Větší koncentrace doplateků (tj. více než 15) byla do 20 ubytoven, které se nachází v 9 městských částech. Nejvíce jich je v městských částech Brno-střed (5), Židenice (4), Maloměřice (3) a Brno-jih (3). Po jedné velké ubytovně se pak nachází v městských částech Líšeň, Řečkovice, Bohunice, Slatina a Tuřany. 9 brněnských ubytoven se nachází v sociálně vyloučených lokalitách. Při šetření, které na jaře provedl Odbor sociální péče MMB, bylo identifikováno celkem 16 ubytoven, kde tvoří většinu ubytovaných Romové. V případě 10 ubytoven pak tvořily 50 a více procent ubytovaných rodiny s dětmi. Většina těchto ubytoven měla naplněné kapacity z 90 a více procent.

V rámci tohoto dokumentu byly převzaty, příp. aktualizovány vybrané informace ze shrnutí ze Strategického plánu sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019, str. 154:

- Nejvíce lidí bez domova žije v komerčních ubytovnách. Ve městě existuje celkem 20 větších ubytoven (ve smyslu ubytování většího počtu lidí z cílové skupiny).
- Kolem 600 lidí bez domova využívá pobytových sociálních služeb (azylových domů a domů na půl cesty).
- Přinejmenším ve třetině případů se uživatelé pobytových sociálních služeb po odchodu ze zařízení nedostali z bytové nouze.

⁴⁵ Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019.

⁴⁶ Zpracováno na základě Strategického plánu sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019, str. 151

- Ke konci května 2017 v obecních bytech žilo 333 nájemců bez nájemní smlouvy, z nichž 258 nájemců je řešeno soudně žalobou na vyklizení.
- V květnu 2017 žilo v městských bytech téměř 2 233 domácností dlužících na nájemném, z nichž část je rovněž ohrožena ztrátou bydlení.

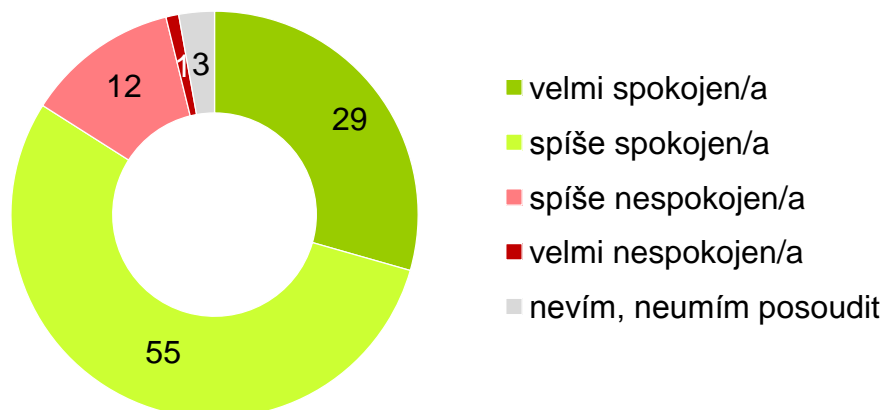
Bydlení mladých

V roce 2017 (srpen až říjen) byl realizován sociologický průzkum Bydlení mladých, celkem bylo získáno 801 dotazníků. Terénní dotazníkové šetření bylo realizováno na reprezentativním vzorku osob ve věku 18 – 35 let žijících v Brně – 50 % respondentů s trvalým a 50 % s obvyklým pobytem. Sběr byl realizován na základě kvótního výběru. Stanovenými kvótami byl věk, pohlaví, nejvyšší dosažené vzdělání, typ pobytu a městská část. Reprezentativita byla zajištěna na úrovni všech 29 městských částí.

Výstupy z průzkumu⁴⁷ jsou uvedeny níže.

Se svým bydlením v Brně je naprostá většina jeho mladých obyvatel ve věku 18 – 35 let spokojena. 84 % deklaruje spokojenost, 29 % je dokonce velmi spokojeno. Nespokojeno se svým bydlením je pouze 13 % dotázaných. Statisticky vyšší podíly velmi spokojených pozorujeme u osob, které bydlí ve vlastním nebo v bytě či domě, který patří jinému členu domácnosti, a u osob bydlících v rodinných domech. Nižší (ovšem stále výrazně převládající) spokojenost se svým bydlením vykazují manuálně pracující a lidé bydlící v obecních bytech.

Obrázek 4.14: Jak jste spokojen/a, nebo nespokojen/a se svým bydlením?



Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

V prostoru vymezeném osami důležitosti a spokojenosti se v kvadrantu nadprůměrné spokojenosti i důležitosti umísťují:

- faktor lokace a dopravního spojení a související položky (lokalita v rámci města ve vztahu k potřebám respondenta/respondentky, dostupnost centra, rychlé dopravní spojení a dopravní obslužnost, blízkost zaměstnání či škol a dostupná občanská vybavenost)
- faktor parametrů bydlení či bytu a související položky (dispozice, velikost a provedení (standard) bytu)
- dále prvky bezpečnosti v místě bydliště a dostatek zeleně.

⁴⁷ Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

Do oblasti podprůměrné spokojenosti s vysokou mírou důležitosti (zlepšit) spadají:

- oblast ceny pořízení bydlení a měsíčních nákladů na bydlení,
- dále vybrané položky z faktoru prostředí (úroveň hluku, čistota a pořádek a jejich udržování, čistota a kvalita vzduchu).
- problematická je také složka parkování v místě bydliště, která při průměrné důležitosti dosahuje jednu z nejnižších měr spokojenosti.

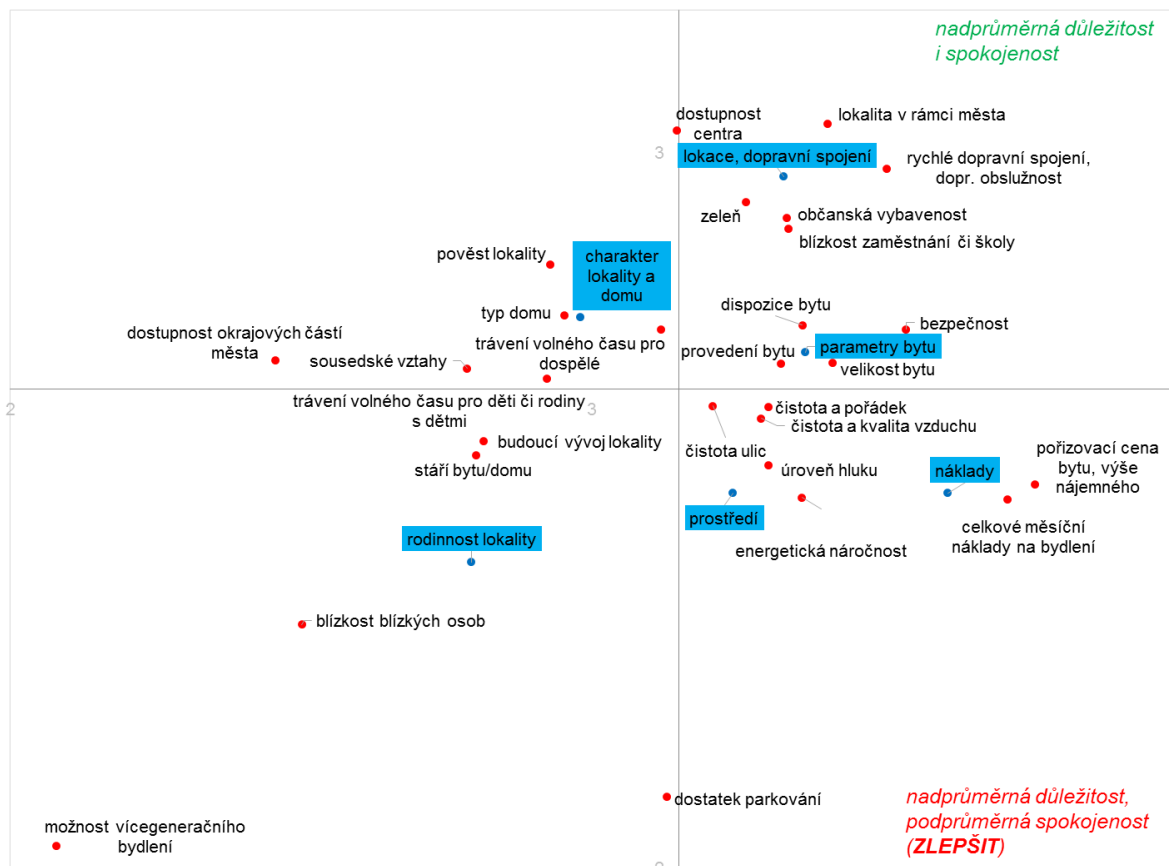
KRITÉRIA VÝBĚRU BYDLENÍ

Ve výběru bydlení mladých obyvatel Brna hraje nejdůležitější roli **cenový faktor a náklady spojené s bydlením**, dále dílčí parametry bytu či domu (kvalita, velikost, dispozice) a lokace bydlení v rámci města včetně dobrého dopravního spojení. Relativně nižší důležitost mají kritéria „rodinnosti“ lokality (možnost vícegeneračního bydlení, blízkost dalších rodinných příslušníků, možnosti volnočasových aktivit pro děti či rodiny s dětmi) a charakter lokality a domu (stáří a typ domu, pověst lokality).

Velká většina všech mladých Brňanů a Brňanek včetně těch, kdo aktuálně bydlí v nájemním bydlení, plánuje v rámci svého stálého bydlení bydlet v bytě v osobním či družstevním vlastnictví.

Podobně i mladí obyvatelé Brna, kteří předpokládají, že změni v krátkodobém výhledu bydliště, většinově preferují přesun do bytu či domu v jejich vlastnictví. Polovina mladých obyvatel Brna, kteří plánují v následujících 5 letech či případně později stěhování, předpokládá, že zamíří do většího bytu, než obývá v současnosti (51 %).

Obrázek 4.15: Spokojenost s dílčími aspekty bydlení a jejich důležitost při výběru bydlení

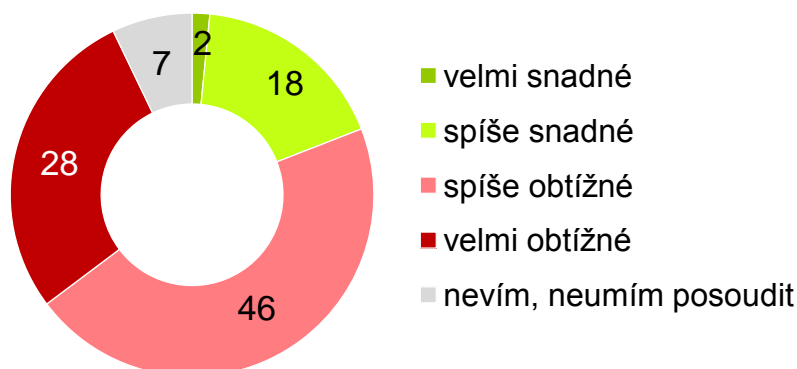


Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

HODNOCENÍ NABÍDKY BYDLENÍ

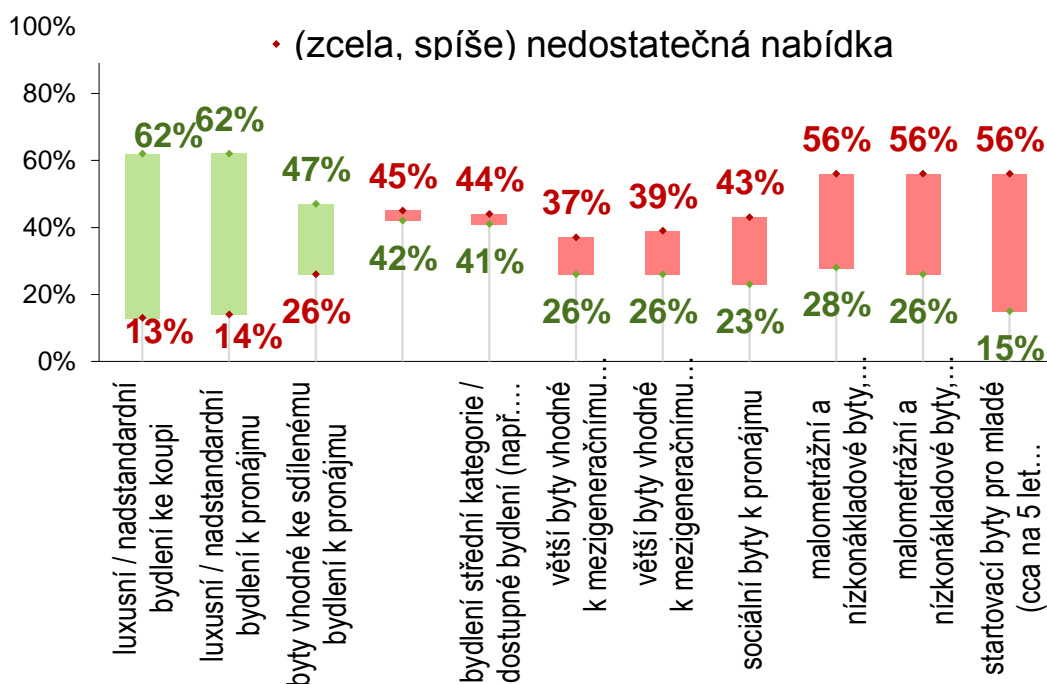
Podle tří čtvrtin mladých obyvatel města představuje nalezení dobrého bydlení ve městě za rozumnou cenu obtížný úkol. Převážně kritičtí jsou mladí lidé i v hodnocení dostatečnosti nabídky startovacích bytů pro mladé s dotovaným nájmem a množství malometrážních a nízkonákladových bytů k pronájmu či koupi, kritické hodnocení převažuje i u nabídky bytů střední kategorie pro rodiny s dětmi – nabídka bydlení v hlavních segmentech případného zájmu cílové skupiny je hodnocena jako nedostatečná.

Obrázek 4.16: Nalezení dobrého bydlení za rozumnou cenu



Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

Obrázek 4.17: Hodnocení nabídky různých typů bydlení v Brně



Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

PREFERENCE A HODNOCENÍ LOKALIT V RÁMCI BRNA

Preferované lokality pro bydlení se nachází na okraji města (sem plánuje zamířit 37 % těch, kteří mají záměr se v následujících 5 letech stěhovat v rámci Brna) a v širším centru města (32 %). Naopak jen málo láká prostor historického centra a panelová sídliště.

Hlavní spontánně uváděné výhody a nevýhody bydlení v jednotlivých částech města shrnuje následující tabulka.

Tabulka 4.12: Výhody a nevýhody bydlení v jednotlivých částech města

	VÝHODY	NEVÝHODY
CENTRUM MĚSTA	<ul style="list-style-type: none">• blízkost, snadná dosažitelnost obchodů, služeb, různých zařízení• možnost chodit pěšky• dobré spojení s dalšími částmi města prostřednictvím MHD	<ul style="list-style-type: none">• hluchost, městský ruch a shon, velké množství lidí, chybějící klid• nedostatek zeleně• celkově horší životní prostředí, (prašnost, znečištění a špína v ulicích)
PRSTENEC KOLEM HIST. CENTRA MĚSTA	<ul style="list-style-type: none">• blízkost centra města• hezčí, klidnější prostředí, menší hluchost i ruch• dobrá dostupnost obchodů a služeb a dostupnost MHD	<ul style="list-style-type: none">• hluchost• problémy s parkováním• silná automobilová doprava
PANELOVÁ SÍDLIŠTĚ	<ul style="list-style-type: none">• přijatelnější cena bydlení• klidnější a čistší prostředí	<ul style="list-style-type: none">• nedostatek soukromí,• špatné odhlučnění bytů• velká koncentrace osob i zástavby• parkování• anonymita, kvalita sousedských vztahů• nehezké prostředí
OKRAJOVÉ ČÁSTI MĚSTA	<ul style="list-style-type: none">• zeleň a blízkost přírody• klidnější a čistší prostředí	<ul style="list-style-type: none">• vzdálenost od centra• nutnost dojíždění

Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

VÝHLEDY NA STĚHOVÁNÍ

O tom, že by se z místa svého současného bydliště v nejbližších pěti letech odstěhoval/a, uvažuje každý druhý mladý obyvatel města. Mladí lidé se chtějí stěhovat především v rámci Brna (30 %), pětina však zvažuje odstěhování se zcela mimo město (11 % do brněnského zázemí).

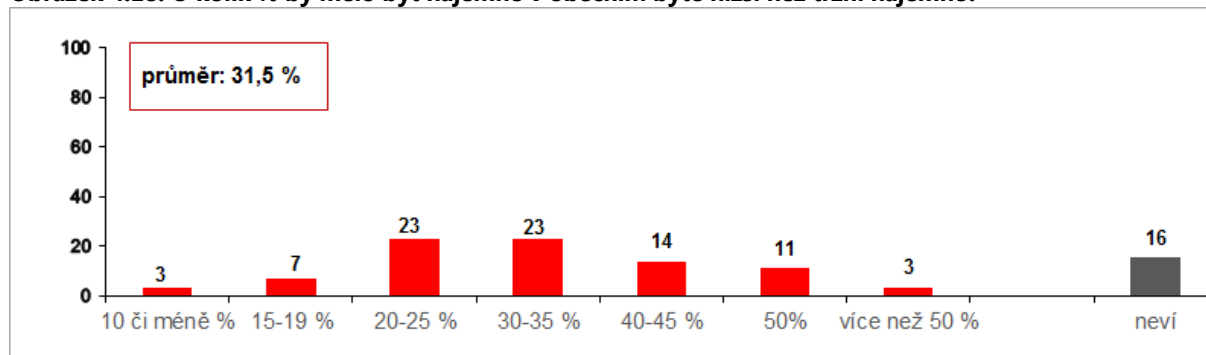
Nejčastěji uváděným důvodem pro plánované odstěhování se z Brna je u mladých obyvatel Brna touha po klidnějším, venkovském prostředí a po užším kontaktu s přírodou (55 %). Podstatný vliv na úvahy o stěhování mimo Brno má i plánovaná výstavba či koupě rodinného domu (44 %). S tímto důvodem souvisí i třetí nejčastěji zvolený motiv a tím je cena nemovitostí a celkově výdaje na bydlení v Brně, respektive možnost najít mimo Brno bydlení za výhodnějších cenových podmínek a ve vyšší kvalitě (25 %).

NÁJEMNÍ VS. VLASTNICKÉ BYDLENÍ

U mladých obyvatel Brna je výraznou tendencí bydlení ve vlastním. Čtyři pětiny mladých Brňanů a Brňanek chtějí v rámci svého stálého bydlení bydlet v bytě v osobním či družstevním vlastnictví, pouze pětina dává přednost dlouhodobému nájemnímu bydlení.

Největší deklarovanou nevýhodou nájemního bydlení je vlastní fakt placení za bydlení někomu cizímu, což je vnímáno jako neekonomické. Další podstatnou bariérou je prvek nejistoty a obava z možného vystěhování. Častěji zmiňovanou nevýhodou je i nemožnost upravit si pronajaté bydlení dle vlastních potřeb či představ.

Obrázek 4.18: O kolik % by mělo být nájemné v obecním bytě nižší než tržní nájemné?

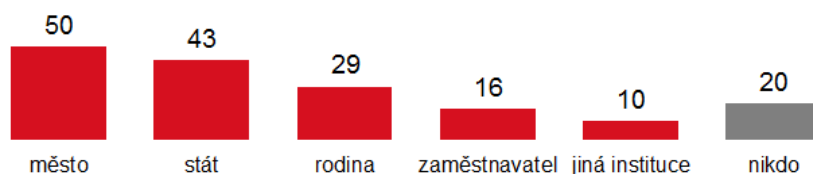


Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

POMOC V OBLASTI BYDLENÍ A ROLE MĚSTA

Jen pětina mladých obyvatel Brna si myslí, že bydlení je soukromou záležitostí každého jednotlivce, o kterou by se měl postarat každý sám bez cizí pomoci. 80 % dotázaných se domnívá, že by pro zajištění bydlení měla existovat nějaká forma aktivní pomoci ze strany dalšího subjektu. Pomoc v oblasti bydlení by mladí obyvatelé města očekávali zejména od města (50 % dotázaných) a státu (43 %), v menší míře pak od rodiny, zaměstnavatele či jiné instituce. Očekávání mladých vůči městu v oblasti pomoci při zajištění bydlení jsou tedy poměrně vysoká.

Obrázek 4.19: Kdo by měl poskytovat aktivní pomoc v oblasti bydlení?



Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

Co se týče konkrétních možných forem pomoci města pro zlepšení možností bydlení v Brně, mladí lidé by nejvíce uvítali nabídku levnějšího – startovacího bydlení pro mladé s výhledem budoucího vlastnictví (56 %), dále nízkoúrokové půjčky na bydlení ze strany města (42 %), nabídku startovacího nájemního bydlení (39 %), městem realizovanou výstavbu dostupného obecního nájemního bydlení (38 %) či nabídku velkých obecních bytů pro sdílení bydlení (20 %). Jen 4 % dotázaných se domnívají, že by město nemělo realizovat žádnou ze zkoumaných forem pomoci.

Obrázek 4.20: Jaké formy pomoci by město mělo realizovat pro zlepšení možností bydlení v Brně?



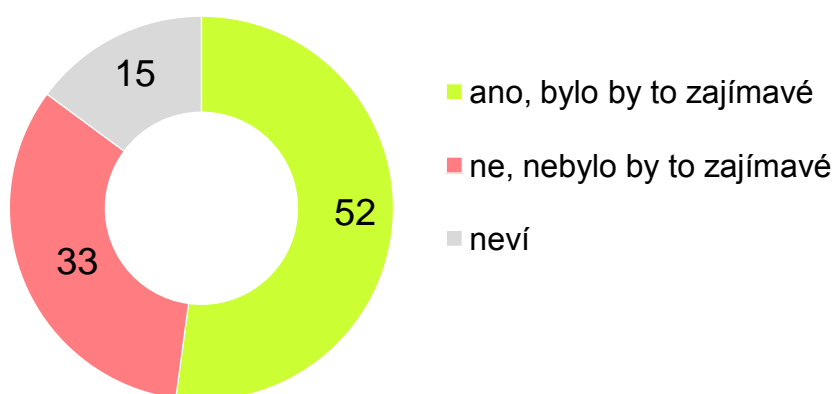
Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

OBECNÍ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

V případě, že by město nabídlo mladým lidem obecní nájemní byty, vzbudilo by to zájem u více než poloviny z nich (52 %), pro třetinu by taková nabídka zajímavá nebyla. Pro případné zájemce je nejdůležitější finanční úspora oproti tržnímu nájemnému – tato okolnost je důležitá pro 95 % dotázaných. Vlastní výši nájemného v obecním nájemním bytě by si případní mladí zájemci o tento typ bydlení představovali průměrně o 32 % nižší oproti standardnímu tržnímu nájemnému. Rozdíl menší než 20 % by oslovil jen desetinu dotázaných.

Vyšší zájem vykazují mladí lidé bydlící v nájemním bydlení (72 %) a lidé s nižšími příjmy a socioekonomickým statutem

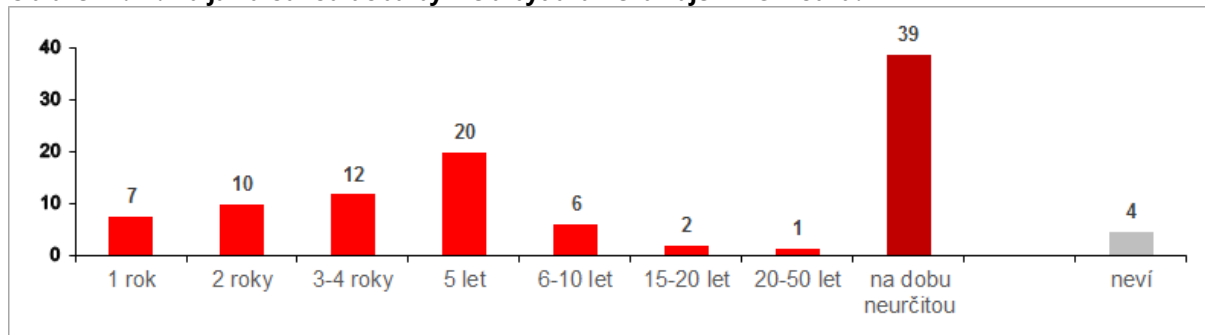
Obrázek 4.21: Jaké formy pomoci by město mělo realizovat pro zlepšení možností bydlení v Brně?



Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

Za velmi důležitou je považována i délka pronájmu přesahující jeden rok – tento faktor je důležitý pro 91 % dotázaných. Jen necelé dvě pětiny dotázaných (39 %) požadují smlouvu na dobu neurčitou, nadpoloviční většina (58 %) preferuje smlouvu na dobu určitou - nejčastěji na dobu 3 – 5 let (32 %).

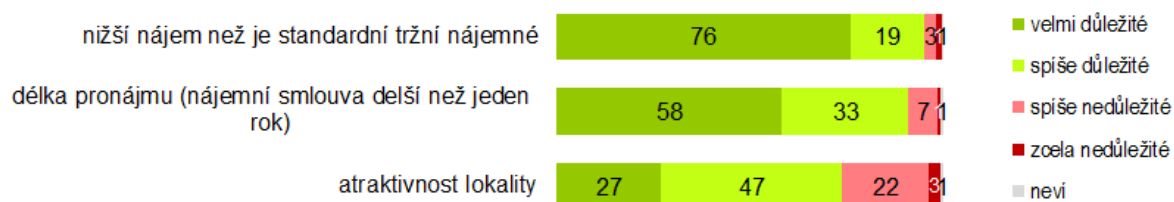
Obrázek 4.22: Na jak dlouhou dobu by měla být uzavřena nájemní smlouva?



Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

Mírně nižší důležitost v rámci sledovaných parametrů má pak atraktivita lokality bydlení (důležitá pro 74 %). Celkově však můžeme konstatovat, že všechny tři faktory budou hrát v možných úvahách o bydlení v obecním nájemním bytě u většiny zájemců důležitou roli.

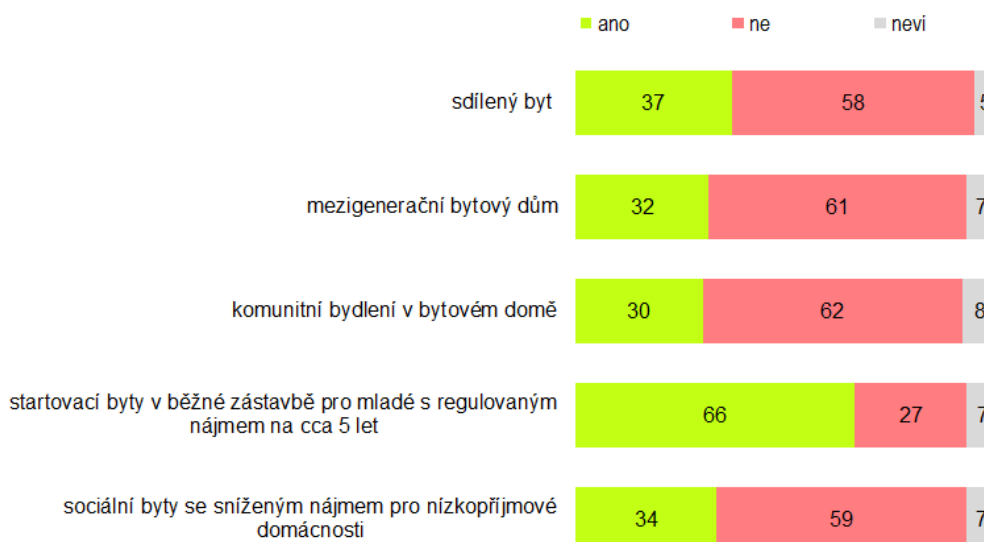
Obrázek 4.23: Důležitost podmínek u obecních nájemních bytů (pouze ti, pro které je nabídka zajímavá)



Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

Z forem alternativního či podporovaného bydlení je pro mladé Brňany a Brňanky nejzajímavější možnost bydlení ve startovacích bytech pro mladé lidi s regulovaným nájmem na cca 5 let, o které by měly zájem dvě třetiny dotázaných (66 %). Přibližně třetina mladých si dovede představit i využití dalších forem bydlení – sdíleného bydlení v bytech, bydlení v mezigeneračním bytovém domě, komunitního bydlení v bytovém domě či bydlení v sociálních bytech s regulovaným nájmem.

Obrázek 4.24: V jakém typu bydlení by respondenti mohli žít?



Zdroj: Sociologický výzkum – Bydlení mladých - Manažerské shrnutí ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna, 2017, zpracováno společností Focus

Výzkum naznačuje zájem o obecní nájemní bydlení ve dvou cílových skupinách:

- u osob s nižším vzděláním, nižším profesním a socioekonomickým statusem, považující se spíše za chudé (zájem o obecní nájemní bydlení a sociální bydlení),
- u mladých obyvatel města ve věku 18 – 26 let, studentů, lidí bez trvalého bydliště v Brně, kteří bydlí ve sdíleném bydlení či v soukromých nájemních bytech (zájem o startovací bydlení pro mladé, sdílené byty a další alternativní formy podporovaného bydlení).

Pokud se město rozhodne nabídku obecního bydlení některými z uvedených (včetně alternativních) forem realizovat či realizovat ve větší míře, je důležité tyto možnosti obecního bydlení **prezentovat způsobem a kanály**, které potenciální zájemce dokážou oslovit. Samotné obecní nájemní bydlení by mělo být asociováno nejen s významy jako je jistota či finanční výhodnost, ale také svoboda či flexibilita.

Analýza ukazuje, že **zavedení či výraznější rozšíření nabídky obecního nájemního bydlení** včetně specifitějších forem pomoci či podporovaného bydlení nalezne u mladých obyvatel města **příznivou odezvu** a má potenciál omezit případné odchody z města kvůli nedostupnému či příliš drahému bydlení.

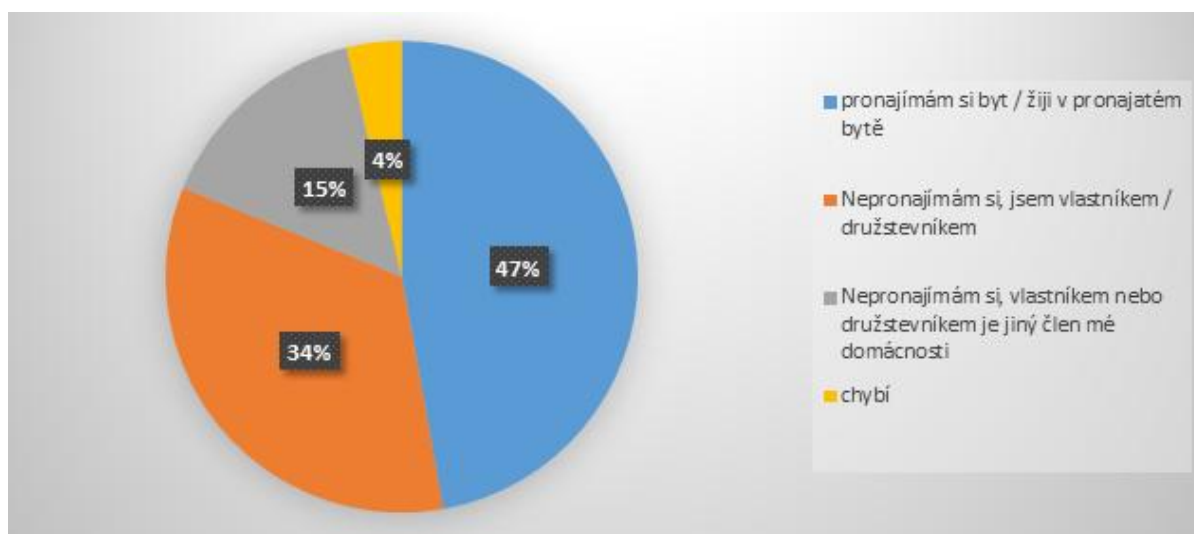
Bydlení seniorů

V roce 2017 byla Oddělením dat, analýz a evaluací MMB realizována anonymní anketa, kterou byli osloveni brněnští senioři s cílem získat jejich názor na nové formy bydlení⁴⁸. Anketa byla zveřejněna v brněnském Metropolitánu, respondenti se mohli zapojit také u příležitosti besedy v Urban Centru a byla zveřejněna i na webu města. Anketa na Podporované seniorské bydlení se zúčastnilo celkem 53 respondentů, všichni respondenti žili v oblasti Brno-město.

Výsledky ankety naznačují trendy a jsou zajímavé jako vstup do problému očima veřejnosti, nelze je však považovat za reprezentativní výzkum určité populace, například všech obyvatel města.

Z celkového počtu 53 respondentů žije 25 z nich (47,2 %) v pronajatém bytě. Vlastníkem nebo družstevníkem je 18 respondentů (34 %). Pouze u 8 respondentů (15,1 %) je vlastníkem či družstevníkem jiný člen domácnosti.

Obrázek 4.25: Typ bydlení respondenta



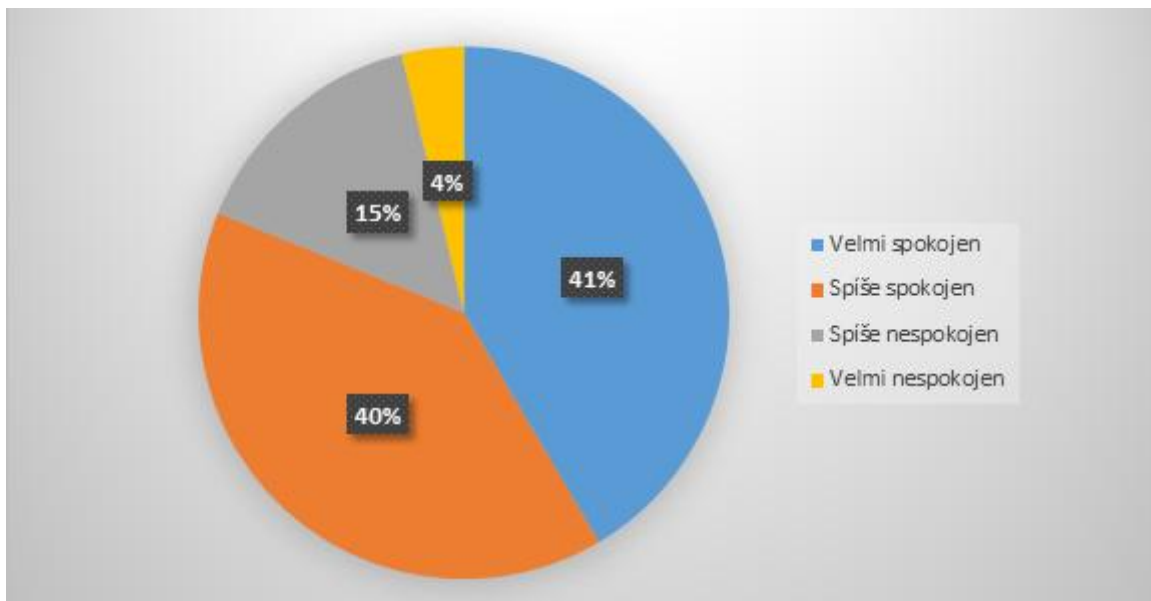
Zdroj: Anketa - Podporované seniorské bydlení, zpracováno Oddělením dat, analýz a evaluací MMB, srpen 2017

Z celkového počtu 53 respondentů je 43 (81 %) spokojeno se svým bydlením. Konkrétněji pak 22 je velmi spokojeno (41,5 %) a 21 spíše spokojeno (39,6 %). Pouze 10 (18,9 %) respondentů je se svým bydlením nespokojeno. Konkrétněji pak 8 (15,1 %) spíše nespokojeno a 2 (3,8 %) velmi nespokojeno.

Respondenti uváděli jako důvod své nespokojenosti chybějící výtah v domě, nedostatečné sociální zařízení, namáhavost spojenou se starostmi o domácnost, problémy se sousedy (cigarety, hluk), vysoký nájem, nevhodnost nynějšího umístění bytu/domu, kde žijí či pocit, že překáží zbytku rodiny.

⁴⁸ V současné době Brno usiluje o rozvoj variabilní nabídky bydlení pro seniory. Jednou z cest je i podpora takzvaného sdíleného bydlení pro seniory. Jeho základním rysem je, že lidé spolu sdílí jeden velký byt. Každá osoba žije ve své vlastní místnosti, ve které má absolutní soukromí. Dále ovšem existují společné prostory, např. kuchyň, jídelna, obývací pokoj a sociální zařízení. Všechny prostory jsou bezbariérové a přizpůsobeny potřebám starších lidí. Každá osoba má zajištěno své soukromí, na druhou stranu žije ve velmi blízkém kontaktu s ostatními lidmi. Život ve sdíleném bydlení by přinesl nižší náklady na bydlení (platbu nájemného), možnost intenzivnějších společenských kontaktů, ale zároveň také určitou ztrátu soukromí a nutnost vycházet s jinými lidmi.

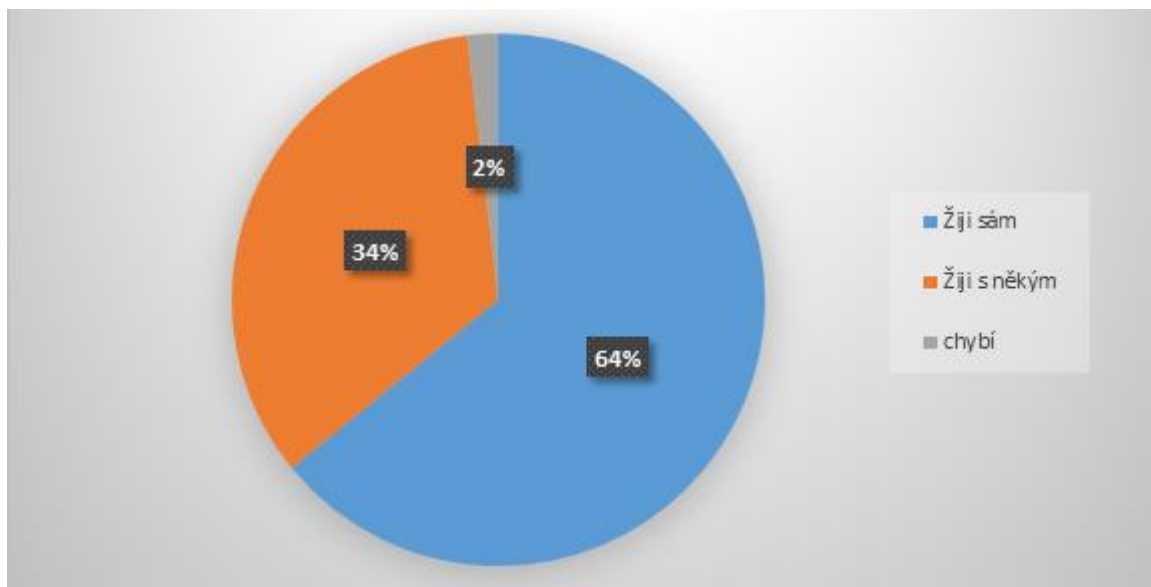
Obrázek 4.26: Spokojenost s bydlením



Zdroj: Anketa - Podporované seniorské bydlení, zpracováno Oddělením dat, analýz a evaluací MMB, srpen 2017

Z celkového počtu 53 respondentů, žije 32 (64,2 %) z nich samo v domácnosti. 18 respondentů (34 %) pak žije v domácnosti s další osobou.

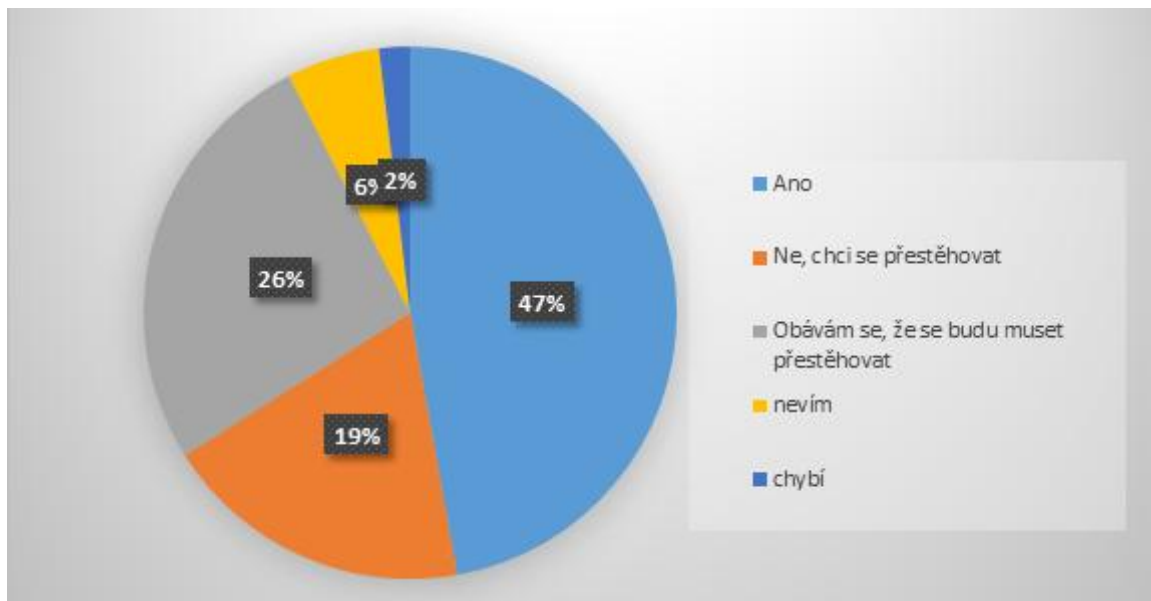
Obrázek 4.27: Žijete s někým v domácnosti?



Zdroj: Anketa - Podporované seniorské bydlení, zpracováno Oddělením dat, analýz a evaluací MMB, srpen 2017

Z celkového počtu 53 respondentů je rozhodnuto 25 (47,2 %) z nich zůstat ve svém stávajícím bydlení. Celkem 10 (18,9 %) respondentů se chce z vlastní vůle přestěhovat a 14 (26,4 %) se obává, že se bude muset přestěhovat. Pouze 3 (5,7 %) osoby na tuto otázku nedokáží odpovědět.

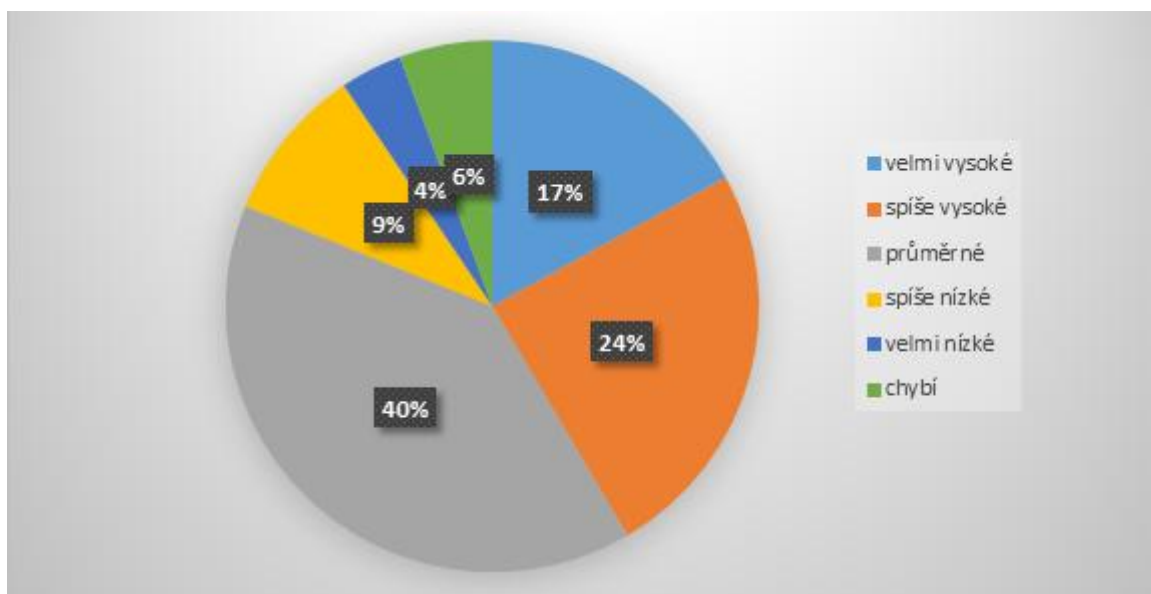
Obrázek 4.28: Chcete zůstat ve své domácnosti?



Zdroj: Anketa - Podporované seniorské bydlení, zpracováno Oddělením dat, analýz a evaluací MMB, srpen 2017

Z celkového počtu 53 respondentů si 22 (41,5 %) z nich myslí, že jsou jejich výdaje na bydlení vysoké. Konkrétněji 9 (17 %) si myslí, že jsou náklady velmi vysoké. 13 (24,5 %) si myslí, že jsou jejich náklady spíše vysoké. Nejvíce osob, 21 (39,6), si myslí, že jejich náklady jsou průměrné. 5 (9,4 %) respondentů si myslí, že jsou náklady na bydlení spíše nízké. Pouze 2 (3,8 %) respondenti si myslí, že jsou jejich náklady velmi nízké.

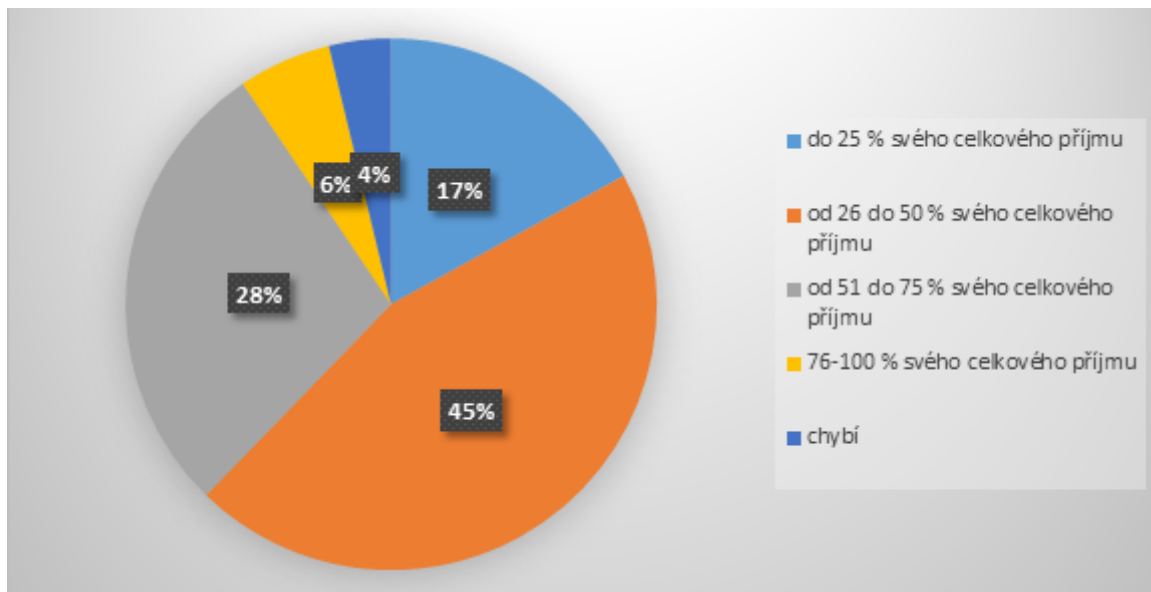
Obrázek 4.29: Náklady na bydlení



Zdroj: Anketa - Podporované seniorské bydlení, zpracováno Oddělením dat, analýz a evaluací MMB, srpen 2017

Z celkového počtu 53 respondentů uvedlo 9 (17 %) z nich, že jejich náklady na bydlení dosahují 25 % jejich celkových příjmů. 24 (45,3 %) uvedlo, že jejich náklady na bydlení dosahují 26–50 % jejich celkového příjmu. 15 (28,3 %) respondentů uvedlo, že jejich náklady dosahují 51–75 % jejich celkových nákladů. Pouze 3 (5,7 %) uvedlo, že jejich náklady na bydlení dosahují více jak 75 % jejich celkových příjmů.

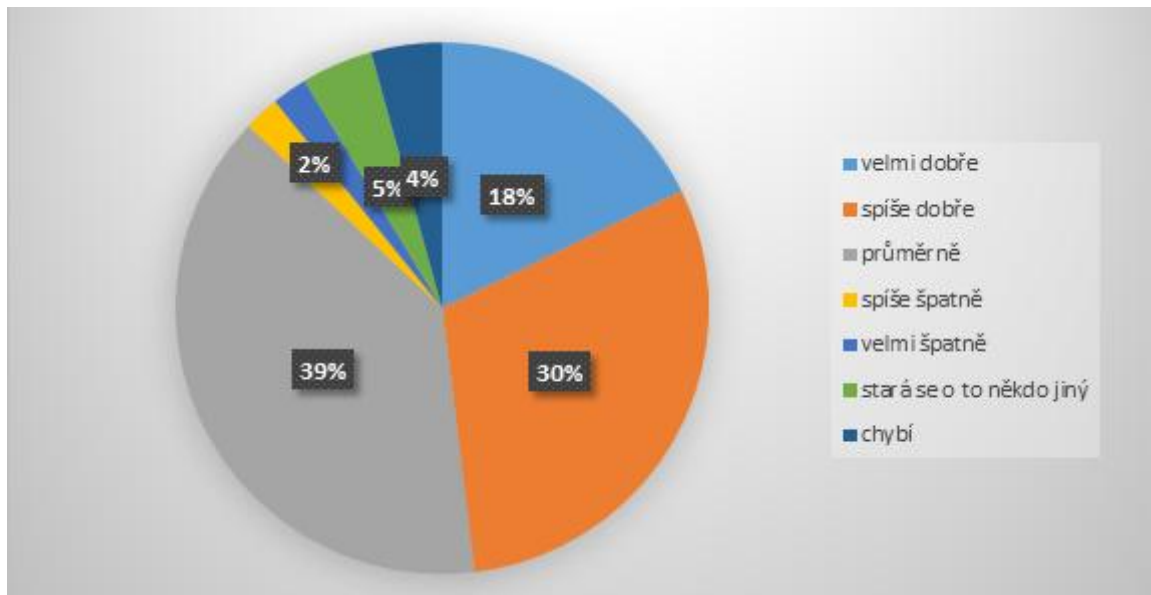
Obrázek 4.30: Měsíční výdaje na bydlení



Zdroj: Anketa - Podporované seniorské bydlení, zpracováno Oddělením dat, analýz a evaluací MMB, srpen 2017

Z celkového počtu 53 respondentů uvedlo 30 (56,6 %) z nich, že zvládají starosti o domácnost dobře. 16 (30,2 %) pak uvedlo, že starosti o domácnost zvládají velice dobře a 14 (26,4 %) z nich, že starost o domácnost zvládají dobře. Nejvíce respondentů, 18 (34 %) uvedlo, že péči o domácnost zvládají po fyzické stránce průměrně. Pouze 1 (1,9 %) respondent uvedl, že starost o domácnost zvládá spíše špatně či velice špatně. O 2 (3,8 %) respondenty se stará někdo jiný.

Obrázek 4.31: Jak zvládáte starost o domácnost?

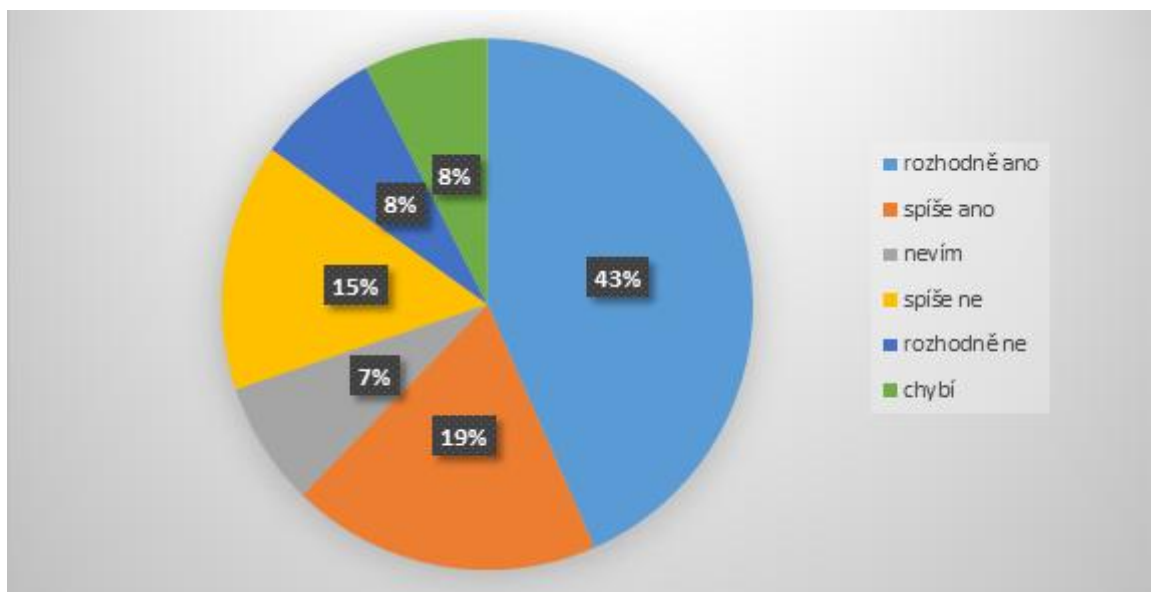


Zdroj: Anketa - Podporované seniorské bydlení, zpracováno Oddělením dat, analýz a evaluací MMB, srpen 2017

Z celkového počtu 53 respondentů se 28 (53 %) z nich necítí osamělá (hodnoty 1–4 na desetibodové škále). Středové varianty odpovědi (hodnoty 5 a 6) si zvolilo 12 (22,7 %) respondentů. Osaměle (tj. hodnoty 7-10 na desetibodové škále) se cítí 9 (17,1 %) respondentů (přičemž 2 osoby se cítí osaměle stále).

O nějakou formu podporovaného seniorského bydlení má zájem 33 (62,3 %) ze všech respondentů. Konkrétněji 23 (43,4 %) z nich by tuto formu bydlení rozhodně uvítalo a 10 (18,9 %) z nich spíše ano. 12 (22,6 %) osob formu seniorského bydlení využít nechce – 8 (15,1 %) pak spíše ne, 4 (7,5 %) rozhodně ne. Pouze 4 (7,5 %) osoby na tuto otázku nedokáží odpovědět.

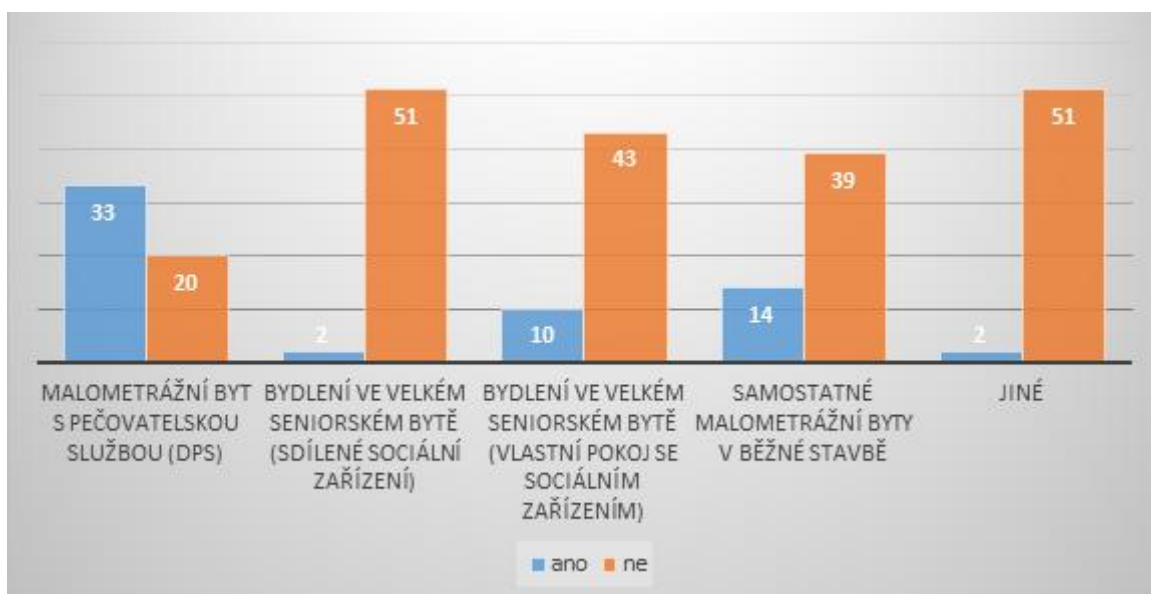
Obrázek 4.32: Zájem o podporované seniorské bydlení



Zdroj: Anketa - Podporované seniorské bydlení, zpracováno Oddělením dat, analýz a evaluací MMB, srpen 2017

V rámci typu podporovaného seniorského bydlení se respondentům nejvíce zamlouvala možnost malometrážního bytu v domě s pečovatelskou službou, kterou by si vybralo 33 osob (62,3 %). Druhým nejžádanějším typem podporovaného bydlení byla možnost samostatného malometrážního bytu v běžné zástavbě, kterou si vybralo 14 (26,4 %) respondentů. Třetí možnost, tj. bydlení ve velkém seniorském bytě s vlastním pokojem a sociálním zařízením, si pak vybralo 10 (18,9 %) seniorů. Nejméně preferovanou možností byl druhý typ bydlení, tj. bydlení ve sdíleném bytě bez vlastního sociálního zařízení, jelikož si ho vybrali pouze 2 (3,8 %) senioři.

Obrázek 4.33: Typ podporovaného seniorského bydlení



Zdroj: Anketa - Podporované seniorské bydlení, zpracováno Oddělením dat, analýz a evaluací MMB, srpen 2017

Ochotu přestěhovat se do podporovaného seniorského bydlení nemá 8 (15,1 %) seniorů a 9 (17 %) respondentů nemá názor. Celkem 14 (26,4 %) respondentů by se bylo ochotno přestěhovat do jiného bytu, ale pouze v rámci městské části, ve které bydlí. 15 (28,3 %) je pak ochotno se přestěhovat v rámci Brna kamkoli.

V rámci ankety byl zjišťován názor na sdílené seniorské bydlení (tedy takové bydlení, kde jsou části bytu, jako je kuchyň, jídelna, případně i sociální zařízení, užívané společně všemi obyvateli bytu).

Z celkového počtu 53 respondentů se 3 osoby rozhodly svůj názor nesdělít. 14 (26,4 %) respondentů si myslí, že sdílené seniorské bydlení je výborný nápad a v budoucnu se osvědčí. Na druhé straně si 12 (22,6 %) osob myslí, že je to zbytečné a nebude to mít žádný užitek. 15 (28,3 %) seniorů si pak není jistých, zda může takovýto způsob společného bydlení fungovat. S tímto posledním tvrzením se pak pojí i další, volně formulované názory na společné bydlení seniorů. Konkrétně se jedná o strach z šikany od ostatních seniorů, nedostatečné sociální vybavení, problém společného soužití více osob v domácnosti či nápad na vystavění menších bytů na stávajících sídlištích.

4.3 Analýza současného stavu domovního a bytového fondu v Brně

4.3.1 Domovní fond

Na základě dostupných údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů přibylo v Brně 4 030 domů s 12 372 byty od roku 2001 do roku 2011, jednalo se především o standardní byty, které se z 68 % nacházely v bytových domech. Jedná se o narůstající trend výstavby domů, která ale nepřekračuje hodnoty z výstavby v letech 1971 až 1980. Z tohoto období pochází v Brně 4 825 domů. Podobně jako i v jiných historických městech je v Brně 4 159 domů vystavěných před rokem 1919, kde se nachází 8,6 % bytového fondu Brna. V letech 2001 až 2011 byl největší rozvoj výstavby domů v městských částech: Medlánky; Žebětín; Ivanovice; Kníničky; Útěchov.

Největší koncentrace bytových domů (nad 50 %) je ve velkých městských částech: Brno-střed, Vinohrady. Nad 90 % rodinných domů je v malých městských částech: Tuřany; Maloměřice a Obřany; Jundrov; Chrlice; Žebětín; Bosonohy; Ivanovice; Jehnice; Kníničky; Útěchov; Ořešín.

Tabulka 4.13: Rozložení domovního fondu v Brně

Městská část	Počet domů	Domy vystavěné v období 2001-2011		Průměrný počet obyvatel v domě	Podíl domů podle druhu		
		Počet	Podíl		Bytové	Rodinné	Ostatní
Brno-střed	4 335	197	4,5%	14,8	57,0%	34,6%	8,5%
Brno-sever	4 869	427	8,8%	9,8	30,4%	67,0%	2,6%
Královo Pole	2 726	161	5,9%	10,5	35,6%	59,9%	4,5%
Líšeň	2 698	365	13,5%	9,9	14,8%	84,0%	1,2%
Bystrc	1 271	155	12,2%	19,1	44,1%	46,7%	9,1%
Židenice	3 594	245	6,8%	6,1	18,8%	79,0%	2,2%
Žabovřesky	2 873	146	5,1%	7,3	21,5%	76,1%	2,4%
Řečkovice a Mokrý Hora	2 257	213	9,4%	6,9	14,0%	83,3%	2,6%
Bohunice	605	62	10,2%	24,3	30,2%	64,5%	5,3%
Vinohrady	206	25	12,1%	64,9	76,7%	17,0%	6,3%
Starý Lískovec	628	59	9,4%	20,6	28,0%	69,1%	2,9%
Kohoutovice	908	50	5,5%	13,9	28,3%	68,8%	2,9%
Nový Lískovec	490	33	6,7%	23,2	32,0%	65,7%	2,2%
Brno-jih	1 335	155	11,6%	7,3	14,3%	80,2%	5,5%
Slatina	1 195	140	11,7%	7,8	21,8%	75,5%	2,7%

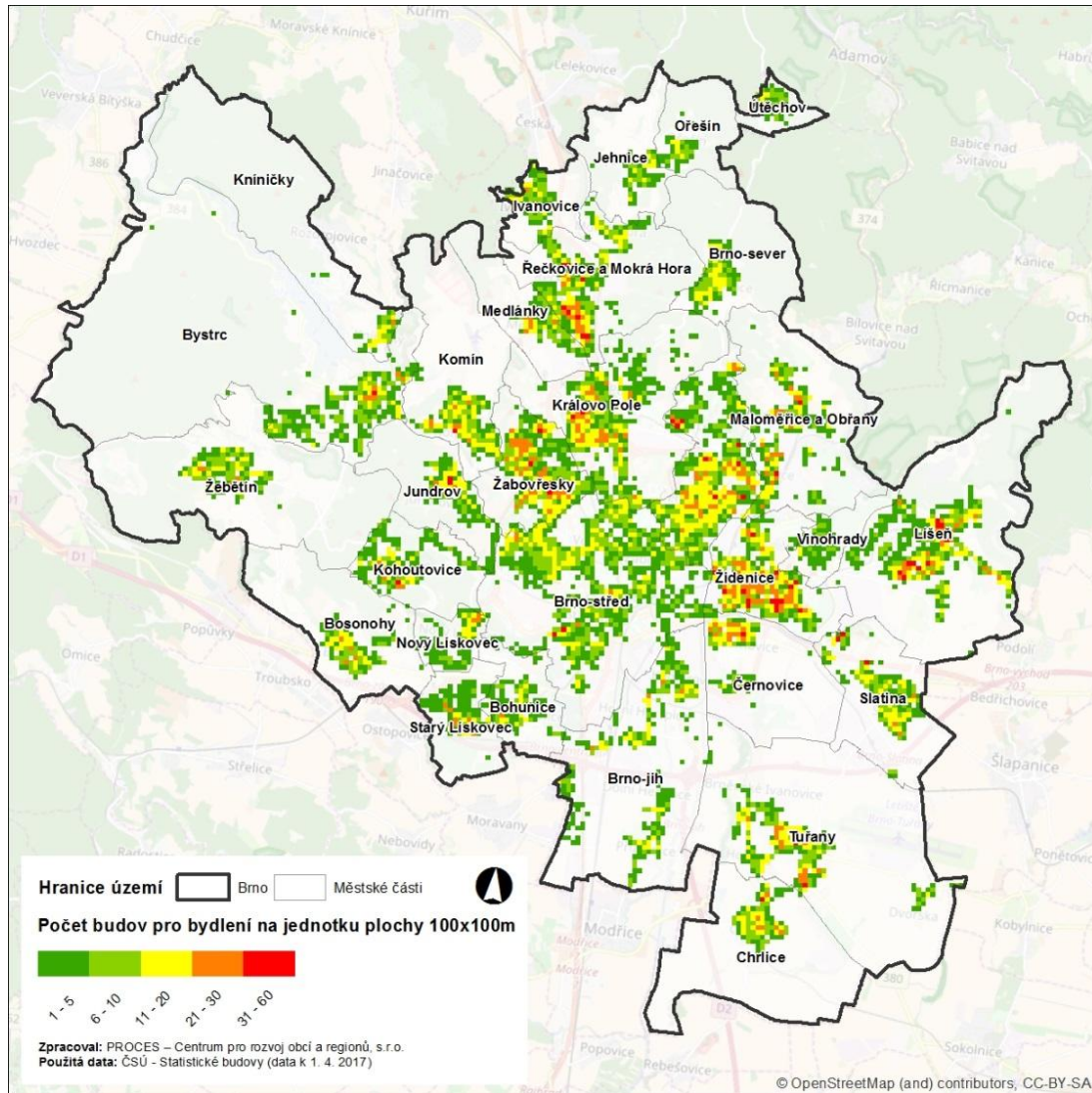
Městská část	Počet domů	Domy vystavěné v období 2001-2011		Průměrný počet obyvatel v domě	Podíl domů podle druhu		
		Počet	Podíl		Bytové	Rodinné	Ostatní
Černovice	985	49	5,0%	8,1	24,0%	72,4%	3,7%
Komín	1 150	134	11,7%	6,5	19,0%	79,3%	1,7%
Medlánky	559	115	20,6%	10,6	24,2%	74,2%	1,6%
Tuřany	1 757	215	12,2%	3,2	0,5%	98,2%	1,3%
Maloměřice a Obřany	1 456	157	10,8%	3,9	4,9%	92,2%	2,9%
Jundrov	809	81	10,0%	5,1	7,8%	90,1%	2,1%
Chrlice	788	98	12,4%	4,7	4,9%	93,5%	1,5%
Žebětín	917	239	26,1%	3,9	4,0%	94,5%	1,4%
Bosonohy	689	83	12,0%	3,6	3,2%	95,6%	1,2%
Ivanovice	510	138	27,1%	3,4	1,2%	97,5%	1,4%
Jehnice	337	66	19,6%	3,3	2,7%	97,0%	0,3%
Kníničky	309	116	37,5%	3,3	1,9%	96,1%	1,9%
Útěchov	241	77	32,0%	3,2	0,8%	98,8%	0,4%
Ořešín	179	29	16,2%	3,2	0,0%	98,9%	1,1%
Čelkem	40 676	4 030	9,9%	9,5	23,9%	72,7%	3,4%

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

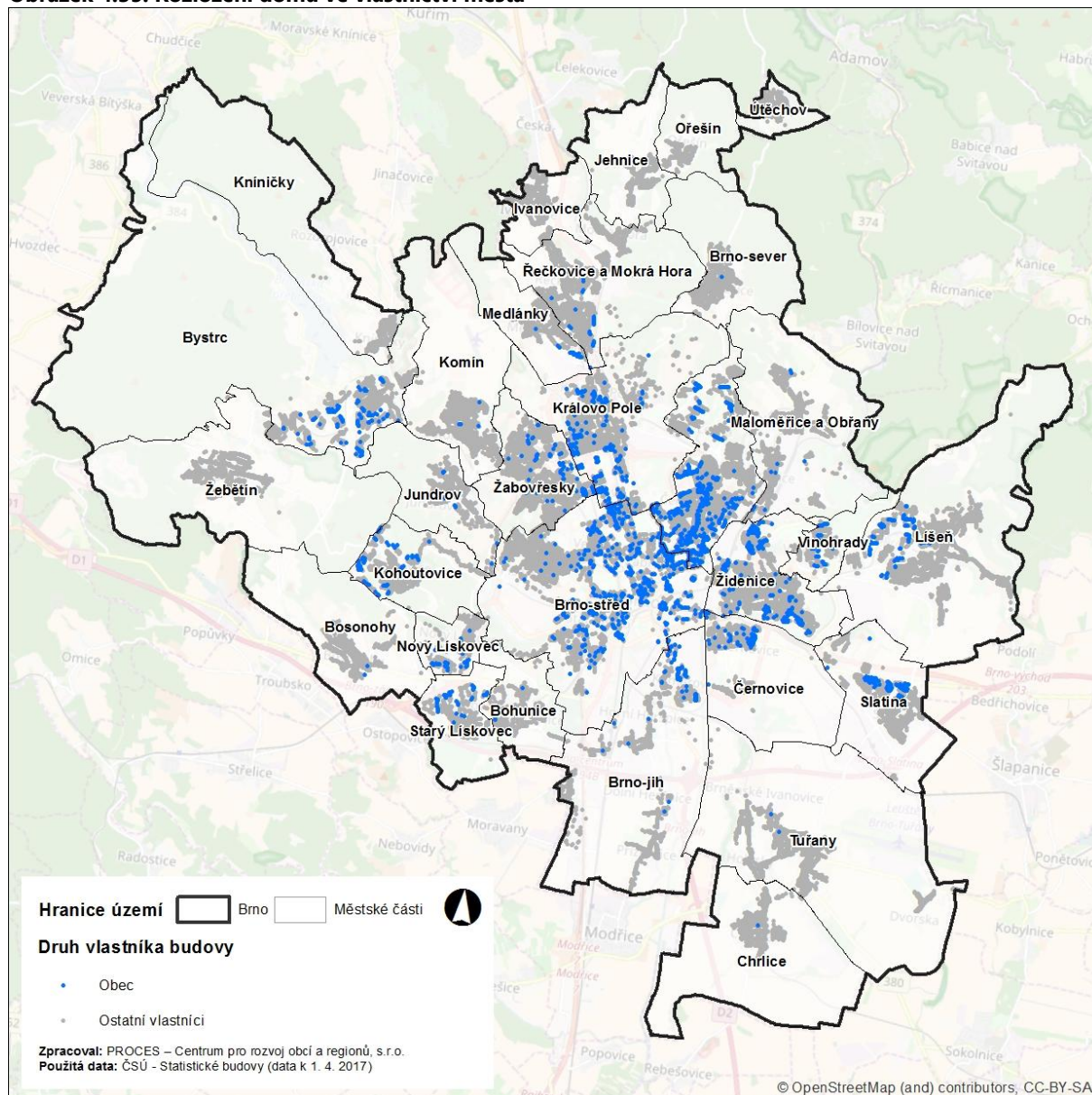
Zásadním informačním zdrojem po doplnění vlastnických vztahů by měl být Registr územních identifikací a nemovitostí (RÚIAN)⁴⁹, který by měl umožňovat průběžné sledování objektů s byty ve vlastnictví obcí na území ČR. Důvodem jeho vzniku bylo zjednodušení a zefektivnění procesů ve veřejné správě. V současné době jsou data ohledně vlastnictví v tomto registru neúplná, z toho důvodu nebylo možné data z tohoto registru v rámci podrobnější analýzy využít. Aktuální rozložení domovního fondu na základě dat z databáze RÚIAN, je uvedeno na následujících mapách.

⁴⁹ Konkrétněji je RÚIAN datová sada (jejím správcem je Český ústav zeměměřičský a katastrální – ČÚZK) obsahující prostorovou lokalizaci budov s číslem domovním včetně evidenční části budov ve formě definičního bodu s atributem určujícím technickoekonomické parametry. Datová sada je doplněna činností v rámci agendy „Registr sčítacích obvodů a budov“, kterou spravuje ČSÚ, a to transformace stavebních objektů na budovy. Publikáční činnost zajišťuje Český statistický úřad, který koordinuje průběžné aktualizace datové sady.

Obrázek 4.34: Rozložení domovního fondu



Obrázek 4.35: Rozložení domů ve vlastnictví města



4.3.2 Bytový fond

Dle posledních dostupných údajů ze SLDB v roce 2011 celkový bytový fond města Brna činil 177 465 bytů, z toho 163 596 bytů bylo obydlených (tj. 92,2 %). Neobydlených bytů bylo 13 869, z toho 247 bytů bylo využito pouze pro rekreační účely. Z hlediska struktury bytového fondu se 128 761 obydlených bytů nacházelo v bytových domech, které tvoří 78,7 % bytového fondu. Přes nárůst o 8 170 bytů v bytových domech od roku 2001 došlo ke snížení jejich podílu o 0,8 % na bytovém fondu města. Důvodem je nárůst bytů o 2 746 bytů v rodinných domech především v menších městských částech a v ostatních budovách o 956 bytů.

Tabulka 4.14: Struktura bytového fondu města Brna v letech 2001 a 2011

Obydlenost/druh domu		Počet bytů			Podíl		
		2001	2011	Změna	2001	2011	Změna
Obydlené byty celkem		151 724	163 596	11 872	100,0%	100,0%	0,0%
z toho	v bytových domech	120 591	128 761	8 170	79,5%	78,7%	-0,8%
	v rodinných domech	30 461	33 207	2 746	20,1%	20,3%	0,2%
	v ostatních budovách	672	1 628	956	0,4%	1,0%	0,6%
Neobydlené byty celkem		13 642	13 869	227	100,0%	100,0%	0,0%
z toho	přestavba bytu	1 045	939	-106	7,7%	6,8%	-0,9%
	nezpůsobilý k bydlení	878	392	-486	6,4%	2,8%	-3,6%
	slouží k rekreaci	159	247	88	1,2%	1,8%	0,6%
Bytový fond celkem		165 366	177 465	12 099			

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011.

Od roku 2012 se zvýšil celkový počet bytů v Brně na 183 674. Každoroční nárůst je v průměru přibližně o 1 200 bytů.

Tabulka 4.15: Celkový počet bytů v Brně v letech 2012 až 2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Počet bytů	178 834	180 016	181 014	182 205	183 674

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Z celkového počtu obydlých bytů je nejvyšší počet bytů nájemních (44,4 % v roce 2001, resp. 38 % v roce 2011). Vysoký podíl bytů z hlediska právního důvodu užívání tvoří byty v osobním vlastnictví, u kterých se podíl z celkového počtu bytů zvýšil z 8,7 % (rok 2001) na 23,4 % (rok 2011). Nejvyšší úbytek mezi lety 2001 a 2011 byl zaznamenán u bytů družstevních (o více než polovinu). V roce 2011 se počet družstevních bytů podílel na celkovém počtu obydlých bytů z 11,0 %.

Tabulka 4.16: Struktura bytového fondu města Brna z hlediska právního užívání bytu v letech 2001 a 2011

Právní důvod užívání obydlých bytů:	Počet obydlých bytů			Podíl		
	2001	2011	Změna	2001	2011	Změna
ve vlastním domě	27 173	27 692	519	17,9%	16,9%	-1,0%
v osobním vlastnictví	13 239	38 253	25014	8,7%	23,4%	14,7%
nájemní	67 355	62 138	-5217	44,4%	38,0%	-6,4%
družstevní	37 168	17 927	-19241	24,5%	11,0%	-13,5%
Celkem	151 724	163 596	11872	100,0%	100,0%	0,0%

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011.

Z hlediska vlastnictví bytů v roce 2011 převažovalo vlastnictví fyzických osob (48 130 byt, tj. 27,1 %). Značný podíl bytového fondu města Brna je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek (23,3 %). V majetku města Brna bylo 19,7 % (v roce 2011 celkem 35 015 bytů).

Tabulka 4.17: Struktura bytového fondu města Brna dle druhu vlastnictví bytů

Druh vlastnictví bytů	Počet	Podíl
fyzická osoba	48 130	27,1%
spoluvlastnictví vlastníků bytů	41 315	23,3%
obec	35 015	19,7%
bytové družstvo	27 879	15,7%
kombinace vlastníků	12 766	7,2%
jiná právnická osoba	3 076	1,7%
stát	134	0,1%
nezjištěno	5 394	3,0%
Celkem	177 465	100,0 %

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

Prostorové rozložení bytového fondu města Brna je ovlivněno historickým vývojem města. Nejvyšší koncentrace bytů je v městských částech Brno-střed, Brno-sever, Královo Pole, Líšeň, Bystrc, Židenice a Žabovřesky. V Brně od roku 2001 do roku 2011 přibylo 13 486 bytů, z nichž nejvíce bytů se nacházelo v bytových domech. Nejvyšší rozvoj bytové výstavby v letech 2001–2011 byl v městských částech Brno-sever (1 678 bytů), Brno-střed (1 429 bytů) a Medlánky (nárůst o 51,8 %, tj. 1 338 bytů). Průměrně v Brně připadá na jeden obydlený byt 2,22 osob. Nejvyšší počet osob na obydlený byt připadá v městských částech části Tuřany (3,01 osob), Ivanovice (2,98 osob) a Ořešín (2,94 osob). Naopak nejnižší počet osob na obydlený byt připadá v městské části Žabovřesky (2,03 osob).

Tabulka 4.18 Prostorové rozložení bytového fondu města Brna v roce 2011

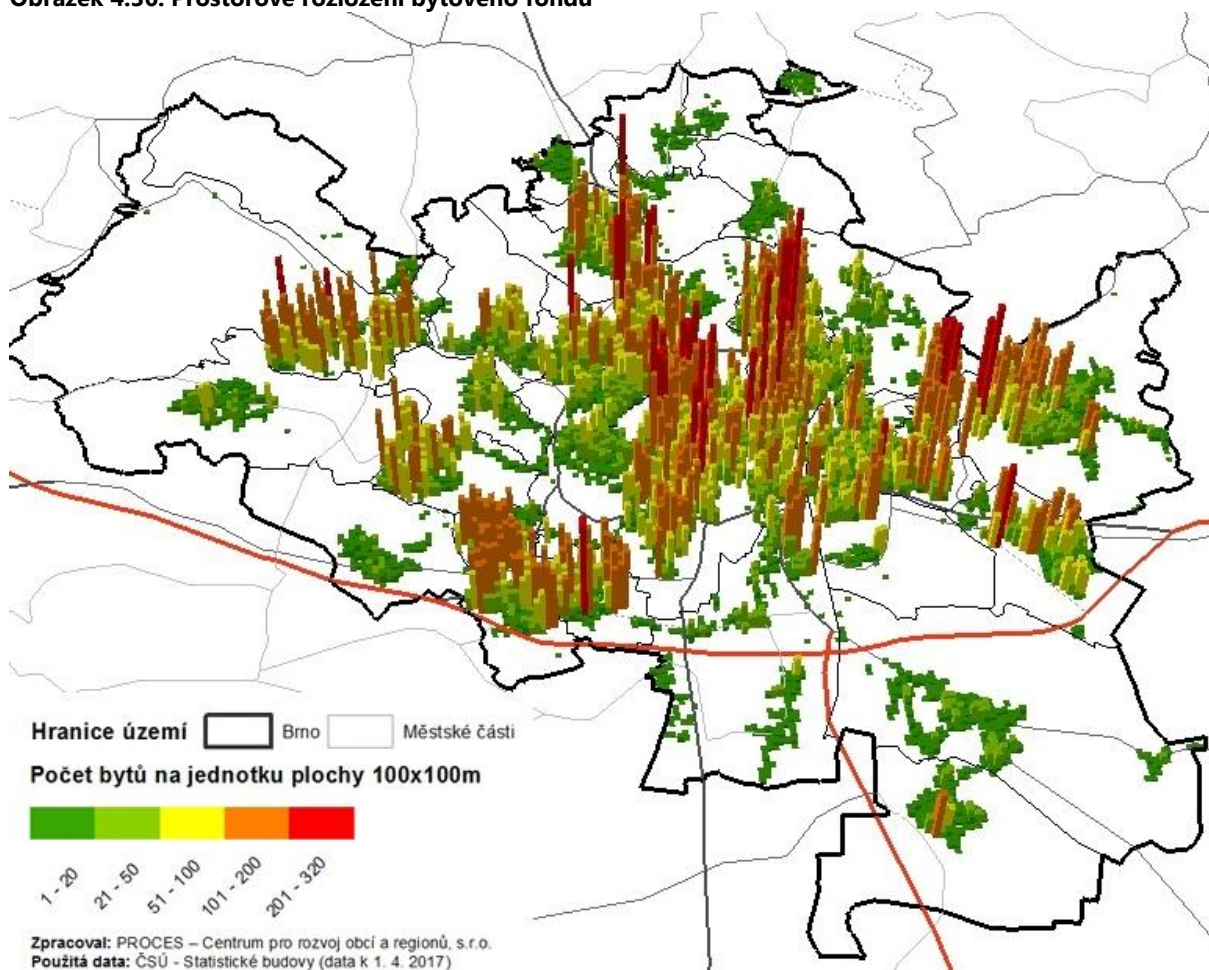
Městská část	Byty celkem	Byty v domech z let 2001-2011		Počet bytů			Počet osob na obydlený byt
		Počet	Podíl	Obydlených (obvykle)	Neobydl. (obvykle)	Neobydl. z důvodu rekreace	
Brno-střed	31 224	1 429	4,6%	30 758	466	4	2,09
Brno-sever	23 679	1 678	7,1%	23 195	484	10	2,05
Královo Pole	13 718	695	5,1%	13 432	286	0	2,13
Líšeň	11 288	1 063	9,4%	11 056	232	15	2,42
Bystrc	11 121	1 102	9,9%	11 054	67	2	2,19
Židenice	10 685	739	6,9%	10 272	413	5	2,14
Žabovřesky	10 608	475	4,5%	10 366	242	2	2,03
Řečkovice a Mokrá Hora	7 126	502	7,0%	6 951	175	8	2,23
Bohunice	6 507	333	5,1%	6 465	42	1	2,27
Vinohrady	5 416	27	0,5%	5 413	3	0	2,47
Starý Lískovec	5 742	174	3,0%	5 704	38	1	2,27
Kohoutovice	5 715	403	7,1%	5 674	41	2	2,22
Nový Lískovec	4 628	47	1,0%	4 591	37	2	2,47
Brno-jih	3 892	422	10,8%	3 760	132	12	2,58
Slatina	3 918	318	8,1%	3 838	80	3	2,44
Černovice	3 696	224	6,1%	3 615	81	0	2,22
Komín	3 533	295	8,3%	3 434	99	2	2,17
Medlánky	2 582	1 338	51,8%	2 547	35	3	2,32
Tuřany	2 076	267	12,9%	1 884	192	16	3,01
Maloměřice a Obřany	2 556	297	11,6%	2 370	186	9	2,37
Jundrov	1 906	203	10,7%	1 832	74	5	2,26
Chrlice	1 409	279	19,8%	1 338	71	3	2,78
Žebětín	1 421	558	39,3%	1 342	79	13	2,67
Bosonohy	1 017	118	11,6%	955	62	3	2,57
Ivanovice	634	172	27,1%	586	48	5	2,98
Jehnice	431	69	16,0%	404	27	1	2,73
Kníničky	432	142	32,9%	405	27	3	2,48
Útěchov	294	84	28,6%	272	22	4	2,79
Ořešín	211	33	15,6%	196	15	4	2,94
Celkem	177 465	13 486	7,6%	173 709	3 756	138	2,22

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

Na níže uvedeném ilustrativním 3D zobrazení rozložení bytového fondu je patrná koncentrace bytů ve středu města a v okrajových sídlištích (dvourozměrná mapa rozložení bytového fondu je uvedena

v příloze 7.4). Nejvyšší koncentrace bytů je v městských částech Brno-střed, Žabovřesky, Královo Pole a Židenice.

Obrázek 4.36: Prostorové rozložení bytového fondu



4.3.3 Dokončené byty

Od roku 2000 je každoročně dokončeno od 1 000 do 1 500 bytů, výjimkou byl počet dokončených bytů v letech 2007 až 2009. V roce 2007 bylo dokončeno 2 736 bytů, pak se začal projevovat útlum s nástupem ekonomické recese, která výrazně zasáhla trh s nemovitostmi v ČR. Před recesí byla intenzita bytové výstavby v Brně výrazně vyšší v porovnání s celou Českou republikou, developéři hledali nové projekty mimo Prahu a jako vhodnou oblast si zvolili Brno. Většina dokončených bytů je v bytových domech, od roku 2010 podíl bytových domů kolísá od 56 % do 72 %. Průměrná obytná plocha na 1 dokončený byt se pohybuje v rozmezí 50,6 m² až 57,9 m² (viz příloha - tabulka 7.5).

Obrázek 4.37: Počet dokončených bytů v Brně v letech 2001 - 2016



Zdroj: ČSÚ, Výkaz Stav 7-99 - Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu.

V Brně bylo v období 2001 až 2016 dokončeno celkem 21 984 bytů, z toho obecních bytů bylo 3 567 tj, 16,2 %. Je zde vidět výrazný pokles podílu města, a to jak v absolutních tak i relativních hodnotách.

Tabulka 4.19: Vývoj počtu dokončených bytů v Brně

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Dokončené byty	1 000	1 081	1 095	1 240	1 305	1 442	2 736	1 805	1 534	1 318	1 217	1 344	1 182	998	1 191	1 469
Dokončené obec. byty	795	609	583	326	351	193	312	82	22	29	27	142	19	32	44	10
Podíl obec. bytů v %	79,5	56,3	53,2	26,3	26,9	13,4	11,4	4,5	1,4	2,2	2,2	10,6	1,6	3,2	3,7	0,1

Zdroj: ČSÚ, Výkaz Stav 7-99 - Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu.

V roce 2016 bylo 58,5 % dokončených bytů v bytových domech a 9,5 % v rodinných domech. Relativně vyšší podíl dokončených bytů je v nebytových budovách a v nebytových prostorech (viz níže uvedená tabulka), které mohou ukazovat na dostatek vhodných bytů v Brně.

Tabulka 4.20: Struktura dokončených bytů v Brně v roce 2016

Dokončené byty	Počet	Podíl	
v rodinných domech	139	9,5%	
v bytových domech	860	58,5%	
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k domům	rodinným	51	3,5%
	bytovým	165	11,2%
v domovech-penzionech nebo domovech pro seniory	0	0,0%	
v nebytových budovách	202	13,8%	
ve stavebně upravených nebytových prostorech	52	3,5%	
Celkem dokončených bytů	1469	100,0%	

Zdroj: ČSÚ, Výkaz Stav 7-99 - Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu.

4.3.4 Další výstavba z hlediska ploch pro bydlení

Z hlediska územního plánování je bydlení považováno za nejdůležitější funkci města, plochy určené pro bydlení zauímají jeho největší část. Nová obytná výstavba byla v Brně směřována převážně do oblastí s dobrým životním prostředím v jeho severní, západní a východní části města.

Město Brno díky různorodému vývoji svých jednotlivých částí může nabídnout pro bydlení různé typy obytného prostředí a tím zlepšovat celkovou kvalitu obytného prostředí ve městě.

Dle Generelu bydlení města Brna (2008) je nejvíce ploch využito pro bydlení v rodinných domech (57 % ploch bydlení), zde se nachází necelých 18 % bytových jednotek města. Průměrná hustota obyvatel v rodinných domech je přibližně 51 obyvatel na hektar. V rodinných domech připadá na 1 obyvatele 195 m² základní plochy bydlení, 42 m² zastavěné plochy objektu bydlení.

Rozsah ploch bydlení v bytových domech tvoří 34 % ploch bydlení. Průměrná hustota obyvatel v bytových domech je asi 340 obyvatel na hektar. V bytových domech připadá na 1 obyvatele 29 m² základní plochy bydlení a 8 m² zastavěné plochy objektu bydlení.

Rozsah ploch bydlení v kombinovaných plochách (tj. jak pro rodinné, tak i pro bytové domy) tvoří 9 % bytových jednotek města. Průměrná hustota obyvatel v kombinovaných plochách je asi 134 obyvatel na hektar.

Z pohledu Územního plánu města Brna (ÚPmB) má město od roku 2012 k dispozici stále stejný rozsah návrhových ploch bydlení, jelikož v tomto období nebyla pořízená žádná platná změna ÚPmB, to je však jeden z klíčových problémů dalšího rozvoje bydlení na území města. Tuto skutečnost lze dokumentovat z pravidelných bilancí ploch pro bydlení, v období 2012 až 2016 se rozsah ploch bydlení nezměnil (viz tabulka níže).

K dispozici pro rozvoj bydlení je 440 ha zastavitelných ploch. Naplněných ploch je nyní 37 % (ze 440 ha). Zbývajících 63 % rozvojového potenciálu návrhových ploch pro bydlení je nevyužito, jelikož jsou ve většině případů nepřipraveny pro realizaci výstavby. Důvodem nepřipravenosti je např. chybějící dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy. Z těchto důvodů je třeba v rámci územního plánování s touto situací počítat, plochy definovat a připravit k výstavbě. Zároveň je zapotřebí navýšit rozsah rozvojových ploch pro bydlení formou projednatelných změn územního plánu nebo pořízením nového územního plánu.

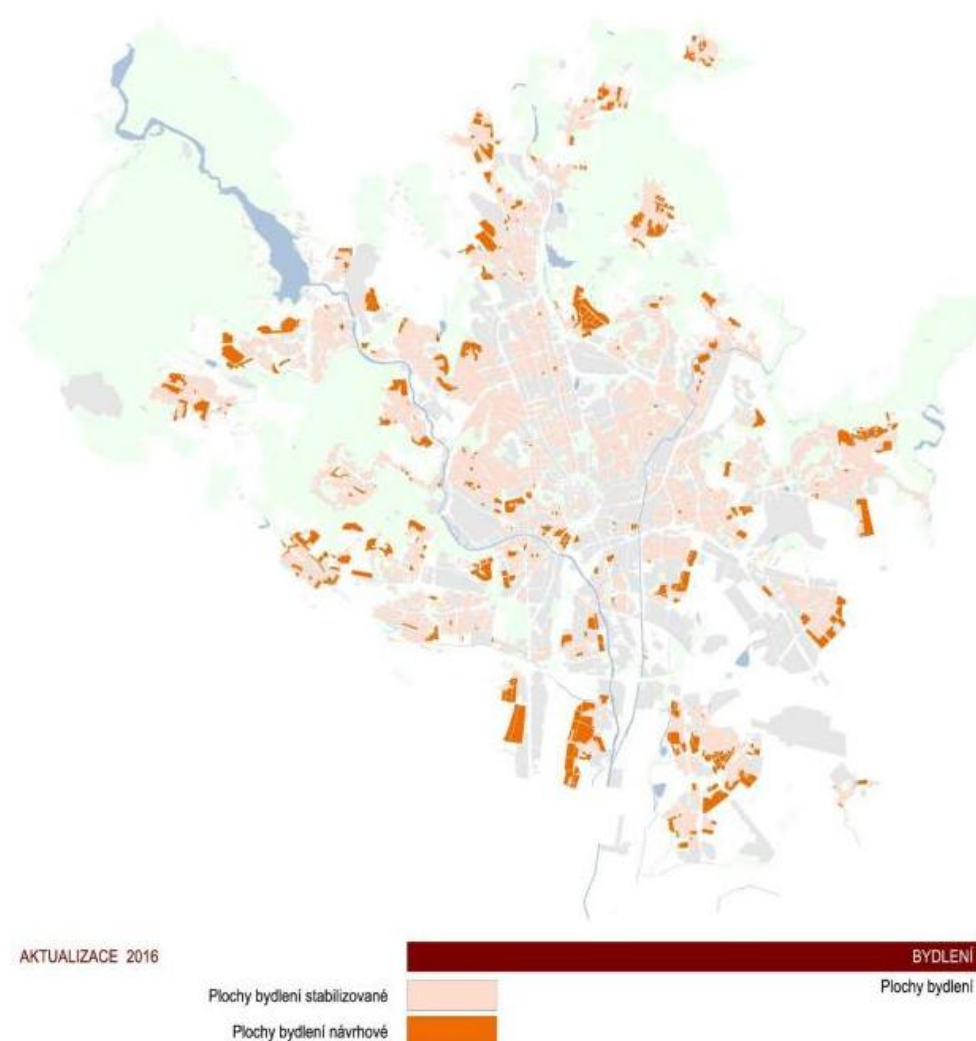
Tabulka 4.21: Bilance naplněnosti ÚPmB k roku 2016 – plochy bydlení

	Plochy návrhové ha	Realizováno z návrhových ploch	
		ha	%
ÚAP 2008	665	133	20 %
Aktualizace ÚAP 2010	689	199	29 %
Aktualizace ÚAP 2012	696	224	32 %
Aktualizace ÚAP 2014*			
Aktualizace ÚAP 2016	696	256	37 %

Zdroj: ÚAP

Pozn.: 2014 – bilance byla provedena pro ÚPmB po změně ÚPmB „Aktualizace ÚPmB“, která byla soudně v roce 2015 zrušena“

Obrázek 4.38: Plochy bydlení ve městě Brně



Zdroj: ÚAP 2016

Rozvojové lokality pro bydlení

Jak bylo zmíněno již výše, tak ÚPmB vymezuje lokality vhodné pro novou bytovou výstavbu ve městě Brně formou návrhových ploch bydlení. Bytový odbor MMB ve spolupráci s Odborem územního plánování a rozvoje MMB zajišťuje postupné zpracování centrálního registru lokalit vhodných pro bytovou výstavbu ve městě Brně. Cílem tohoto registru je poskytnout občanům a případným investorům základní údaje o lokalitách a plochách řešených Územním plánem města Brna jako návrhové plochy pro novou bytovou výstavbu.

V Generelu bydlení jsou uvedeny základní rozvojové lokality pro bydlení, na jejichž přípravě a realizaci se město podílí nebo by se mělo v budoucnu podílet. Tyto lokality jsou postupně připravovány ve vazbě na aktivity soukromých investorů, kteří v lokalitách připravují výstavbu bytových domů.

V roce 2002 bylo Generelem bydlení definováno celkem 5 rozvojových lokalit bydlení:

1. Kamechy
2. Kamenný vrch II
3. Křenová – Masná
4. Černovická terasa
5. Medlánky – lokalita V Újezdech

V aktualizaci Generelu bydlení z roku 2008 je zařazeno celkem 7 rozvojových lokalit, z toho 3 původní a 4 nové lokality:

1. Kamechy – 2. a 3. etapa
2. Dolní Heršpice – Přízřenice
3. Černovická terasa – Na kaménkách 2. a 3. etapa
4. Kamenný vrch II – 3. etapa
5. Sadová
6. Kejbaly
7. Tuřany-Holásky

K 30. 6.2017 byly z výše uvedených lokalit dokončeny následující:

▪ **Kamechy**

S finanční podporou města do výstavby páteřní technické infrastruktury se v letech 2006-2007 podařilo zahájit a postupně realizovat obytný soubor Kamechy s celkovým počtem cca 1 700 bytů.

▪ **Křenová-Masná**

V roce 2006 vybuďovalo město páteřní technickou infrastrukturu v lokalitě Křenová-Masná, která umožnila městu následnou výstavbu 2 obecních domů a výstavbu soukromého investora.

▪ **Medlánky – lokalita V Újezdech**

V letech 2005-2007 byla městem vybudována páteřní komunikace obytného souboru Medlánky – V Újezdech, která umožnila následně realizovat developerskou výstavbu bytů s počtem cca 1100 bytů.

Ve formě projektů města probíhá již několik let příprava bytové výstavby v lokalitách Tuřany-Holásky s počtem cca 160 bytů. Nově je zahrnuta lokalita Vojtova s počtem cca 147 bytů. Co se týče soukromých investorů, tak je v současné době postupně realizována bytová výstavba v obytném souboru Sadová v k. ú. **Sadová** s celkovým počtem cca 360 bytů.

Příprava zbývajících lokalit vážně zejména z důvodů jejich finančně náročného zainvestování a nepřipravenosti potřebných podmiňujících investic (**soubor Kamenný Vrch III v k. ú. Nový Lískovec s počtem cca 685 bytů, obytný soubor Na Kaménkách – 2. a 3. etapa v k. ú. Černovice s celkovým směrným počtem cca 640 bytů, lokalita Kejbaly**).

Přípravou nových ploch pro bytovou výstavbu se snižuje tlak na suburbanizační procesy, které vedou ke snižování počtu obyvatel města, ale nároky na dopravní obslužnost a obslužnost dalšími službami zůstávají na území města.

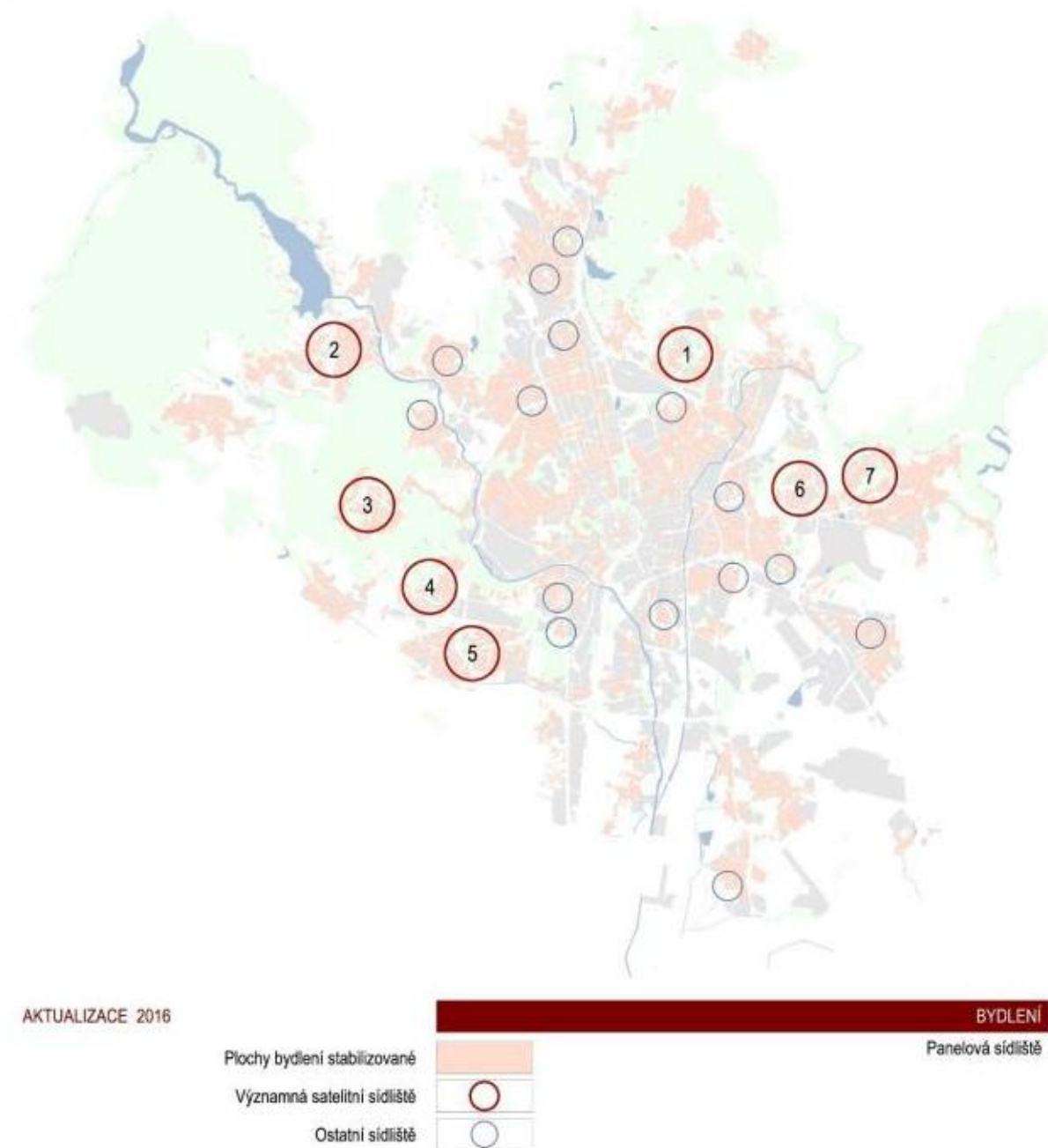
4.3.5 Panelová sídliště

Dle dostupných údajů z průzkumu *Územního generelu bydlení města Brna (2008)* je v panelových domech v Brně cca 69 600 bytů. Na sídlištích se nachází 42 % bytových jednotek a žije zde 43 % obyvatel města. Jak potvrzuje rovněž *Výzkum spokojenosti obyvatel s bydlením v sídlištích (2011)*, tak většina sídlišť ve městě Brně nabízí velice kvalitní obytné prostředí a přímou vazbu na přírodní zázemí města, což nabízí možnost každodenní rekreace obyvatel v hodnotném prostředí (Lesná, Bystrc, Kohoutovice, Jundrov). Některá sídliště jsou naopak sevřena a od krajiny oddělena systémem dopravní obsluhy (Bohunice – Starý Lískovec, Slatina, Starý Lískovec), což jejich rekreační potenciál snižuje. Právě přírodní zázemí a dostatek zeleně je pro obyvatele některých sídlišť dosud významnou kompenzací zhoršující se technické kvality samotného bytového fondu.

Vzhledem k sociálním, ekonomickým ale i urbanistickým důvodům je pro město nezbytná trvalá regenerace objektů v panelových sídlištích, veřejných prostranstvích a souvisejících objektů vybavenosti. V tomto směru lze říci, že rozvoj ze strany města i z úrovně bytových družstev a vlastníků úspěšně probíhá.

Největším problémem obyvatel bydlících na sídlišti, je ve většině případů nedostatečné zajištění statické dopravy (tj. kapacita míst k parkování). Tuto skutečnost potvrzuje *Výzkum spokojenosti obyvatel s bydlením v sídlištích (2011)*. Naopak s veřejnou dopravou jsou dle zmíněného průzkumu obyvatelé spokojeni.

Obrázek 4.39: Panelová sídliště na území města



Zdroj: ÚAP 2016

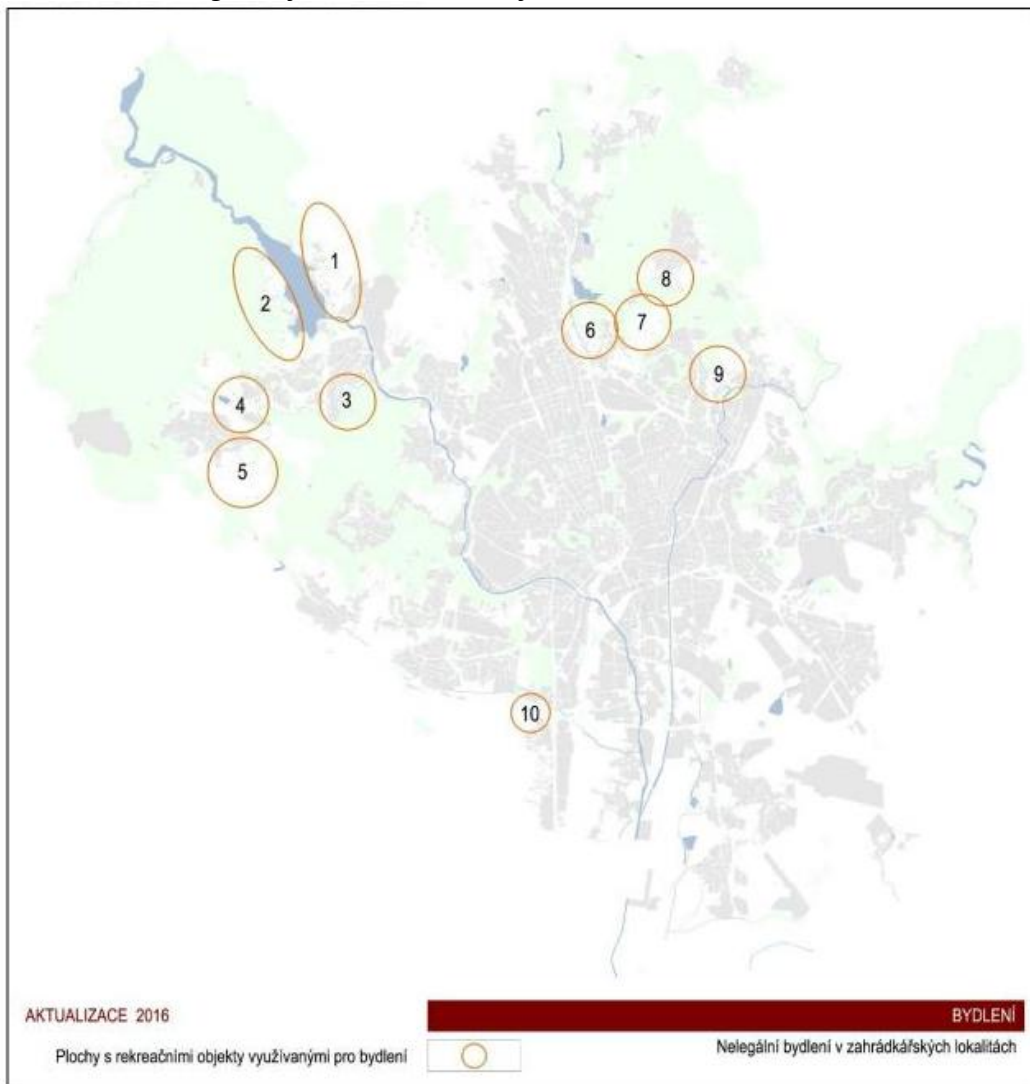
4.3.6 Skryté formy bydlení – rekreační objekty využívané pro bydlení

Na území města Brna je dlouhodobě možné sledovat postupnou transformaci některých zahrádkářských lokalit s přípustnými objekty „pro individuální rekreaci“. V souladu s prováděcí vyhláškou stavebního zákona, vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění, jsou ovšem v některých případech povolovány stavby „pro rodinnou rekreaci“ v podstatě s neomezenou zastavěnou plochou. Tyto „rekreační objekty“ dle Územně analytických podkladů z roku 2016 však ve skutečnosti slouží k „trvalému pobývání“ osob, což je neoficiální podoba trvalého bydlení. Tímto problémem se v jedné

z postižených lokalit zabývala Územní studie „Rekreační oblast Přehrada“, která sice navrhla ve vybraných dílčích lokalitách připustit výstavbu objektů „pro rodinnou rekreaci“, avšak upozornila na nutnost v daném území zajistit a splnit podmínky (viz výsledný návrh územní studie – srpen 2013):

- *minimální velikost pozemku 500 m²*
- *index zastavění pozemku max. – 0,3*
- *objekty musí být napojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu*
- *prověření řešení podrobnějším ÚPP.*

Obrázek 4.40: Nelegální bydlení v zahrádkářských lokalitách



- 1 Kníničky - nad Sokolským koupalištěm, Čihadla
- 2 Bystrc - Pod Tanečkovým, Chochoła, Kozí horka, Kočičí žleb, Habrůvky, Ruda
3. Bystrc - Údolí oddechu
- 4 Žebětín - u Žebětínského rybníka
- 5 Žebětín - Kopce
- 6 Řečkovice – Zamilovaný hájek – Podhájí
- 7 Královo Pole – nad Kostelní zmlou
- 8 Soběšice – pod Ostrou
- 9 Lesná a Obřany – pod Barvami
- 10 Horní Heršpice – pod D1

Zdroj: ÚAP 2016

4.4 Správa a hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem

4.4.1 Popis současného stavu obecního bytového fondu

Statutární město Brno má ve svém vlastnictví (k 31. 12. 2016) 28 696 bytových jednotek, které se nachází v 1 726 domech či domovních celcích. Městským částem je z tohoto počtu svěřeno 28 099 bytů v 1 662 domech. Zbývajících 64 domů, ve kterých se nachází 597 bytů, je ve správě Odboru správy majetku Magistrátu města Brna (dále jen OSM MMB).

Tabulka 4.22: Obecní domovní a bytový fond – statistické údaje k 31. 12. 2016

	Počet		Podíl	
	Domy	Byty	Domy	Byty
Svěřené MČ	1 662	28 099	96,3%	97,9%
Ve správě OSM MMB	64	597	3,7%	2,1%
Celkem	1 726	28 696	100,0%	100,0%

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna.

V rámci obecního bytového fondu převažují cihlové domy (58,9 %) oproti panelovým domům (41,1 %). Vzhledem k většímu počtu bytů v jednom panelovém domě však převažují v rámci obecního bytového fondu panelové byty (56,7 %), podíl obecních cihlových bytů je 43,3 %.

Tabulka 4.23: Typ zástavby obecního domovního a bytového fondu

	Obecní domy					Obecní byty				
	Panelové	%	Cihlové	%	Celkem	Panelové	%	Cihlové	%	Celkem
Svěřený MČ	709	42,7	953	57,3	1 662	16 280	57,9	11 819	42,1	28 099
OSM MMB	0	0,0	64	100,0	64	0	0,0	597	100,0	597
Celkem	709	41,1	1 017	58,9	1 726	16 280	56,7	12 416	43,3	28 696

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Největší podíl v rámci obecních bytů mají byty 2+1 nebo 2+kk, kterých je 36,8 % z celkového počtu obecních bytů, dále jsou to byty 3+1, jejichž podíl je 28,5 %. Bytů 1+1 a garsoniér, které jsou voleny k bydlení především jednočlennými domácnostmi je 27,8 %. Bytů 4+1 a více je 7 %.

Tabulka 4.24: Charakteristika bytů dle počtu místností

Velikost bytové jednotky	Počet	Podíl
Garsoniéra	2 375	8,3%
1+1	5 585	19,5%
2+1 a 2+kk	10 558	36,8%
3+1	8 183	28,5%
4+1	1 508	5,3%
5+1 a více	487	1,7%
Celkem	28 696	100,0%

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Většina obecních bytů spadá do standardní bytové kategorie (95,6 %), obecních bytů se sníženou kvalitou je pouze 4,4 %.

Tabulka 4.25: Charakteristika bytů dle jejich kategorie

Kategorie bytu	b.j.	%
Byty standardní (původní kategorie I, II)	27 423	95,6
Byty se sníženou kvalitou (původní kategorie III, IV)	1 273	4,4
Celkem	28 696	100

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Ve městě Brně k 31. 12. 2016 bylo celkem 183 674 bytů, z toho bylo 28 696 obecních, tzn. 15,6 %.

Největším vlastníkem obecních bytů je MČ Brno-sever (19,9 %), dále MČ Brno-střed (15,6 %) z celkového počtu obecních bytů v Brně. V 6 městských částech nejsou žádné obecní byty.

Tabulka 4.26: Obecní bytový fond svěřený MČ a ve správě OSM MMB dle počtu domů a bytů

Městská část		Obecní BF svěřený MČ			
		Počet domů	%	Počet bytů	%
1.	Brno-střed	306	18,4	4 393	15,6
2.	Brno-sever	347	20,9	5 602	19,9
3.	Královo Pole	111	6,7	1 450	5,2
4.	Líšeň	98	5,9	2 323	8,3
5.	Bystrc	68	4,1	1 751	6,2
6.	Židenice	181	10,9	2 332	8,3
7.	Žabovřesky	69	4,2	1 479	5,3
8.	Řečkovice a M. Hora	28	1,7	427	1,5
9.	Bohunice	1	0,1	31	0,1
10.	Vinohrady	34	2	1 101	3,9
11.	Starý Lískovec	26	1,6	978	3,5
12.	Kohoutovice	82	4,9	1 912	6,8
13.	Nový Lískovec	32	1,9	864	3,1
14.	Brno-jih	69	4,2	1 092	3,9
15.	Slatina	88	5,3	860	3,1
16.	Černovice	94	5,7	1 118	4
17.	Komín	5	0,3	92	0,3
18.	Medlánky	0	0	14	0
19.	Tuřany	1	0,1	6	0
20.	Maloměřice a Obrány	12	0,7	74	0,3
21.	Jundrov	8	0,5	167	0,6
22.	Chrlice	1	0,1	16	0,1
23.	Žebětín	0	0	0	0
24.	Bosonohy	1	0,1	17	0,1
25.	Ivanovice	0	0	0	0
26.	Jehnice	0	0	0	0
27.	Kníničky	0	0	0	0
28.	Útěchov	0	0	0	0
29.	Ořešín	0	0	0	0
Celkem		1 662	100	28 099	100
BF spravovaný OSM MMB		64	3,7	597	2,1
BF celkem		1 726	100	28 696	100

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Dle stávajících Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání konaném dne 20. 6. 2017, jsou vymezeny základní pojmy týkající se bytové politiky města, vymezení kompetencí městských částí, způsobu podání a výběru žádostí o běžný obecní byt, byt zvláštního určení, sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory, dále jsou definovány podmínky nájmu.

Město Brno poskytuje na základě těchto pravidel vymezeným skupinám žadatelů i bydlení inovativní formou **sdíleného bydlení**, což je sdílení bytu různými uživateli, kteří se finančními platbami podílí na jejich financování. Seznam žadatelů o **sdílené bydlení** je veden odděleně od seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu. Sdílená ekonomika je moderní sociálně-ekonomický ekosystém založený

na sdílení lidských a přírodních zdrojů. Sdílení zahrnuje vytváření hodnot, produkci, distribuci, obchod a spotřebu zboží a služeb různými lidmi a organizacemi.⁵⁰

4.4.2 Žadatelé o pronájem bytu v majetku statutárního města Brna

Žádosti o pronájem běžného obecního bytu se v souladu se Statutem města Brna podávají na jednotlivých městských částech. Žadatel má možnost podat žádost o byt i na více městských částech. Město Brno vede centrální evidenci žadatelů o byt, dle které je počet zaevidovaných žadatelů o pronájem bytu v majetku města Brna k datu 17. 3. 2017 celkem 7 248, počet duplicitních žádostí podaných na více městských částech je k témuž datu 582 a počet žadatelů s duplicitní žádostí je 168. Největší počet žadatelů je v MČ Brno-střed., dále pak Brno-sever, Brno-Slatina, Brno-Kohoutovice, Brno-Židenice. Za kalendářní rok 2016 bylo uzavřeno 740 nových nájemních smluv na běžné obecní byty.

⁵⁰ VEBER, J.; KRAJČÍK, V.; HRUŠKA, L. a kol. (2016) *Sdílená ekonomika*. Praha: VŠPP.

Tabulka 4.27: Počet žádostí o pronájem obecního bytu dle MČ

Městská část		Počet zaevidovaných aktuálních žadatelů od 1. 8. 2004 celkem	Duplicitní žádosti dle MČ k 17. 3. 2017
1	Brno-střed	2 918	100
2	Brno-sever	943	52
3	Královo Pole	261	37
4	Líšeň	282	42
5	Bystrc	196	32
6	Židenice	334	50
7	Žabovřesky	289	54
8	Řečkovice a Mokrá Hora	164	20
9	Bohunice	8	0
10	Vinohrady	241	20
11	Starý Lískovec	121	21
12	Kohoutovice	359	26
13	Nový Lískovec	229	32
14	Brno-jih	181	19
15	Slatina	389	21
16	Černovice	156	19
17	Komín	47	11
18	Medlánky	37	7
19	Tuřany	0	0
20	Maloměřice a Obřany	22	4
21	Jundrov	49	11
22	Chřlice	14	1
23	Žebětín	0	0
24	Bosonohy	8	3
25	Ivanovice	0	0
26	Jehnice	0	0
27	Kníničky	0	0
28	Útěchov	0	0
29	Ořešín	0	0
Celkem		7 248	582

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 17. 3. 2017

4.4.3 Výše nájemného z bytů svěřených MČ pro rok 2017

V souladu se Statutem města Brna a stávajícími Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady je v kompetenci městských částí ve svěřeném bytovém fondu stanovit výši nájemného pronajímaných bytů. Z níže uvedeného přehledu vyplývá, že stanovená výše nájemného je rozdílná dle jednotlivých městských částí, a to ve vazbě na skladbu bytového fondu především z pohledu technologie výstavby, ale také závisí na přístupu městských částí, a to z pohledu politického.

Tabulka 4.28: Výše nájemného v obecních bytech dle MČ

Městská část	Nájemné (Kč/m ²)	Sleva	Důvody slevy	Snížená kvalita
Brno-Bystrc	60,-			
Brno-Černovice	62,24 a 35,- v DPS			
Brno-jih	62,- (staré NS) 100,- (nové NS)			54,-
Brno-Jundrov	77,- (staré NS) 127,39 (1+1) 94,26 (2+1) 93,90 (3+1)			65,- (2 byty ve špatném techn. stavu)
Brno-Kohoutovice	65,-	55,-	plošná sleva	
Brno-Komín, Pastviny 88 Řezáčova 58 DPS Vavřínecká DPS Součková	80,- 85,- 65,- 51,54			
Brno-Královo Pole, k.ú. Ponava k.ú. Kr.Pole k.ú. Sadová	72,95 (staré NS) 79,30 (staré NS) 78,46 (staré NS) 90,- (nové NS)			61,04 66,38 -
Brno-Líšeň	63,- (staré NS) 68,- (nové NS)			
Brno-Maloměřice a Obřany	68,- 85,- (část.rekonstr.) 110,- (kompl..rek.)			
Brno-Medlánky	67,- (v SVJ) 61,- (v RD)			
Brno-Nový Lískovec	55,23 (staré NS) 70,50 (nové NS)			
Brno-Řečkovice a Mokrý Hora Renčova 55	80,- 90,-			
Brno-sever, k.ú. Černá Pole k.ú. Lesná k.ú. Husovice k.ú. Zábrdovice	110,- 110,- 100,- 75,-	30-45% 30-45% 30-45% 25-40%	podle stavu domu (do 31. 12. 2019)	100,- 100,- 90,- 68,-
Brno-Slatina	59,- (panel) 55,-			
Brno-Starý Lískovec	92,51	55,-	plošná sleva na 2 roky, ne pro dlužníky	
Brno-střed,k.ú. Zábrdovice,Trnitá k.ú. ostatní	66,- 96,-		dohody o úpravě nájemného	59,- 87,-
Brno-Vinohrady	43,38			
Brno-Žabovřesky	66,92 (staré NS) 90,- (nové NS)			
Brno-Židenice, k.ú. Židenice k.ú. Zábrdovice	85,- 71,13			

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného běžného obecního bytu žadateli o byt nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7⁵¹ a bude každoročně upravována o míru inflace vyhlášenou ČSÚ.

⁵¹ Dokument „Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna“, a to pro byty do 100 m² podlahové plochy, zpracovaný v prosinci 2016.

Určení výše nájemného **u nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem běžného obecního bytu bude na rozhodnutí pronajímatele.** Výše uvedené se nevztahuje na byty postavené s pomocí dotací, kde je výše nájemného stanovena podmínkami poskytnutí dotace.

Průměrná tržní cena nájemního bydlení se v Brně pohybuje u bytů 1kk/1+1 v rozmezí 170 – 200 Kč/m², u bytů 2kk/2+1 jsou ceny za 1 m² jen nepatrně nižší a pohybují se v rozmezí 160 – 200 Kč/m². K výraznějšímu poklesu ceny nájemního bydlení dochází u bytů 3kk/3+1 a 4kk/4+1 nad 80 m² a cena se pohybuje v rozmezí 113 – 150 Kč/m² u třípokojových bytů a v rozmezí 105 – 140 Kč/m² u bytů čtyřpokojových. V rámci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna z června 2017 došlo ke stanovení ekonomického nájemného, které zachovává vlastníkovu nemovitosti nejen možnost úhrady výdajů souvisejících s vlastnictvím nemovitosti, ale i přínos ve výši přiměřeného výnosu z kapitálu, který do pořízení nemovitosti vložil. V tabulce níže jsou uvedeny hodnoty ekonomického nájemného v rámci kapitalizace 1,7 %, zvláště pro panelový a cihlový byt.

Při porovnání průměrných tržních cen nájemního bydlení s cenou v obecních bytech stanovenou ekonomickým nájemným (kapitalizace 1,7 %) je zřejmé, že výše ekonomického nájemného pro MČ, které pronajímají obecní byty, je přibližně o 40 – 60 % nižší než průměrný tržní nájem u jednopokojových a dvoupokojových bytů, a o přibližně 30 – 50 % nižší než průměrný tržní nájem u třípokojových a čtyřpokojových bytů, čímž zůstává výše nájemného v obecních bytech stále nejdostupnější.

Tabulka 4.29: Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení Brno – město (v Kč/m²/měsíc)

	1kk/1+1	2kk/2+1	3kk/3+1	4kk/4+1	Ekonomické nájemné 1 m ² /měsíc (kapitalizace 1,7 %)	
					panel	cihla
Městská část	35m ²	50m ²	80m ²	100m ²		
Bohunice	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč	77,76 Kč	
Bosonohy	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč		72,95 Kč
Brno - Jih	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč	76,11 Kč	81,39 Kč
Brno - Střed	200 Kč	200 Kč	150 Kč	140 Kč		77,45 Kč
Brno -Sever	195 Kč	190 Kč	143 Kč	135 Kč	89,77 Kč	82,99 Kč
Bystrc	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč	77,45 Kč	73,64 Kč
Černovice	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč		78,85 Kč
Chrlice	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč		72,79 Kč
Ivanovice	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč	*	
Jehnice	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč	*	
Jundrov	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč	78,18 Kč	88,80 Kč
Kníničky	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč	*	
Kohoutovice	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč	80,34 Kč	
Komín	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč	86,07 Kč	73,61 Kč
Královo Pole	195 Kč	190 Kč	143 Kč	135 Kč	87,84 Kč	77,32 Kč
Líšeň	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč	83,97 Kč	76,01 Kč
Maloměřice a Obřany	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč		79,15 Kč
Medlánky	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč		73,26 Kč
Nový Lískovec	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč	82,90 Kč	76,69 Kč
Ořešín	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč	*	
Řečkovice a Mokrý Hora	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč	87,04 Kč	76,82 Kč
Slatina	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč	84,07 Kč	76,79 Kč
Starý Lískovec	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč	85,75 Kč	

	1kk/1+1	2kk/2+1	3kk/3+1	4kk/4+1	Ekonomické nájemné 1 m ² /měsíc (kapitalizace 1,7 %)	
Tuřany	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč		80,95 Kč
Útěchov	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč	*	
Vinohrady	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč	82,19 Kč	
Žabovřesky	190 Kč	185 Kč	137 Kč	130 Kč	88,15 Kč	76,96 Kč
Žebětín	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč	*	
Židenice	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč	91,38 Kč	79,11 Kč

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna, Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, červen 2017

Pozn.: Uvedená cena u tržních cen nájemního bydlení vychází z realizovaných zakázek za období 2016 - 2017. Cena je průměrná a to za 1 m² bez služeb a bez ohledu na typ stavby (panel/cihla. U jednotlivých lokalit je zohledněna aktuální poptávka.

*- MČ nemá obecní byty.

V níže uvedené tabulce je přehled předpisu nájemného, skutečně vybraného nájemného a dluhu na nájemném za byty a nebytové prostory v domech svěřených městským částem a Odboru správy majetku MMB. Jedná se o informace za rok 2016. V rámci správy obecního bytového fondu v Brně byl v roce 2016 předpis nájemného za byty 1 400 422 508,29 Kč. Skutečně uhrazené nájemné za obecní byty bylo v roce 2016 ve výši 1 366 369 616,04 Kč. Dluh na nájemném je za rok 2016 ve výši 34 741 240,25 Kč. Dlužná částka za celkový obecní bytový fond města Brna tvoří 2,5 % předepsaného nájemného. Nejvyšší procento neuhrazeného dluhu na nájemném má MČ Brno-střed (4,4 %) a OSM MMB (5,5 %). U MČ Medlánky je evidován přeplatek na nájemném, pravděpodobně se jedná o úhradu dlužného nájmu z předchozích let.

Tabulka 4.30: Předepsané a vybrané nájemné v obecních bytech dle MČ v roce 2016

Městská část	Počet bytů	Předpis nájemného (Kč)	Skutečně vybrané, uhrazené nájemné (Kč)	Dluh na nájemném	
				Dluh (Kč)	Podíl dluhu na celk. předpisu nájem.
Brno-střed	4 393	225 779 273,05	215 784 505,49	9 994 767,56	4,4%
Brno-sever	5 602	357 376 761,00	347 473 425,31	9 903 335,69	2,8%
Královo Pole	1 450	78 787 016,74	76 636 177,74	2 150 839,00	2,7%
Líšeň	2 323	107 067 804,00	105 971 692,00	1 096 112,00	1,0%
Bystrc	1 751	76 906 358,00	75 685 312,00	1 221 046,00	1,6%
Židenice	2 332	116 032 006,00	113 539 698,00	2 492 308,00	2,1%
Žabovřesky	1 479	69 125 539,00	68 035 592,00	1 089 947,00	1,6%
Řečkovice a Mokrá Hora	427	22 308 296,00	21 672 525,00	635 771,00	2,8%
Bohunice	31	637 973,00	634 049,00	3 924,00	0,6%
Vinohrady	1 101	34 974 254,00	34 432 149,00	542 105,00	1,6%
Starý Lískovec	978	37 111 062,00	36 256 871,00	854 191,00	2,3%
Kohoutovice	1 912	69 812 462,00	69 018 093,00	794 369,00	1,1%
Nový Lískovec	864	36 787 980,50	36 273 340,50	514 640,00	1,4%
Brno-jih	1 092	44 586 583,00	43 572 940,00	1 013 643,00	2,3%
Slatina	860	35 958 069,00	35 695 586,00	262 475,00	0,7%
Černovice	1 118	43 680 473,00	43 025 537,00	654 936,00	1,5%
Komín	92	3 736 988,00	3 697 756,00	39 232,00	1,0%
Medlánky	14	587 941,00	608 817,00	-20 876,00	-3,6%
Tuřany	6	nájem v rozpočtové činnosti MČ, nevykazuje VHČ			
Maloměřice a Obřany	74	3 287 486,00	3 250 981,00	36 505,00	1,1%
Jundrov	167	9 175 218,00	9 129 370,00	45 848,00	0,5%
Chrlice	16	372 659,00	372 655,00	4	0,0%
Bosonohy	17	583 583,00	580 904,00	2 679,00	0,5%
Celkem MČ	28 099	1 374 675 785,29	1 341 347 976,04	33 327 809,25	2,40%

OSM MMB	597	25 746 723,00	25 021 640,00	1 413 431,00	5,50%
Celkem	28 696	1 400 422 508,29	1 366 369 616,04	34 741 240,25	2,50%

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Pozn.: Rozdíly mezi předpisem nájemného a skutečně vybraným nájemným, které nejsou v souladu s dluhy na nájemném, mohou být způsobeny úhradou pohledávek z předchozích let. Pro celkový přehled příjmů z nájmu a dluhů se jedná o nevýznamné rozdíly. MČ Tuřany - nájem je v rozpočtové činnosti MČ, nevykazuje VHČ.

Výše a struktura celého dluhu na nájemném v obecních bytech města Brna dle MČ je uvedena v následující tabulce. Celkový dluh na nájemném činí 349, 65 mil. Kč, z toho dluh aktuálně bydlících nájemců je ve výši 63,9 mil. Kč.

Tabulka 4.31: Výše a struktura dluhu na nájemném dle městských částí k 31.5.2017

Městská část	Celkový počet bytů	Aktuálně obsazené byty	Výše dluhu na nájemném celkem	Výše dluhu aktuálně bydlících nájemců	Počet aktuálně bydlících nájemců s dluhem na nájemném nad 1 tis. Kč			Soudní řešení (počet nájemců)		Počet nájemců s dluhem za více jak 3 měsíce	Počet nájemců s dluhem nad 100 tis. Kč
					celkem	s platnou NS	bez NS	dluh	vyklizení		
Brno-střed	4 326	3 911	169 545 090	26 805 763	556	377	179	161	80	254	66
Brno-sever	6 407	5 477	80 557 386	13 497 745	523	461	62	253	95	121	37
Královo Pole	1 453	1 418	13 087 806	909 856	16	11	5	4	4	4	2
Líšeň	2 333	2 284	5 381 912	2 701 995	148	144	4	25	7	54	3
Bystřec	1 751	1 735	6 994 864	2 865 196	122	111	11	76	10	33	9
Židenice	2 332	2 244	32 797 591	4 048 963	197	178	19	15	17	44	8
Žabovřesky	1 478	1 462	2 813 257	1 397 650	111	110	11	1	0	32	7
Řečkovice a Mokrý Hora	427	422	2 085 662	714 394	29	26	3	2	2	4	1
Bohunice*	31	31	72 000	0	0	0	0	2	0	0	0
Vinohrady	1 101	1 099	3 784 082	829 491	46	44	2	5	2	3	1
Starý Lískovec	975	953	17 536 999	2 067 097	49	40	9	9	9	13	7
Kohoutovice	1 912	1 894	3 177 846	1 782 364	94	89	5	9	5	20	2
Nový Lískovec	1 056	1 048	3 368 832	1 229 382	103	95	8	20	8	8	8
Brno - jih	1 092	1 043	4 337 469	2 563 192	95	82	13	64	15	21	9
Slatina	860	856	723 146	285 602	31	31	0	3	0	0	0
Černovice	1 118	1 104	2 587 361	1 954 766	81	79	2	7	4	18	8
Komín	93	90	394 457	59 874	2	2	0	1	0	1	1
Medlánky	14	14	15 738	15 738	2	2	0	0	0	0	0
Tuřany	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maloměřice a Obřany	74	74	244 362	87 669	12	12	0	1	0	3	0
Jundrov	167	166	142 658	78 993	16	12	0	0	0	0	0
Chrlice	16	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bosonohy	17	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CELKEM:	29 039	27 364	349 648 519	63 895 730	2 233	1 906	333	658	258	633	169

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 5. 2017

Pozn. *) Za MČ Brno-Bohunice se jedná pouze o Dům s pečovatelskou službou, Arménská 4, Brno. Veškerý bytový fond byl již v minulých letech zprivatizován.

V následující tabulce je přehled základních údajů o hospodaření městských částí v rámci vedlejší hospodářské činnosti za rok 2016. Vedle nákladů na opravy a běžnou údržbu lze vyčíst volné prostředky, které městské části mohou použít na investiční činnost, jedná se o odpisy a hospodářský výsledek po zdanění. Za všechny městské části je v roce 2016 celkový hospodářský výsledek po zdanění 498 286 764,34 Kč. Záporný hospodářský výsledek mají dvě MČ, a to MČ Bohunice (- 580 902,42 Kč) a MČ Medlánky (- 22 948,27 Kč).

Tabulka 4.32: Hospodářský výsledek správy bytového fondu svěřeného MČ za rok 2016

Městská část	Opravy a udržování (účet 511)	Odpisy majetku (účet 551)	Celkový úhrn nákladů (včetně daně z příjmu)	Celkový úhrn výnosů	Hospodářský výsledek po zdanění
MC Brno-střed - VHC, Obecní byty	142 317 668,40	29 157 952,00	273 576 460,77	357 576 096,23	83 999 635,46
MC Zabovresky - VHC, Obecní byty	26 776 602,24	9 075 876,60	55 139 564,41	80 572 821,19	25 433 256,78
MC Kralovo Pole - VHC, Obecní byty	26 522 517,04	6 089 367,00	63 147 468,71	96 253 504,21	33 106 035,50
MC Brno-sever - VHC, Obecní byty	92 472 628,16	26 545 948,69	182 466 322,44	259 841 762,79	77 375 440,35
MC Zidenice - VHC, Obecní byty	17 259 912,46	11 321 250,00	72 093 540,97	127 842 290,21	55 748 749,24
MC Cernovice - VHC, Obecní byty	13 508 355,36	5 836 439,95	32 424 674,57	41 859 416,54	9 434 741,97
MC Brno-jih - VHC, Obecní byty	10 286 657,36	6 922 984,00	27 941 562,09	47 130 435,32	19 188 873,23
MC Bohunice - VHC, Obecní byty	164 674,76	568 368,00	1 458 614,45	877 712,03	-580 902,42
MC Nový Lískovec - VHC, Obecní byty	3 730 843,91	6 954 587,80	22 530 296,61	40 274 681,11	17 744 384,50
MC Starý Lískovec - VHC, Obecní byty	10 927 216,26	5 339 628,00	31 965 836,77	41 453 153,22	9 487 316,45
MC Kohoutovice - VHC, Obecní byty	13 295 150,82	10 151 820,00	44 094 770,89	71 535 587,99	27 440 817,10
MC Bystrc - VHC, Obecní byty	7 805 437,39	11 921 301,00	41 811 814,48	81 461 362,91	39 649 548,43
MC Jundrov - VHC, Obecní byty	1 143 620,00	1 192 327,00	4 650 613,32	9 313 343,85	4 662 730,53
MC Komin - VHC, Obecní byty	282 881,10	883 476,00	2 484 860,65	3 844 810,49	1 359 949,84
MC Medlanky - VHC, Obecní byty	390 505,47	244 104,00	856 937,12	833 988,85	-22 948,27
MC Reckovice - VHC, Obecní byty	2 486 043,35	3 273 954,00	11 672 481,63	23 035 193,75	11 362 712,12
MC Maloměřice, Obrany - VHC, Obecní byty	2 380 671,50	316 416,00	4 339 120,99	4 898 734,52	559 613,53
MC Vinohrady - VHC, Obecní byty	11 912 785,55	4 786 952,00	28 053 048,97	37 803 094,42	9 750 045,45
MC Lisen - VHC, Obecní byty	8 764 837,37	13 742 371,00	52 429 469,52	112 523 065,92	60 093 596,40
MC Slatina - VHC, Obecní byty	11 921 662,99	5 636 830,60	25 223 425,24	37 266 964,11	12 043 538,87
MC Chrlice - VHC, Obecní byty	14 840,75	133 824,00	282 028,58	540 104,48	258 075,90
MC Bosonohy - VHC, Obecní byty	6 420,00	196 174,00	467 641,20	659 194,58	191 553,38
	404 371 932,24	160 291 951,64	979 110 554,38	1 477 397 318,72	498 286 764,34

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Pozn.: MČ Tuřany - nájem je v rozpočtové činnosti MČ, nevykazuje VHC

Na výsledky hospodaření vedlejší hospodářské činnosti navazuje následující tabulka, ve které je uveden přehled provedených oprav v uplynulém období, ale především plán připravovaných oprav na období 2017 – 2021 a dále pak nezbytné opravy pro následující roky. Průměrné náklady na plánované opravy 1 obecního bytu v rámci MČ jsou ve výši 297 142,36 Kč. Průměrné plánované náklady na opravu 1 obecního bytu spravovaného městskými částmi jsou v rozmezí 2 857,14 Kč - 581 265,65 Kč. Podrobnější údaje jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 4.33: Přehled provedených a připravovaných oprav u bytových domů svěřených MČ

	Městská část	Celkový počet domů	Celkový počet bytů	Provedené opravy 2005-2016 v Kč	Připravované opravy v průběhu 5 let 2017-2021 v Kč	Připravované opravy v dalších letech od r. 2022 v Kč	Připravované opravy celkem v Kč	Průměrné připravov. náklady na opravu na 1 obecní byt v Kč
1	Brno-střed	306	4 393	1 420 130 998	841 950 000	1 711 550 000	2 553 500 000	581 265,65
2	Brno-sever	347	5 602	1 763 034 277	604 700 000	1 918 900 000	2 523 600 000	144 083,84
3	Královo Pole	111	1 450	608 291 108	151 480 000	77 400 000	228 880 000	157 848,28
4	Líšeň	98	2 323	335 151 111	388 650 000	319 550 000	708 200 000	450 481,97
5	Bystrc	68	1 751	673 115 911	202 300 000	147 600 000	349 900 000	138 979,42
6	Židenice	181	2 332	339 565 000	169 100 000	155 000 000	324 100 000	222 093,02
7	Žabovřesky	69	1 479	465 473 755	188 100 000	25 000 000	213 100 000	216 712,45
8	Řečkovice a Mokrá Hora	28	427	90 876 200	39 850 000	0	39 850 000	4 838,71
9	Bohunice	1	31	184 000	150 000	0	150 000	245 603,27
10	Vinohrady	34	1 101	272 201 000	83 150 200	0	83 150 200	61 959,38
11	Starý Lískovec	26	978	250 236 487	240 200 000	0	240 200 000	178 550,69
12	Kohoutovice	82	1 912	167 193 681	341 388 914	0	341 388 914	115 562,87
13	Nový Lískovec	32	864	353 906 877	53 532 900	0	53 532 900	199 828,67
14	Brno-jih	69	1 092	305 673 000	73 650 000	163 000 000	236 650 000	119 565,22
15	Slatina	88	860	309 791 283	135 100 000	0	135 100 000	2 857,14
16	Černovice	94	1 118	1 059 140 038	248 300 000	0	248 300 000	93 325,53
17	Komín	5	92	8 810 000	11 000 000	0	11 000 000	417 770,27
18	Medlánky	0	14	0	40 000	0	40 000	75 522,43
19	Tuřany	1	6	3 340 000	0	0	0	304 864,40
20	Maloměřice a Obřany	12	74	10 901 740	19 445 000	11 470 000	30 915 000	157 093,02
21	Jundrov	8	167	208 551 000	9 199 000	10 100 000	19 299 000	0,00
22	Chrlice	1	16	250 000	2 500 000	0	2 500 000	156250,00
23	Bosonohy	1	17	151 534	6 047 120	0	6 047 120	355712,94
CELKEM		1 662	28 099	8 645 969 000	3 809 833 134	4 539 570 000	8 349 403 134	297 142,36

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Pozn.: MČ Brno-střed nemá aktualizované údaje, podklady vychází z údajů k 31. 12. 2015

MČ Tuřany - nájem je v rozpočtové činnosti MČ, nevykazuje VHČ

4.4.4 Byty pro obyvatele se specifickými potřebami

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna stanovují, že z úrovně města Brna jsou pronajímány byty pro specifické skupiny obyvatel. Jedná se o seniory a zdravotně postižené osoby, pro které jsou určeny **byty zvláštního určení** (byty v domech s pečovatelskou službou a bezbariérové byty), o mladé lidi, kterým jsou poskytovány **startovací byty**, a o občany, kteří jsou v sociální nouzi, těm jsou k dispozici **sociální byty**.

Byty zvláštního určení

V rámci obecního bytového fondu disponuje město Brno byty zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a bezbariérové byty). O stanovení výše nájemného v bytech zvláštního určení rozhoduje Rada města Brna, popř. Rada městské části dle toho, zda je dům, ve kterém se byt nachází, dle Statutu města Brna svěřen nebo nikoliv.

Počet bytů zvláštního určení: 1 245 (byty bezbariérové a byty v režimu DPS)
z toho: **počet bytů v režimu DPS:** 930
počet bezbariérových bytů: 315 (v DPS 67 bytů, v jiných domech 248 bytů)

Tabulka 4.34: Počet bytů v domech s pečovatelskou službou

Městská část	Lokalita	Počet bytů v režimu DPS	Počet bezbariér. bytů
Bohunice	Arménská 2/4	25	6
Bystrc	Vondrákova 7/9	69	4
	Kavčí 1	17	4
Černovice	Pahrbek 13	20	3
Brno-jih	Pompova 1	16	2
Kohoutovice	Libušina třída 8	91	3
	Stamicova 11	33	
Komín	Součkova 4, 6	36	1
	Vavřínecká 13	15	2
Královo Pole	Ptašínského 9, 11	23	
	Kabátníkova	10	
	Kartouzská 14/Štefánikova 63a	35	4
	Purkyňova 91a	21	4
Líšeň	Poláčkova 1 - 12	69	
Řečkovice	Renčova 5	8	
Brno-sever	Rotalova 15, 19	41	8
Starý Lískovec	ul. Kosmonautů 23	12	
Brno-střed	Křenová 39	37	5
	Hybešova 65a, b, c	56	8
	Zderadova 5	38	2
	Křídlovická 13	16	2
	Čechyňská 15	18	4
Vinohrady	Bzenecká 19, 21	72	
	Pálavské nám. 1, 2	72	
Židenice	Stará Osada 26, 28, 30, 32/34	72	5
	Kosmákova 38, 48	8	
Počet bytů v DPS		930	67
Počet bytů v DPS celkem			997

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

K datu 21. 3. 2017 město Brno evidovalo 718 žadatelů o byt v DPS a 123 žadatelů o bezbariérový byt. Každoročně se uvolňuje přibližně 100 bytů v DPS a 10 bezbariérových bytů.

Startovací byty

Pro mladé rodiny či partnery s nízkými příjmy je dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna vyčleněno 58 startovacích bytů. Výše nájemného je pro tyto byty stanovena na 50,- Kč/m²/měsíc.

Tabulka 4.35: Přehled startovacích bytů

Juventus	44 b.j.	Bratislavská 36a	2 b.j.
Vlhká 4	2 b.j.	Bratislavská 39	3 b.j.
Orlí 7	2 b.j.	Masarykova 4	1 b.j.
Beethovenova 2	3 b.j.	Orlí 7	1 b.j.

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Sociální byty

Město Brno disponuje sociálními byty, **jedná se o byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory** či pro žadatele **s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory a byty prostupné**.

Výše nájemného je stanovena na 40,- Kč/m²/měsíc. Nájemci sociálních bytů musí splnit podmínky stanovené v Pravidlech pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna. Žadatele o byt s potřebou komplexní sociální podpory eviduje město. Žadatelé o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory jsou vybíráni ze žadatelů o běžný obecní byt navrženými městskými částmi. O nájmu sociálních bytů rozhoduje město.

Dosud bylo pronajato 25 sociálních bytů, dále v rámci projektu Rapid Re-Housing dalších 50 bytových jednotek rodinám s dětmi v bytové nouzi, především z nesvěřeného bytového fondu. Dle Odboru sociální péče bylo od roku 2016 v rámci programu Prostupné bydlení (ul. Francouzská 42) pronajato 38 bytů jednotlivcům i rodinám. Od září 2017 do června 2019 je plánováno postupně pronajmout 65 obecních bytů jednotlivcům bez domova v rámci projektu Housing first.

V Pravidlech pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna je uvedeno, že v letech 2017-2019 bude pronajato městem minimálně 30 bytů ročně jako sociální.

Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem bytů zvláštního určení, bytů sociálních, startovacích, prostupných a ve sdíleném bydlení, nesmí být nižší než 57,20 Kč/m²/měsíc a bude každoročně upravována o míru inflace vyhlášené ČSÚ. Toto se nevztahuje na byty postavené s pomocí dotací, kde je výše nájemného stanovena podmínkami poskytnutí dotace.

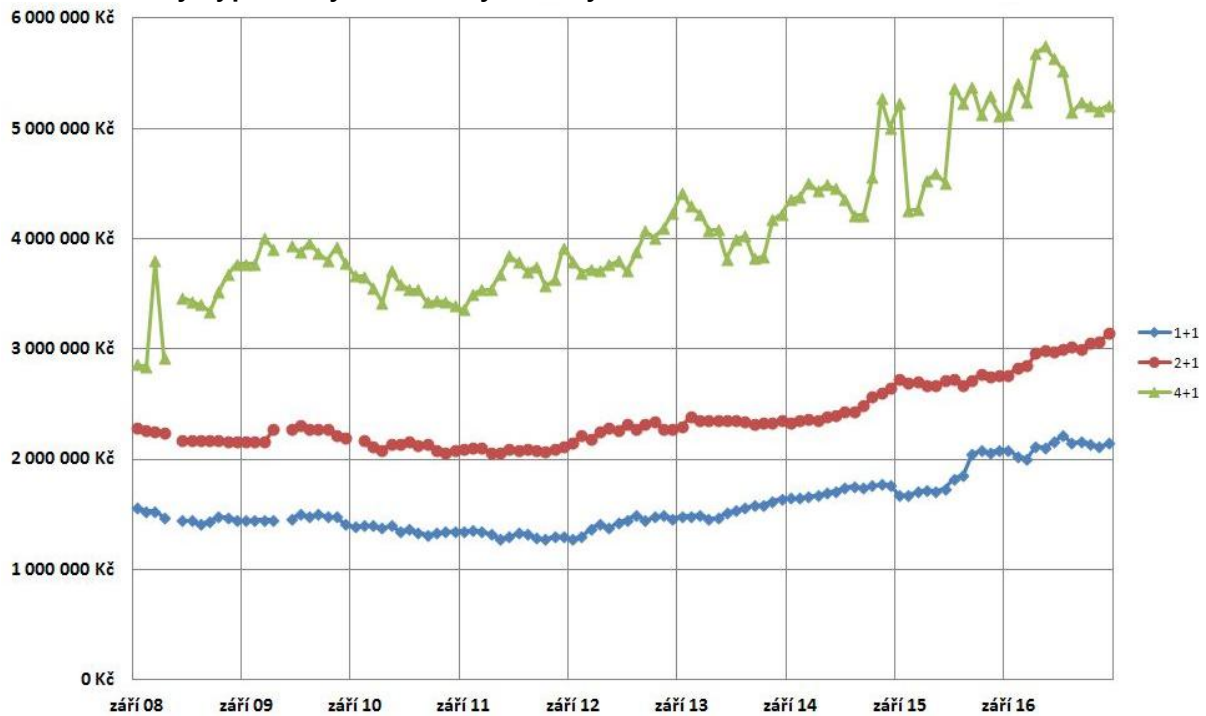
Město není jediným subjektem, který zajišťuje sociální bydlení ve městě. Existuje zde několik neziskových organizací, které poskytují různé formy sociálního bydlení, a to v bytech ve svém vlastnictví nebo v bytech pronajatých/svěřených městem nebo městskými částmi. Nejvýznamnější je v tomto ohledu Armáda spásy (45 bytů). Sociální byty pro domácnosti se specifickými potřebami (lidi po léčbě drogové závislosti, duševně nemocné apod.) provozují také další organizace (Podané ruce, Sdružení Práh, atd.).

4.5 Vývoj cen bytů v Brně

Od roku 2011 průměrné ceny bytů v Brně rostou. Dle agentury REMAXPro se růst nabídkových cen bytů v Brně zastavil a ceny se vrátily na úroveň předchozích měsíců. Tento trend je vidět především u velkých bytů. V růstu pokračují pouze nabídkové ceny bytů 2+1. V polovině roku 2017 průměrná

nabídková cena bytu 1+1 v Brně byla 2.150.000 Kč, průměrná nabídková cena bytu 2+1 byla 3.060.000 Kč a průměrná cena brněnského bytu 4+1 byla 5.240.000 Kč.

Obrázek 4.41: Vývoj průměrných nabídkových cen bytů v Brně



Zdroj: REMAXPro, 2017

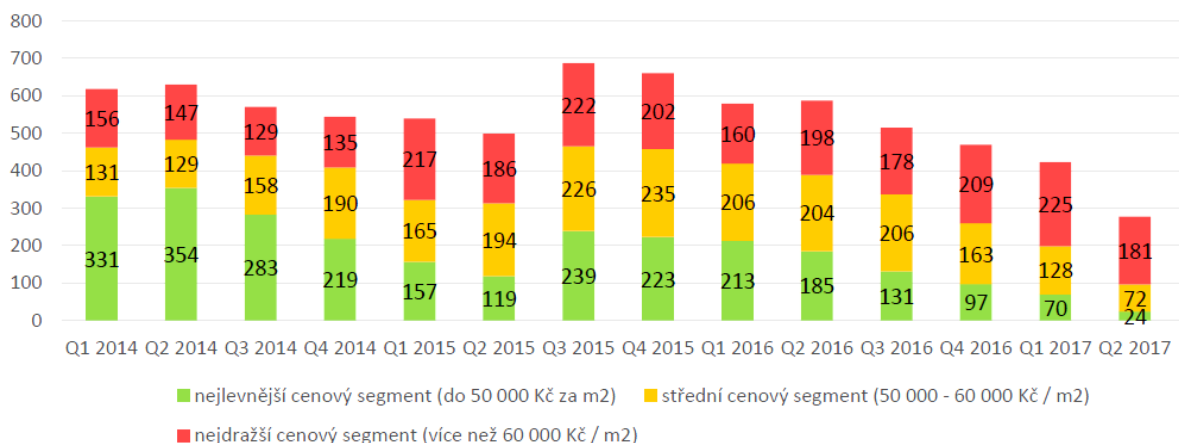
http://www.remaxpro.cz/vyvoj-cen-nemovitosti-v-brne-a-okoli-ii-ctvrtleti-2017/?utm_source=ToF_BB&&utm_campaign=17-Q2-TrhVyvoj

Dle údajů společnosti TRIKAYA⁵², která se zabývá výstavbou nových bytů v Brně, průměrná cena nových bytů, jež jsou aktuálně v Brně v nabídce, vzrostla na 61 200 Kč za metr čtvereční.

V průběhu roku 2016 z nabídky stavitelů postupně mizely byty s cenou do 50 000 Kč za metr čtvereční. V prvním pololetí roku 2017 zmizely nejlevnější byty v Brně z nabídky téměř úplně, ale výrazně ubylo také bytů s cenou do 60 000 Kč za metr čtvereční. Zájem o byty v nejlevnějším a středním cenovém segmentu je velký a není pokryt současnou nabídkou. V nabídce zůstávají nejdražší byty, na které již velká část zájemců o nový byt finančně nedosáhne. Velká část problémů s bytovým trhem je způsobena dlouhými schvalovacími procesy nových staveb a nefunkčním územním plánováním v Brně.

⁵² Tisková zpráva společnosti TRIKAYA ze dne 17.7. 2017.

Obrázek 4.42: Vývoj počtu volných bytů dle cenových segmentů v Brně



Zdroj: Tisková zpráva společnosti TRIKAYA ze dne 17.7. 2017.

4.6 Základní trendy v oblasti bydlení v Brně

Souhrn základních trendů v oblasti bydlení v Brně byl zpracován ve spolupráci s bytovým odborem města Brna:

1. Objem nové výstavby je výrazně nižší než očekávání a potřeby obyvatel města. V posledních 5 letech se postupně snižuje počet soukromých projektů nové bytové výstavby, staví se převážně dražší byty a nová výstavba se tak stává pro stále větší část domácností ekonomicky nedostupnou. Převážná část obyvatel žije a bude žít v bytových domech, je tedy nutné se zaměřit na tuto formu bydlení.
2. Proces prodeje obecního bytového fondu (privatizace), zahájený v roce 1997 s cílem prodat 46 % celkového obecního bytového fondu a zachovat obecní bytový fond v celkové výši 15 % z celkového počtu bytů v Brně je skoro ukončen.
3. Obecní bytový fond města vykazuje i přes významné investice do jeho oprav v uplynulých 10 letech přetrvávající zanedbanost ve výši cca 7 mld. Kč. Z celkového počtu 1 726 bytových domů s počtem 28 696 bytů (stav k 1. 1. 2017) je téměř 12 % bytových domů starších než 90 let, dalších cca 44 % bytových domů bylo postaveno v letech 1920-1970 a dalších cca 40 % bytových domů je z období 1970-2000, stáří z větší části odpovídá i jejich stavebně-technický stav. Do odstraňování zanedbanosti bytového fondu byly vloženy vysoké investice města, městských částí a státních dotací. Stav zanedbanosti bytového fondu v jednotlivých městských částech je velmi rozdílný, některé MČ vykazují vysokou zanedbanost, jiné mají bytový fond téměř bez zanedbanosti.
4. Výrazně se zlepšil stav stávajícího panelového bytového fondu vzhledem k rozsáhlým investicím do jeho regenerace v uplynulých letech. Stále je ale nutné investovat do jeho obnovy, zejména do výměn bytových jader, oprav a výměn výtahů, obnovy společných prostor.
5. Souběžně s opravami panelových domů proběhla již v 9 panelových sídlištích revitalizace a regenerace panelových sídlišť a postupně se stávají pro bydlení stále atraktivnější.
6. Výrazně se zvyšuje počet obyvatelstva v postproduktivním věku, což vede ke zvyšující se poptávce po specifických formách bydlení, zejména po bytech v domech s pečovatelskou službou a po malometrážních bezbariérových a speciálně upravených bytech, v nichž se prodlužuje délka schopnosti seniora žít relativně soběstačně.
7. Na trhu s byty není dostatečná nabídka různých druhů bytů. Vzhledem k nedostatku investičních možností, složitému získávání lokalit pro novou bytovou výstavbu a následně stavebního povolení.

Developerské společnosti a investoři se zaměřují na realizaci drahého bydlení. Největší nabídka je u bytů s cenou nad 60 tis. Kč/m². Na trhu chybí dostupné bydlení pro střední vrstvy a jakékoliv levnější bydlení. Výrazně se zvýšila poptávka po levném bydlení a po malých bytech.

8. Ukončení procesu regulace nájemného, která probíhala od roku 2007 do roku 2012 ve vazbě na zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, znamenalo zvýšení nájemného v obecních bytech. Jednotlivé městské části si samy určovaly míru zvýšení nájemného a výše nájemného je tak v jednotlivých městských částech odlišná.
9. V rámci Pravidel pronájmu došlo ke stanovení ekonomického nájemného pro jednotlivé MČ, které zachovává vlastníkovu nemovitosti možnost úhrady výdajů souvisejících s vlastnictvím nemovitosti, a také přínos ve výši přiměřeného výnosu z kapitálu, který do pořízení nemovitosti vložil, zároveň však zachovává dostupnou cenu za nájem v obecních bytech, která je výrazně nižší oproti průměrným tržním cenám nájemního bydlení.
10. Každoročně se zvyšují celkové náklady domácností na bydlení, což vede ke zvyšujícímu se počtu dlužníků nájemného. I přes výrazné snížení počtu bytů v majetku města byly dluhy na nájemném v obecních bytech za rok 2016 ve výši přes 34 mil. Kč. Podíl dluhu na celkovém předpisu nájmu je 2,5 %.
11. Nabídka volných nájemních bytů není dostatečná a na trhu chybí zejména nabídka ekonomicky dostupných nájemních bytů. Stále se tak snižuje dostupnost bydlení pro většinu obyvatel v nižších příjmových vrstvách.
12. S rychlým rozvojem trhu s byty se rozšířily možnosti obyvatel řešit bytovou situaci vlastními silami, nicméně podíl osob spoléhajících se na řešení bytové situace z úrovně města je stále vysoký. Městské části evidují dle centrální evidence v současné době cca 6,6 tis. žadatelů o obecní byt (bez duplicitních žádostí), což je méně oproti roku 2001, kdy bylo evidováno cca 8 tis. žadatelů.
13. Počet obydlených bytů v centru města se stále snižuje. V zájmu zachování bytové funkce v historickém jádru města a v dalších centrech městských částí je nutné udržet optimální bytový fond v těchto lokalitách a vracet bydlení do nevyužívaných bytových a nebytových prostor těchto center, a to všemi dostupnými formami.
14. Nová bytová výstavba soukromých developerů většinou neřeší výstavbu potřebné občanské vybavenosti a veřejných prostranství, v lepších případech jsou ponechány územní rezervy bez dalšího zajištění brzké realizace těchto investic.

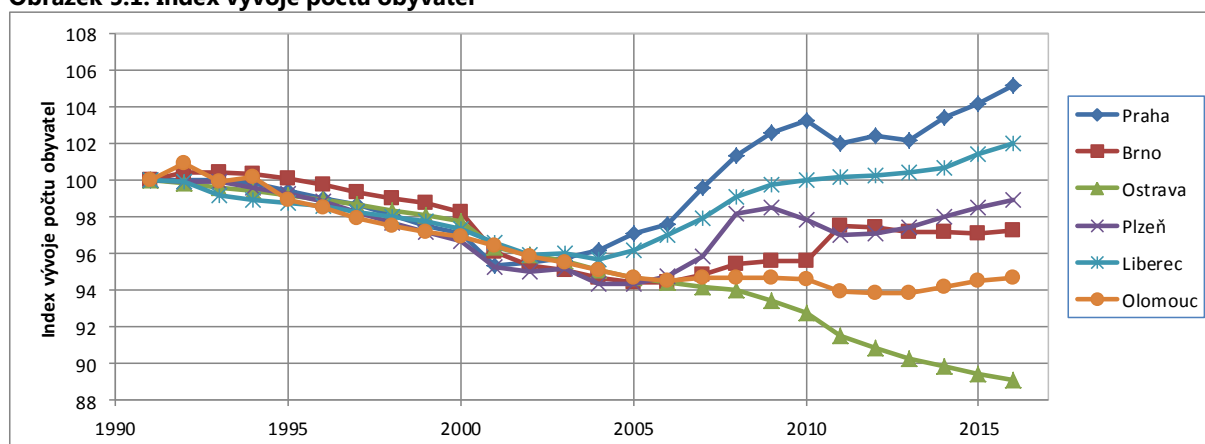
5 Trendy v oblasti bydlení ve velkých městech v České republice

Pro identifikaci totožných případně rozdílných vývojových trendů ve velkých městech je porovnán vývoj v Brně s městy, která mají počet obyvatel nad 100 000. V roce 2017 se kromě Brna jednalo o následující města: Praha, Ostrava, Plzeň, Liberec a Olomouc. Tato tematická oblast analyzuje trendy ve vývoji měst prostřednictvím demografických údajů a základních ukazatelů v oblasti bydlení.

5.1 Vývoj počtu obyvatel a další procesy ve velkých městech

Základní charakteristika, která ovlivňuje bydlení ve městě je vývoj celkového počtu obyvatel. Demografický vývoj velkých měst provázaný nárůstem obyvatel od druhé světové války se výrazně změnil po roce 1991, kdy začal masivní trend suburbanizace a populace všech velkých měst se začala výrazně snižovat. Po roce 2003 se začal zvyšovat počet obyvatel v Praze a v Liberci. Následně od roku 2007 dochází k růstu obyvatel v Plzni a v Brně.

Obrázek 5.1: Index vývoje počtu obyvatel



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatel, data k 31. 12. daného roku.

Pozn.: Index je vztažen ke stavu v roce 1991 (tj. hodnota 100).

Pořadí měst dle lidnatosti je od roku 2008 stejné s výjimkou Liberce, který se z hlediska počtu obyvatel dostal před Olomouc. Pokles počtu obyvatel za posledních deset let byl pouze u Ostravy a stabilizovaný počet obyvatel měla Olomouc, v ostatních velkých městech došlo k nárůstu počtu obyvatel.

Tabulka 5.1 Vývoj počtu obyvatel ve velkých městech za 10 let

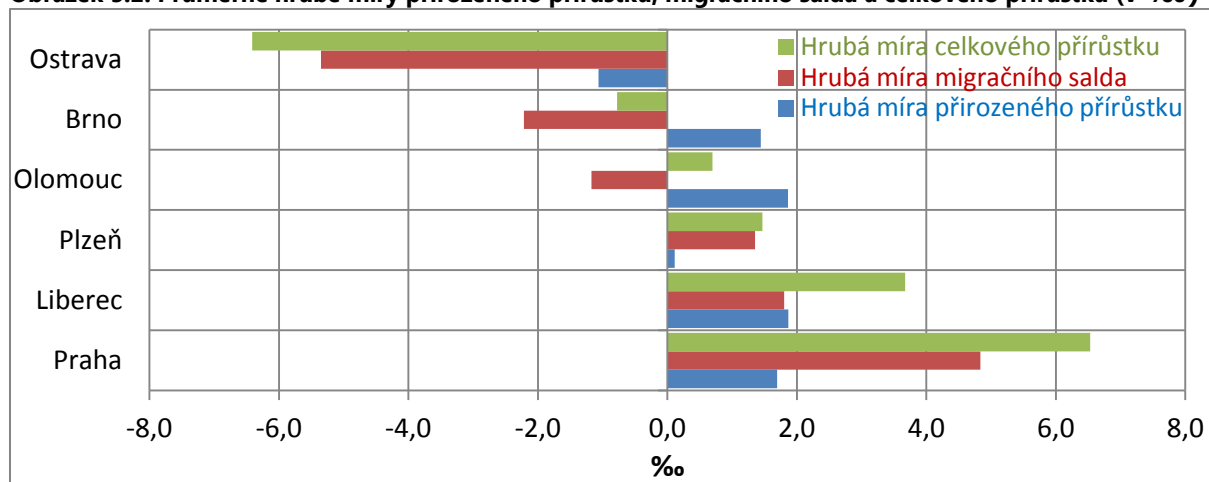
Město	Počet obyvatel		Desetiletá změna	
	2008	2017	Počet	%
Praha	1 212 097	1 280 508	68 411	5,6%
Brno	368 533	377 973	9 440	2,6%
Ostrava	308 374	291 634	-16 740	-5,4%
Plzeň	165 238	170 548	5 310	3,2%
Liberec	99 721	103 853	4 132	4,1%
Olomouc	100 373	100 378	5	0,0%

Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatel, data k 1. 1. daného roku.

Pozn.: Barevná škála porovnává hodnoty ve sloupci – barevný odstín představuje hodnotu v buňce (tmavě červená=nejvyšší hodnota, tmavě modrá=nejnižší hodnota)

Vývoj počtu obyvatel je ovlivněn především migračním chováním. V období let 2010–2016 byly záporné hodnoty průměrné hrubé míry migračního salda u Ostravy, Brna a Olomouce. Ostatní velká města byla v tomto období migračně zisková a to především Praha a Liberec. Kladný přirozený přírůstek byl u všech velkých měst s výjimkou Ostravy.

Obrázek 5.2: Průměrné hrubé míry přirozeného přírůstku, migračního salda a celkového přírůstku (v ‰)



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatel, průměrný stav v roce za období let 2010–2016.

Z hlediska věkového složení obyvatelstva dochází v ČR k procesu stárnutí obyvatelstva, následkem čehož vznikají i specifické potřeby v oblasti bydlení seniorů. Ve všech velkých městech ČR je podíl poproduktivní složky obyvatelstva vyšší než předproduktivní. Podíl poproduktivní složky obyvatel v roce 2016 byl v Brně (19,9 %), tzn. v rámci velkých měst druhý nejvyšší.

Tabulka 5.2: Podíl předproduktivní a poproduktivní složky obyvatel na celkovém počtu obyvatel (v %)

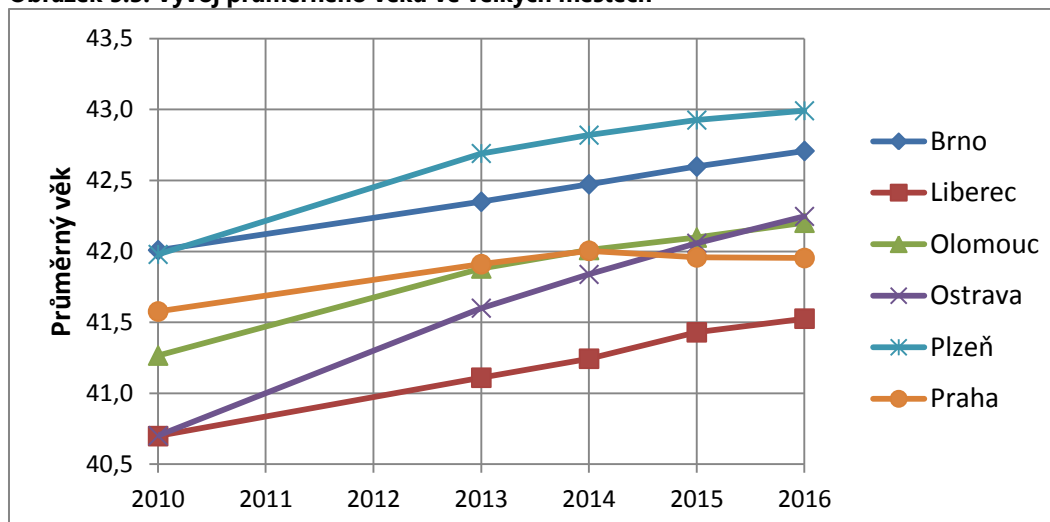
Město	Podíl obyvatel ve věku 0 - 14 let			Podíl obyvatel ve věku 65 a více let		
	2010	2016	Změna	2010	2016	Změna
Plzeň	12,6	14,4	1,8	17,3	20,1	2,8
Brno	12,9	14,7	1,8	17,5	19,9	2,4
Olomouc	13,3	15,4	2,1	16,2	19,0	2,8
Liberec	14,1	16,1	2,0	15,1	18,7	3,6
Ostrava	14,0	14,6	0,6	15,4	18,6	3,2
Praha	12,4	14,9	2,5	16,1	18,4	2,3

Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatel, data k 1. 1. 2016

Pozn. Barevná škála porovnává hodnoty ve sloupci – barevný odstín představuje hodnotu v buňce (tmavě červená=nejvyšší hodnota, tmavě modrá=nejnižší hodnota)

V České republice mají velká města s výjimkou Liberce vyšší průměrný věk než je průměr v ČR (41,9 let k 1. 1. 2016). Nejrychleji roste průměrný věk v Ostravě, což je způsobeno výrazným stěhováním mladého obyvatelstva do Prahy a do zázemí města (cca 70 % vystěhovalých). Vystěhování mladého obyvatelstva v Ostravě se projevuje i nižším podílem dětské složky ve městě. Naopak nejmenší nárůst průměrného věku je u Prahy, který je dán přílivem mladých obyvatel z celé republiky i ze zahraničí. Průměrný věk obyvatel Brna je druhý nejvyšší v rámci vybraných měst, což je důsledkem vyššího podílu seniorů, který je zmírněn příchodem mladého obyvatelstva na rozdíl od Plzně.

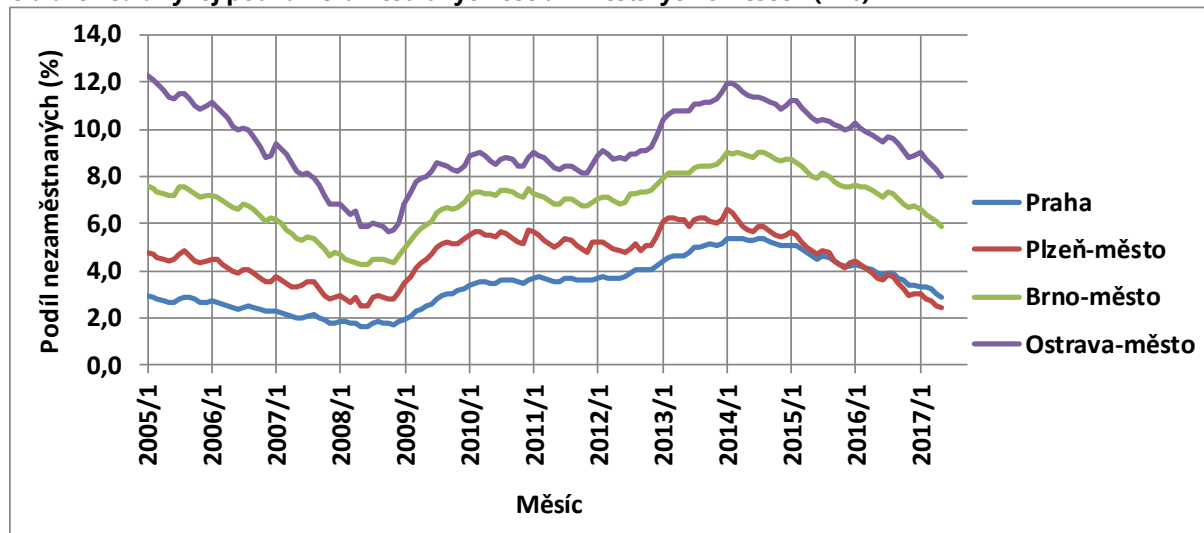
Obrázek 5.3: Vývoj průměrného věku ve velkých městech



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatel, data k 1. 1. 2016

Jedním z klíčových ukazatelů sociální situace ve městech je **podíl nezaměstnaných osob**, tj. podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání v produktivním věku k celkovému počtu obyvatel v produktivním věku. Čtyři největší města mají obdobný vývoj tohoto podílu, přičemž nejmenší podíl má Praha a od roku 2016 Plzeň. Moravská města jsou na tom výrazně hůře (až o 2 %). Nejvyšší nárůst míry nezaměstnanosti byl v letech 2008–2014. Od roku 2014 míra nezaměstnanosti postupně klesá.

Obrázek 5.4: Vývoj podílu nezaměstnaných osob v městských okresech (v %)



Zdroj: MPSV, Statistiky.

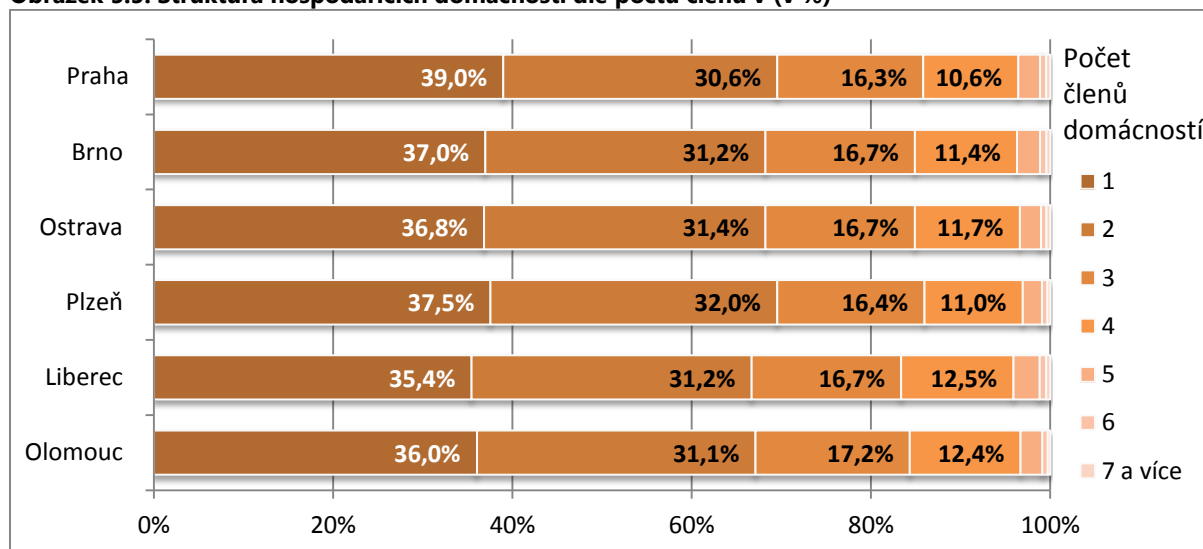
Pozn.: Podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let k obyvatelstvu ve stejném věku (v %).

5.2 Struktura hospodářících domácností

V současné době převládá v ČR trend jednočlenných domácností a tomuto faktu je nutné přizpůsobit i bytovou politiku. Osoby v jednočlenných domácnostech pocházejí z různých cílových skupin, převážně jsou jimi senioři (vdovy/vdovci) a singles domácnosti osob mladých a ve středním věku. Ve všech velkých městech je podíl jednočlenných domácností vyšší než 35 %, ale mezi těmito městy jsou výrazné rozdíly. Největší podíl těchto domácností je v Praze, v Plzni a v Brně. Druhou nejpočetnější skupinou jsou dvoučlenné domácnosti (více než 30 %). Další výrazné rozdíly mezi městy jsou v podílu

4 členných domácnostech, které jsou výrazněji zastoupeny ve 100 tis. Liberci a Olomouci, naopak nejméně jsou zastoupeny v Praze.

Obrázek 5.5: Struktura hospodařících domácností dle počtu členů v (%)



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

Pro vytvoření podmínek k uspokojení bytových potřeb občanů je důležité znát současný stav způsobu jejich bydlení. Nejvíce hospodařících domácností žije v bytech, které jsou v rodinných nebo bytových domech. Za osoby umístěné v zařízeních jsou považovány osoby s místem obvyklého pobytu ve všech typech ubytovacích nebo lůžkových léčebných zařízeních sloužících k individuálnímu i kolektivnímu ubytování většího počtu osob (např. domovy pro seniory, dětské domovy, ústavy sociální péče, ubytovny, studentské koleje, domovy mládeže, internáty, léčebny, sanatoria, kojenecké ústavy, lázeňské ústavy). Za osoby mimo byty a zařízení jsou považovány osoby s místem obvyklého pobytu v nouzových obydlích, mobilních objektech, rekreačních chatách, chalupách (tj. v objektech, které nejsou součástí bytového fondu) nebo mimo byty v obytných domech (nouzové ubytování v nebytovém prostoru, tj. sklep, půda). Vzhledem k demografickému vývoji bude narůstat potřeba ubytovacích zařízení zejména pro seniory. V Brně žije 1 % hospodařících domácností mimo byty, jedná se o 1 744 domácností.

Tabulka 5.3: Struktura hospodařících domácností podle způsobu bydlení

Město	Počet hospodařících domácností celkem	Způsob bydlení							
		Počet hospodařících domácností				Počet hospodařících domácností (v %)			
		Byt	Rekreační chata, chalupa	Ubytovací zařízení	Mimo byty	Byt	Rekreační chata, chalupa	Ubytovací zařízení	Mimo byty
Praha	579 509	571 621	1 305	333	7 555	98,64	0,23	0,06	1,30
Brno	174 162	172 260	396	158	1 744	98,91	0,23	0,09	1,00
Ostrava	133 675	132 610	50	320	745	99,20	0,04	0,24	0,56
Plzeň	78 301	76 987	601	68	1 246	98,32	0,77	0,09	1,59
Liberec	45 357	44 964	108	19	374	99,13	0,24	0,04	0,82
Olomouc	45 410	45 034	66	52	324	99,17	0,15	0,11	0,71

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

Pozn. Barevná škála porovnává hodnoty ve sloupci – barevný odstín představuje hodnotu v buňce (tmavě červená=nejvyšší hodnota, tmavě modrá=nejnižší hodnota)

5.3 Domovní a bytový fond

Domovní fondy velkých měst vykazují odlišné charakteristiky, ale u všech je typický nižší podíl neobydlených domů, který je nižší než 10 %, což je pod průměrem ČR (17 % v roce 2011). Domovní fond je nejčastěji neobydlený z důvodu přestavby domu, změny uživatele nebo z důvodu nezpůsobilosti k bydlení. V Brně je domovní fond neobydlený ze 7,32 %. Ukazatel počtu bytů na 1 dům indikuje na charakter domů ve městě, nejnižší číselná hodnota v Liberci ukazuje na větší podíl rodinných domů, naopak vysoká číselná hodnota v Praze a v Ostravě je spojena s vyšším zastoupením panelových sídlišť.

Tabulka 5.4 Domovní fond vybraných měst a jeho obydlenost v roce 2011

Město	Počet domů	Podíl domů		Počet bytů	Počet bytů na 1 dům	Počet osob na 1 byt	Podíl bytů dle období výstavby domu	
		obydlených	neobydlených				1945 a dříve	v letech 2001 - 2011
Praha	99 949	93,0%	7,0%	587 832	5,9	2,16	32,2 %	8,0 %
Brno	40 676	92,7%	7,3%	177 465	4,4	2,12	15,5 %	7,6 %
Ostrava	26 188	94,1%	5,9%	137 469	5,2	2,13	11,4 %	4,8 %
Plzeň	17 865	92,6%	7,4%	79 964	4,5	2,12	22,0 %	7,8 %
Liberec	12 253	94,2%	5,8%	46 683	3,8	2,21	30,0 %	8,8 %
Olomouc	10 657	93,4%	6,6%	46 680	4,4	2,15	22,2 %	9,2 %

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

Pozn. Barevná škála porovnává hodnoty ve sloupci – barevný odstín představuje hodnotu v buňce (tmavě červená=nejvyšší hodnota, tmavě modrá=nejnižší hodnota)

Pro objektivní komparaci bytových fondů měst s různým počtem obyvatel je nutno vyjít z relativních hodnot, tj. počet osob na 1 byt. Tento standardní ukazatel hodnocení průměrné úrovně bydlení v České republice klesá, v roce 1961 to bylo 3,36 osob na byt a v roce 2001 již to bylo 2,64 osob na byt. V posledním Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 tato hodnota klesla na 2,19 osob na byt. S výjimkou Liberce jsou všechna velká města pod tímto průměrem.

Průměrné stáří obydleného domovního fondu v ČR bylo 49,8 let v roce 2011. Struktura obydlených domů s byty podle období výstavby se mezi městy poměrně významně liší. Město Brno má relativně mladý domovní fond a z celkového počtu 177 465 bytů bylo 13 486 bytů v domech, které byly postaveny v letech 2001 až 2011 (7,6 %). Podobnou strukturu bytů dle stáří výstavby domů má Plzeň.

Nejvýznamnější podíl bytů z celkového bytového fondu jednotlivých měst ČR je ve vlastnictví fyzických osob a ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (bytových jednotek). Družstevní byty mají na celkovém bytovém fondu významný podíl (tj. nad 10 %) u měst Ostrava, Liberec, Praha a Brno. Z hlediska vlastnictví bytů v porovnání s ostatními velkými městy má statutární město Brno nejvyšší podíl bytů v obecním vlastnictví (19,73 % v roce 2011, ale v roce 2016 to je již 15,6 %).

Tabulka 5.5: Podíl bytů z hlediska vlastnictví

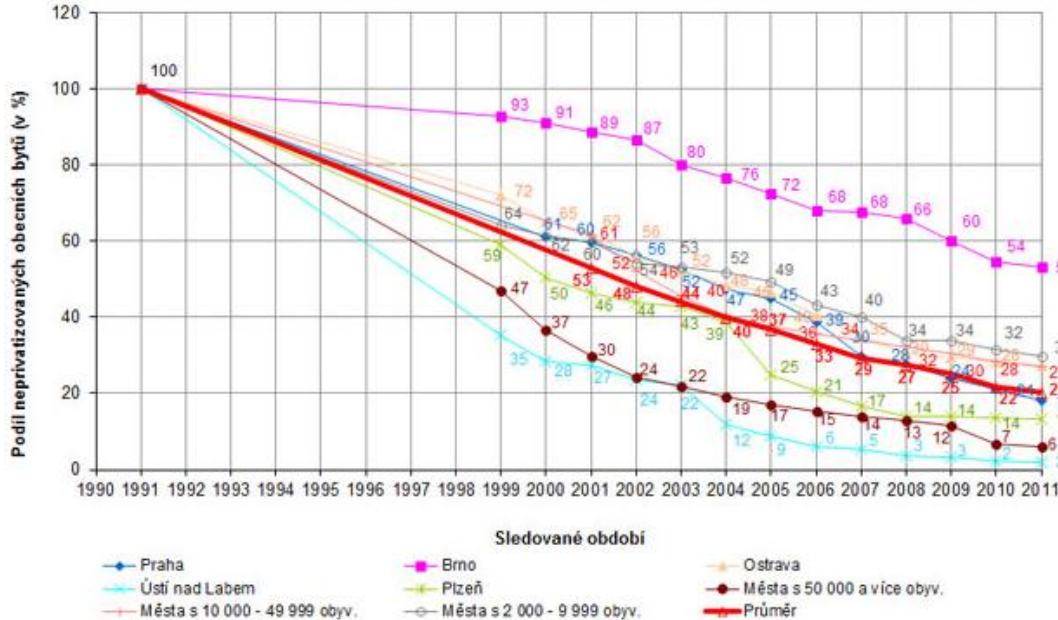
Město	Obec	Fyzická osoba	Bytové družstvo	Spoluvlastnictví vlastníků bytů	Stát	Jiná práv. osoba	Kombinace vlastníků	Nezjištěno
Brno	19,7%	27,1%	15,7%	23,3%	0,1%	1,7%	7,2%	5,2%
Ostrava	12,8%	17,5%	28,5%	14,6%	0,0%	12,1%	11,0%	3,5%
Praha	11,7%	24,9%	16,3%	27,8%	0,3%	2,5%	7,4%	9,1%
Liberec	6,3%	32,7%	16,7%	28,1%	0,1%	2,5%	8,5%	5,0%
Olomouc	6,3%	27,9%	7,4%	40,5%	0,5%	1,4%	11,2%	4,9%
Plzeň	5,5%	26,4%	3,5%	47,3%	0,0%	1,4%	9,8%	6,1%

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

Pozn. Barevná škála porovnává hodnoty v tabulce – barevný odstín představuje hodnotu v buňce (tmavě červená=nejvyšší hodnota, tmavě modrá=nejnižší hodnota)

Nízký počet bytů v obecním vlastnictví byl ovlivněn procesem privatizace, která probíhala od roku 1991, kdy se některá města zcela zbavila bytového fondu, například město Ústí nad Labem nebo Opava. Výrazná privatizace proběhla i v Plzni. Naopak velký podíl bytového fondu si uchovalo město Brno nebo město Bohumín, které má 45,5 % bytového fondu ve svém vlastnictví.

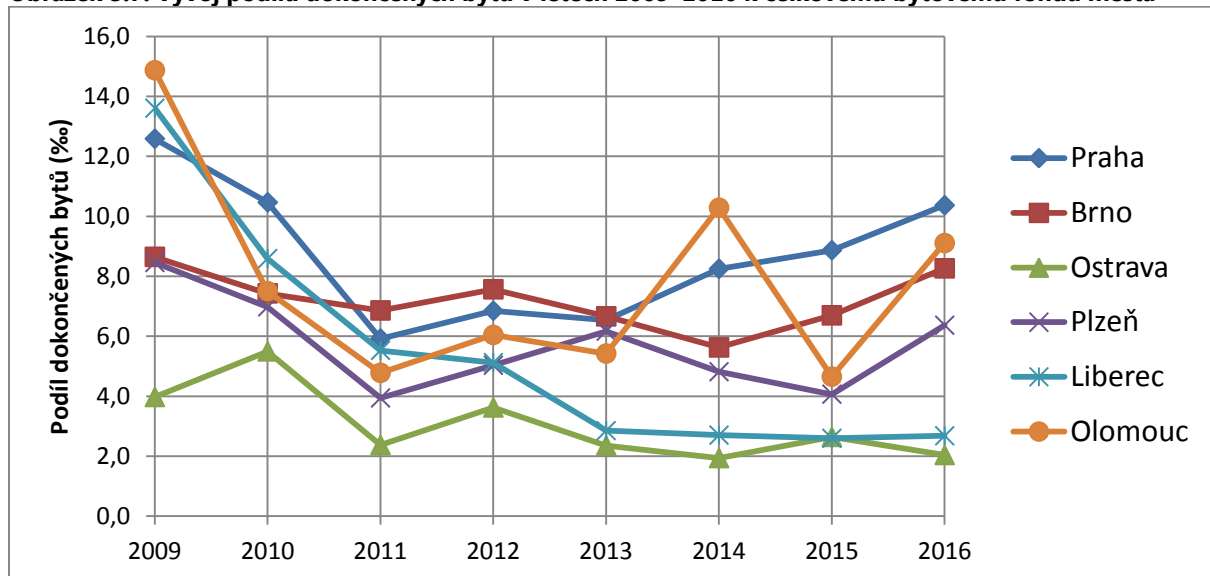
Obrázek 5.6: Postup privatizace obecního bytového fondu v období 1991 až 2011



Zdroj UUR Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011). Dostupné z <https://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>.

Nová bytová výstavba je ovlivněna zejména soukromým sektorem, tzn. trhem s byty pro osoby s přiměřenými finančními příjmy. Výstavba nových bytů financovaná z veřejných zdrojů by měla také odrážet potřeby různých cílových skupin v oblasti bydlení. Intenzita bytové výstavby v důsledku recese od roku 2009 klesá. Postupný kontinuální nárůst započal v roce 2011 nejdříve v Praze a v Brně od roku 2014. Od roku 2009 činil počet dokončených bytů v Brně 10 245 a celková intenzita bytové výstavby k celkovému počtu bytů je zde třetí nejvyšší po Praze a Olomouci.

Obrázek 5.7: Vývoj podílu dokončených bytů v letech 2009–2016 k celkovému bytovému fondu města



Zdroj: ČSÚ, Dokončené byty v období let 2009–2016.

Intenzita bytové výstavby závisí především na poptávce po novém bydlení, která je ovlivňována sociodemografickými faktory. Důležitým aspektem ovlivňujícím novou bytovou výstavbu je také velikost stávajícího bytového fondu a jeho kvalita. Bytová výstavba ve vybraných městech dosahuje různé intenzity. Při porovnání počtu dokončených bytů k počtu obyvatel města lze sledovat, že nejintenzivnější bytová výstavba byla v hl. m. Praze, Olomouci a Brně. Nová bytová výstavba je ve velkých městech (s výjimkou měst Liberec a Ostrava, která mají nízké ceny stavebních pozemků) více zastoupena v bytových domech. Zbývající část podílu dokončených bytů je tvořena ostatními budovami s byty⁵³. V letech 2010–2016 bylo v Brně dokončeno více než 64 % bytů, které se nacházely v bytových domech.

Tabulka 5.6: Základní charakteristiky bytové výstavby průměr z let 2010 až 2016

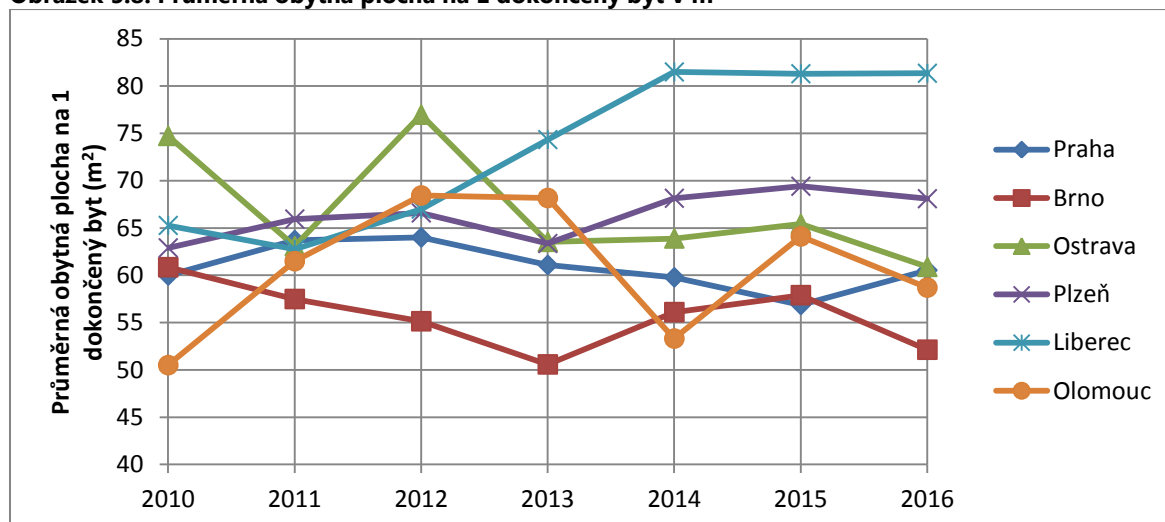
Město	Průměrná obytná plocha na 1 dokončený byt (m ²)	Dokončené byty/1000 obyvatel	Podíl dokončených bytů	
			v bytových domech	v rodinných domech
Praha	60,8	27,9	76,2%	10,8%
Brno	55,7	23,4	64,1%	12,0%
Ostrava	66,9	10,3	31,5%	36,7%
Plzeň	66,3	18,7	50,8%	34,0%
Liberec	73,4	18,8	44,5%	46,9%
Olomouc	60,7	25,0	70,4%	19,6%

Zdroj: ČSÚ, Výkaz Stav 7-99, průměrný stav a celkový počet v období let 2010–2016.

Pozn. Barevná škála porovnává hodnoty ve sloupci – barevný odstín představuje hodnotu v buňce (tmavě červená=nejvyšší hodnota, tmavě modrá=nejnižší hodnota)

Z hlediska velikosti nově dokončených bytů se ve vybraných městech prosazuje trend výstavby bytů s obytnou plochou menší než 100 m², což odráží potřeby obyvatel v oblasti bydlení. Průměrná obytná plocha na jeden dokončený byt v Brně je v průměru nejnižší mezi velkými městy (55,74 m²). Zde je patrný vliv současného trendu jednotlivých domácností, které k uspokojení své bytové potřeby poptávají především menší byty. Vysoká hodnota průměrné obytné plochy na 1 byt u Liberce a u Plzně je dána vyšším podílem výstavby rodinných domů.

Obrázek 5.8: Průměrná obytná plocha na 1 dokončený byt v m²



Zdroj: ČSÚ, Dokončené byty v období let 2010–2016.

⁵³ V domovech-penzionech a v domovech pro seniory, v nebytových budovách.

Za přispění dotací z rozpočtu MMR, SFRB, IROP, IPRM, ITI vznikají v ČR byty určené pro bydlení vybraných skupin sociálně vyloučených či ohrožených obyvatel. Podporované byty slouží k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace - věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života. K roku 2016 bylo vybudováno nejvíce nájemních bytů určených pro sociální bydlení v Brně, což ukazuje na aktivní přístup města k možnosti čerpat tyto dotace. Na území města Brna byly vybudovány nájemní byty v režimu chráněného bydlení a pečovatelské byty.

Tabulka 5.7: Nájemní byty určené pro bydlení vybraných skupin obyvatel vybudované za přispění z dotací MMR a SFRB 1998 - 2016

Město	Nájemní byty pro sociální bydlení		Typ podporovaného bytu
	Nájemní byty pro nízkopříjmové domácnosti	Podporované byty	
Brno	284	86	CHB, PČB
Liberec	192	0	
Praha	94	68	CHB, PČB, BPC, VB
Ostrava	80	52	CHB, VB, KDS
Plzeň	0	8	PČB
Olomouc	0	0	

Zdroj: MMR, Vybrané údaje o bydlení 2016 (červen 2017), str. 21 – 27.

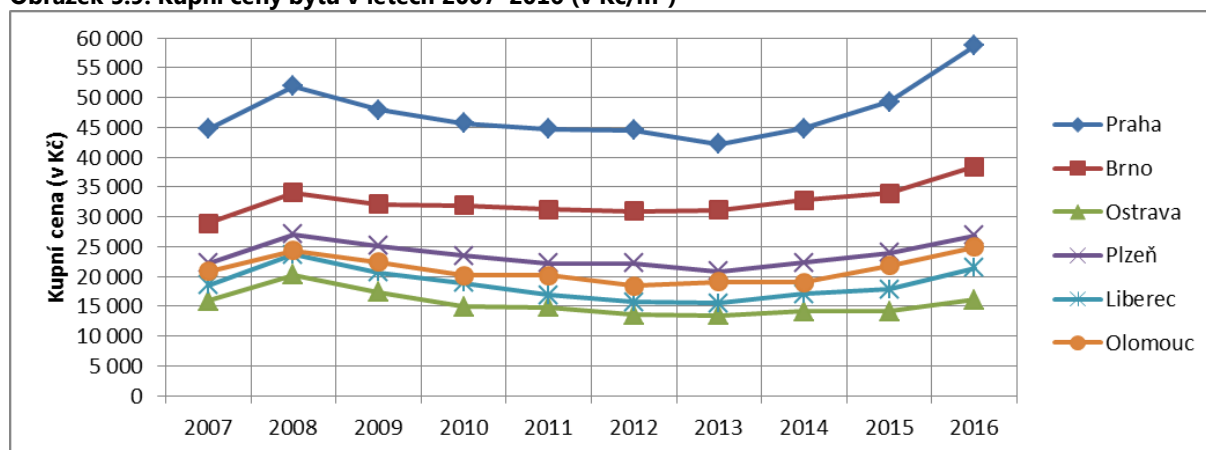
Pozn. Barevná škála porovnává hodnoty ve sloupci – barevný odstín představuje hodnotu v buňce (tmavě červená=nejvyšší hodnota, tmavě modrá=nejnižší hodnota)

Typ podporovaného bytu: CHB – chráněný byt; BPC – byt na půl cesty; VB – vstupní byt; PČB – pečovatelský byt; KDS – Komunitní dům seniorů.

5.4 Vývoj cen nemovitostí

Kupní cenu rodinných domů i bytů ovlivňuje nejvíce stupeň opotřebení, atraktivita lokality, výskyt sociopatologických jevů v širším území, pocit bezpečí, dostupnost veřejných a komerčních služeb, dopravní napojení a možnost parkování, prostor pro volnočasové aktivity a rekreaci.

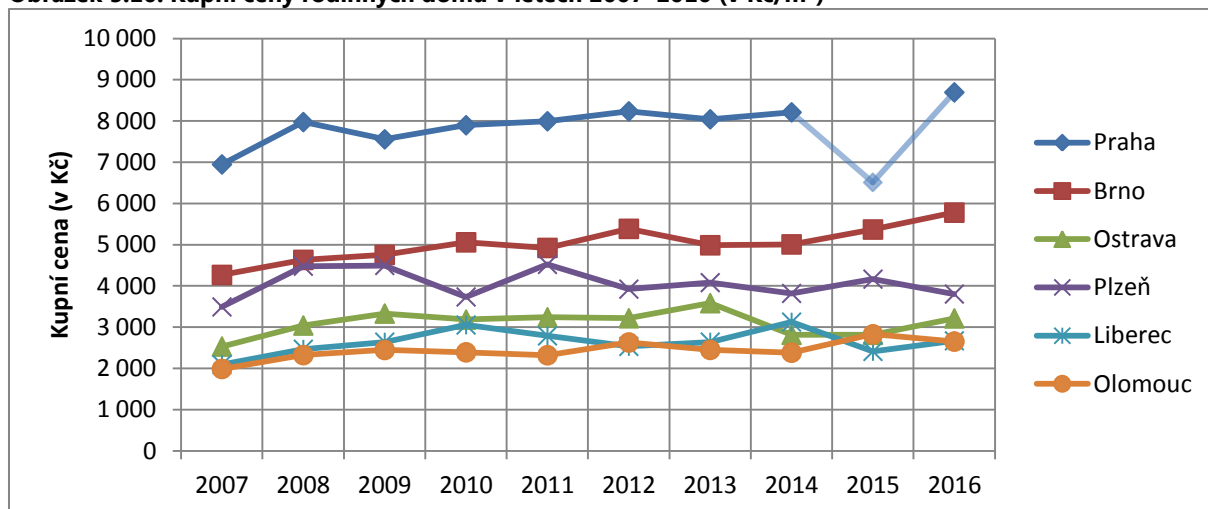
Obrázek 5.9: Kupní ceny bytů v letech 2007–2016 (v Kč/m²)



Zdroj: ČSÚ, Ceny sledovaných druhů nemovitostí.

Vývoj kupních cen bytů kopíruje vývoj hospodářského cyklu. Po roce 2008 začaly kupní ceny bytů klesat. Zlom nastal v roce 2013, kdy je u všech vybraných měst možné sledovat nárůst kupních cen bytů. Kupní ceny bytů jsou nejvyšší v hl. m. Praze. Druhé nejdražší byty se nacházejí v Brně. V roce 2016 činila v Brně průměrná kupní cena 38 444 Kč/m². Nejlevnější byty se nacházejí v Ostravě (průměrná kupní cena v roce 2016 činila 16 070 Kč/m²).

Obrázek 5.10: Kupní ceny rodinných domů v letech 2007–2016 (v Kč/m³)

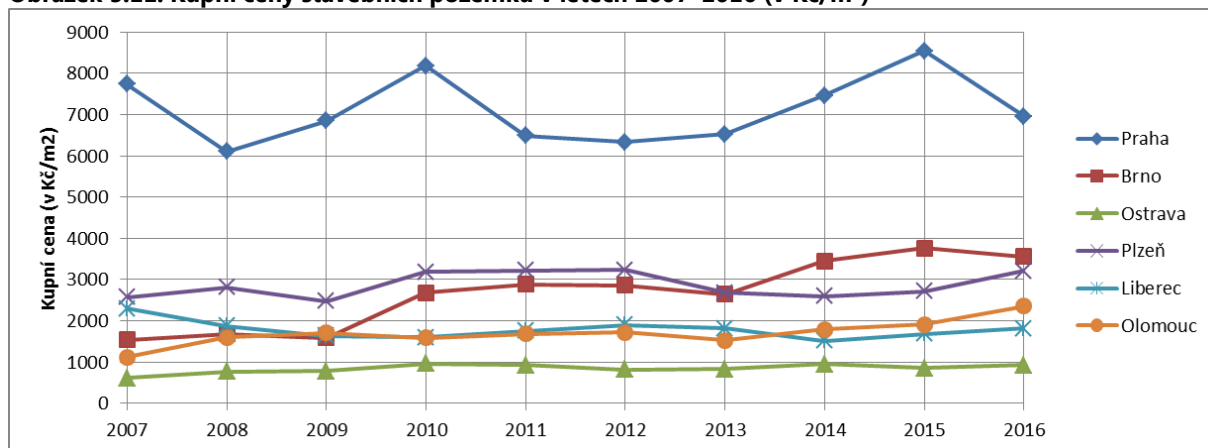


Zdroj: ČSÚ, Ceny sledovaných druhů nemovitostí.

Pozn.: Hodnota Prahy v roce 2015 je vychýlená, z důvodu nízké četnosti uskutečněných převodů rodinných domů (pouze 18 převodů v roce 2015, pro srovnání v roce 2013 se uskutečnilo 48 převodů).

Kupní ceny rodinných domů od roku 2007 ve všech vybraných městech vzrostly. Kupní ceny rodinných domů rostou v nejvyšší míře v Brně (od roku 2007 nárůst kupních cen rodinných domů o 35,4 %), v nejnižší míře v Plzni (o 8,9 %). Nárůst kupních cen rodinných domů v Praze je od roku 2007 přibližně o 25,2 %.

Obrázek 5.11: Kupní ceny stavebních pozemků v letech 2007–2016 (v Kč/m²)



Zdroj: ČSÚ, Ceny sledovaných druhů nemovitostí.

Ze všech druhů nemovitostí je pro **stavební pozemky** typická **nejvyšší cenová variabilita**. Ceny stavebních pozemků vzrostly od roku 2007 v Brně (o 131,5 %), Olomouci (o 109,6 %), Ostravě (o 51 %) a v Plzni (o 24,7 %). Růst cen je způsoben především stále se snižující nabídkou stavebních pozemků a současným nárůstem poptávky ze strany investorů, který růst cen dále umocňuje.

6 Závěr analytické části

SWOT analýzy byly vytvořeny na základě podkladů v rámci analytické části ve spolupráci s členy Pracovní skupiny pro tvorbu Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030 a s dalšími odborníky i aktéry v oblasti bydlení v Brně.

6.1 Uchování a regenerace stávajícího obecního bytového fondu

Oblast je zaměřena na zlepšení stavu obecního bytového fondu, rozsah a způsoby rekonstrukce a modernizace obecního bytového fondu, způsob zajištění finančních zdrojů, zlepšení správy obecního bytového fondu, regeneraci bytového fondu, problematiku převodu části bytového fondu do soukromého vlastnictví, případně ukončení převodů.

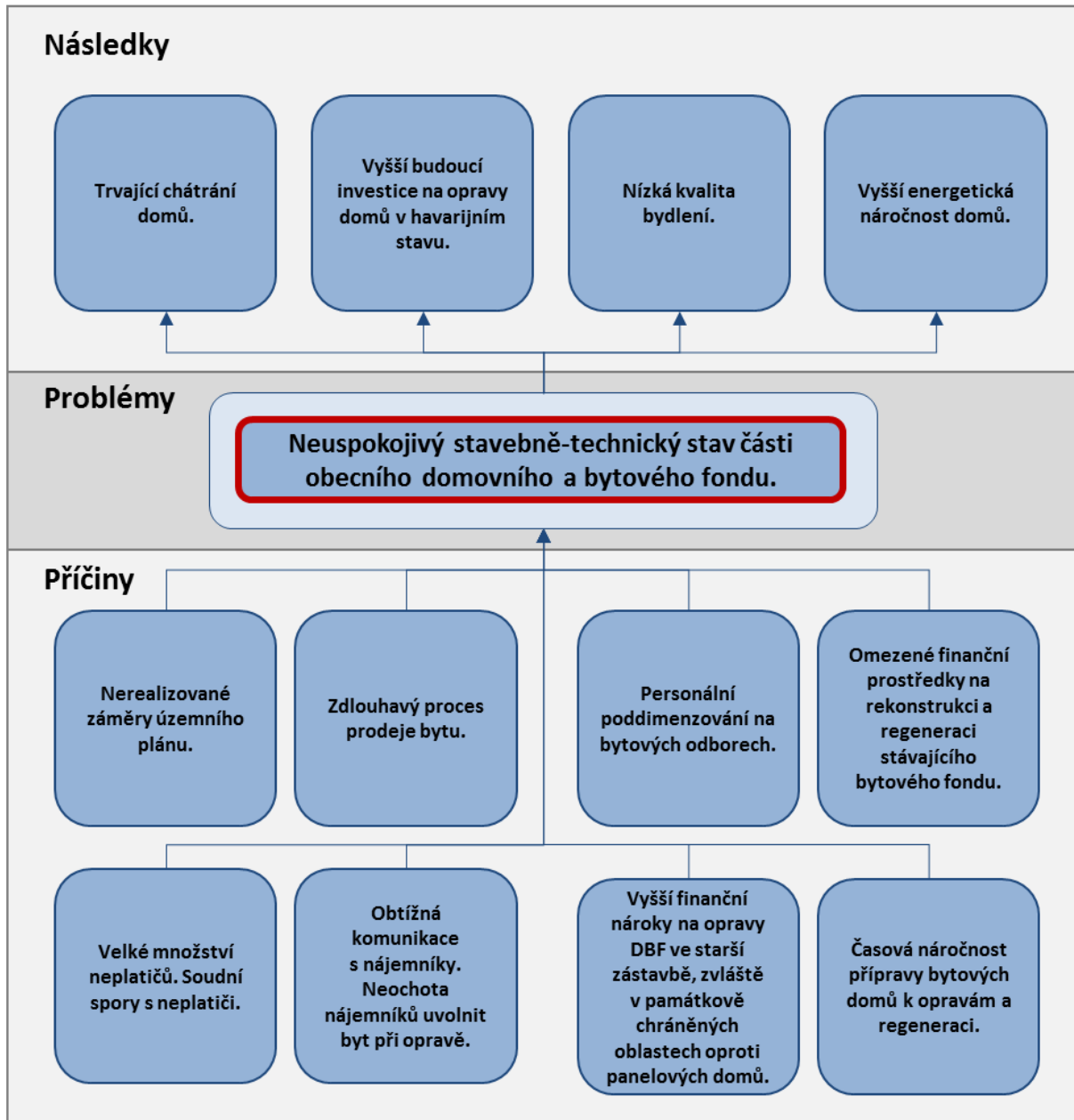
6.1.1 SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
Velké procentuální zastoupení obecního bytového fondu (15,6 %) v porovnání s ostatními městy v ČR nad 100 tis. obyvatel.	Špatný technický stav části obecního domovního a bytového fondu v centru města (především v MČ Brno-střed a Brno-sever).
Statut města Brna stanovuje návratnost 90 % vybraného nájemného zpět do oblasti bydlení, tímto má město finanční prostředky k základním opravám obecního bytového fondu.	Nízký zájem o obecní byty s velkou obytnou plochou z důvodu vysokého nájmu.
Město Brno přispívá z Fondu bytové výstavby na financování oprav obecního bytového fondu svěřeného městským částem.	Nerealizující se záměry územního plánu vedou k prohlubování zanedbanosti obecního bytového fondu, včetně dalšího chátrání domů určených k demolici.
Obecní domovní a bytový fond v panelových sídlištích je po regeneracích v dobrém technickém stavu a má výhodnou polohu - rekreační zázemí, dopravní obslužnost MHD.	Úbytek obydlených bytů v centru města.
Zvýšení příjmů z nájmu je zajištěno stanovením minimálního nájemného, které vyplývá z nových Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (účinná od 1.10. 2017).	Zdlouhavý proces u domů určených k prodeji vede k chátrání těchto domů.
	Chybějící centrální jednotná evidence majetku pro všechny MČ.
	Chybějící strategie oprav obecního bytového fondu pro všechny MČ.
	Nedostatek finančních prostředků na komplexní opravy a modernizaci obecního bytového fondu.
	Přetrvávající vysoký dluh na nájemném.
	Nízký počet regenerovaných obecních bytů z důvodu malé personální kapacity bytových odborů ve vazbě na proces zadávání veřejných zakázek.

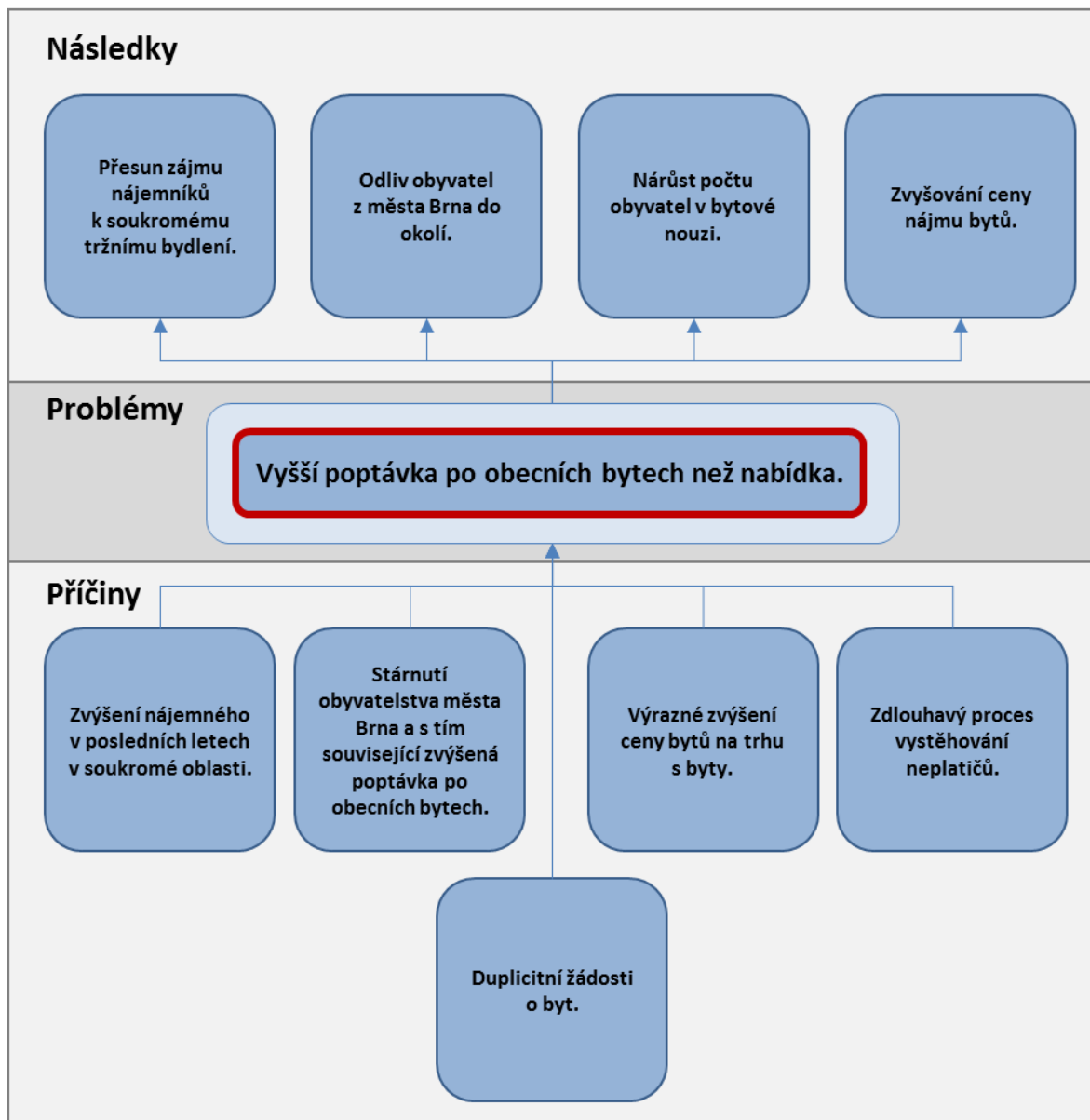
Příležitosti	Hrozby
Regenerace, zatraktivnění, oživení centra města.	Tlak na prodej obecního bytového fondu ze strany nájemců bytů.
Oprava obecního bytového fondu přispěje ke zlepšení kvality bydlení.	Personální poddimenzování pracovníků bytové správy.
Nabídka bytů s velkou obytnou plochou do nájmu cílovým skupinám (vysokopříjmová skupina obyvatelstva, sdílené bydlení seniorů/studentů) - především v centru města. Nastavení ceny nájmu u bytů s velkou obytnou plochou za byt, nikoli za m ² .	Nárůst bytové potřeby seniorů, obyvatel sociálně slabých a znevýhodněných skupin obyvatelstva.
Zavedení jednotného IS pro evidenci majetku MČ, který umožní porovnávání a usnadní plánování oprav.	Snížení investičních záměrů v oblasti obecního bydlení z důvodu opožděného pořízení nového územního plánu.
Dlouhodobá strategie využití finančních prostředků získaných prostřednictvím úvěru od komerčního sektoru vedoucí k opravě většího množství domovního a bytového fondu.	Obtížné získání dotací na opravy a regeneraci bytového fondu.

6.1.2 Stromy problémů

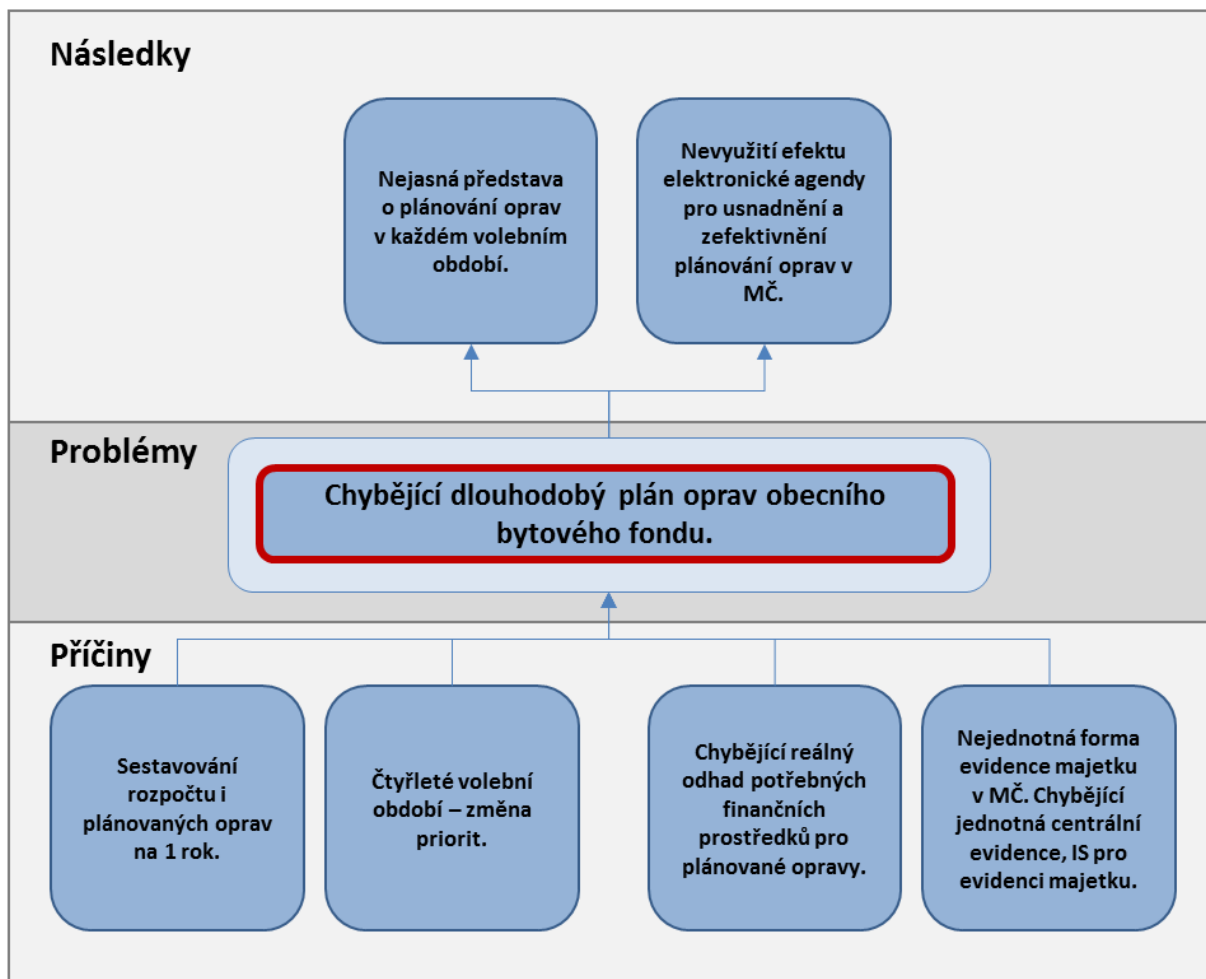
Obrázek 6.1: Strom problémů č. 1 - Uchování a regenerace stávajícího obecního bytového fondu



Obrázek 6.2: Strom problémů č. 2 - Uchování a regenerace stávajícího obecního bytového fondu



Obrázek 6.3: Strom problémů č. 3 - Uchování a regenerace stávajícího obecního bytového fondu



6.2 Rozvoj všech forem bytové výstavby

Oblast je zaměřena na rozsah a způsob zajištění přípravy a zainvestování rozvojových lokalit bydlení, včetně plánu přípravy vybraných strategicky významných rozvojových lokalit a řešení jejich zainvestování páteří technickou infrastrukturou, dále iniciace včasné přípravy územně plánovací dokumentace pro lokality bytové výstavby, na problematiku podpory partnerství veřejného a soukromého sektoru orientovaného na výstavbu bytů a způsoby vzájemné spolupráce.

6.2.1 SWOT analýza

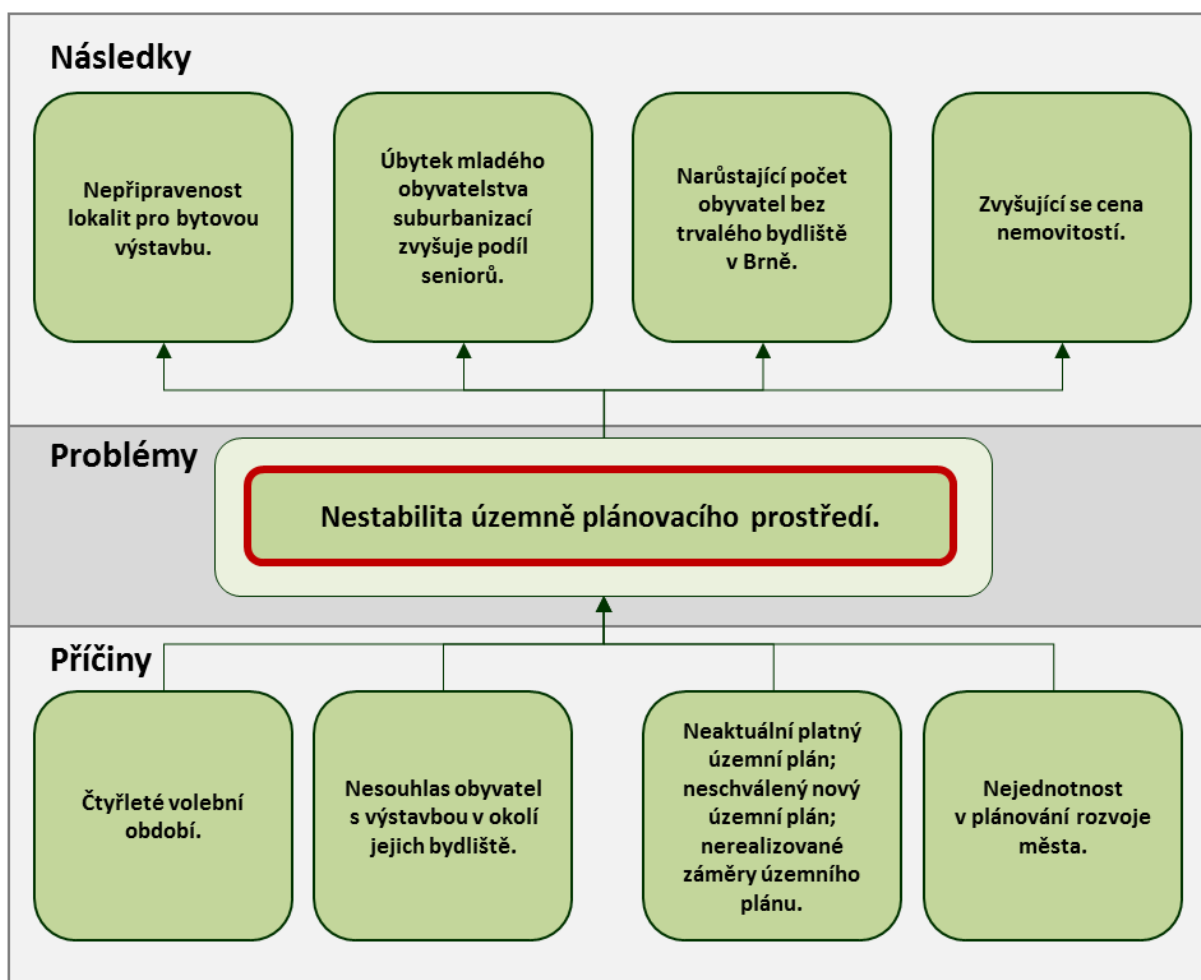
Silné stránky	Slabé stránky
Potenciál k výstavbě bytů z důvodu existence vymezených návrhových ploch k bydlení a dalších ploch vhodných k vymezení pro bydlení v rámci územního plánu.	Nemožnost využití části návrhových ploch ÚPmB z důvodu jejich nezainvestování dopravní, technickou infrastrukturou a z důvodu neřešení protipovodňových opatření.
Existence velkých bytových družstev, které se mohou zapojit do výstavby bytů.	Nestabilita územně plánovacího prostředí, spojená s neaktuálností ÚPmB a důsledky s tím spojené, včetně nenastavení etap příprav a rozvoje lokalit.
Připravenost a zájem soukromého sektoru o výstavbu bytů.	Negativní postoj obyvatel a vlastníků nemovitostí k jakékoliv nové výstavbě v okolí jejich bydliště bránící rozvoji výstavby.
Brno v porovnání s ostatními velkými městy nad 100 tis. obyvatel má od roku 2014 druhou nejvyšší intenzitu výstavby bytů (po hl. m. Praze).	Stěhování obyvatel do suburbii/zázemí města.
Většina panelových sídlišť ve městě má výhodnou polohu - rekreační zázemí, dopravní obslužnost MHD.	Nerovnoměrné kapacity, rozdílná rozhodovací praxe a postupy stavebních úřadů na území města.
Možnost využití finančních prostředků získaných z nájemného dle nových Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna pro novou výstavbu.	Dlouhodobě nevýhodně nastavená veřejná podpora v oblasti bydlení pro statutární města (omezení vyplývající z podpory de minimis).
	Nárůst kupní ceny bytů od roku 2013.
	Vyšší poptávka po obecních bytech než je nabídka.

Příležitosti	Hrozby
Potenciál rozvoje růstu trvale bydlicího obyvatelstva (zejména mladých) nebo obyvatel suburbii, kteří se chtějí vrátit zpět do města, vhodnou nabídkou bydlení.	Konec platnosti ÚPmB v roce 2022. Město by mohlo být bez platného územního plánu. Snížení investičních záměrů v oblasti bydlení z důvodu opožděného pořízení nového územního plánu.
Využití vysoké poptávky po bytech pro zvýšení počtu trvale bydlicích obyvatel.	Pokračující trend suburbanizace.
Využití proluk a brownfieldů pro rozvoj bydlení.	Vznik vyloučené lokality v centru města z důvodu jeho vybydlení.
Využití zanedbaného/nevyužívaného bytového fondu k rekonstrukci a nové výstavbě. Využití domovního fondu v centru města pro obnovu	Lokální sociálně-kulturní změny ve vybraných méně prosperujících částech města spojené s nákupem nemovitosti bohatšími obyvateli, které

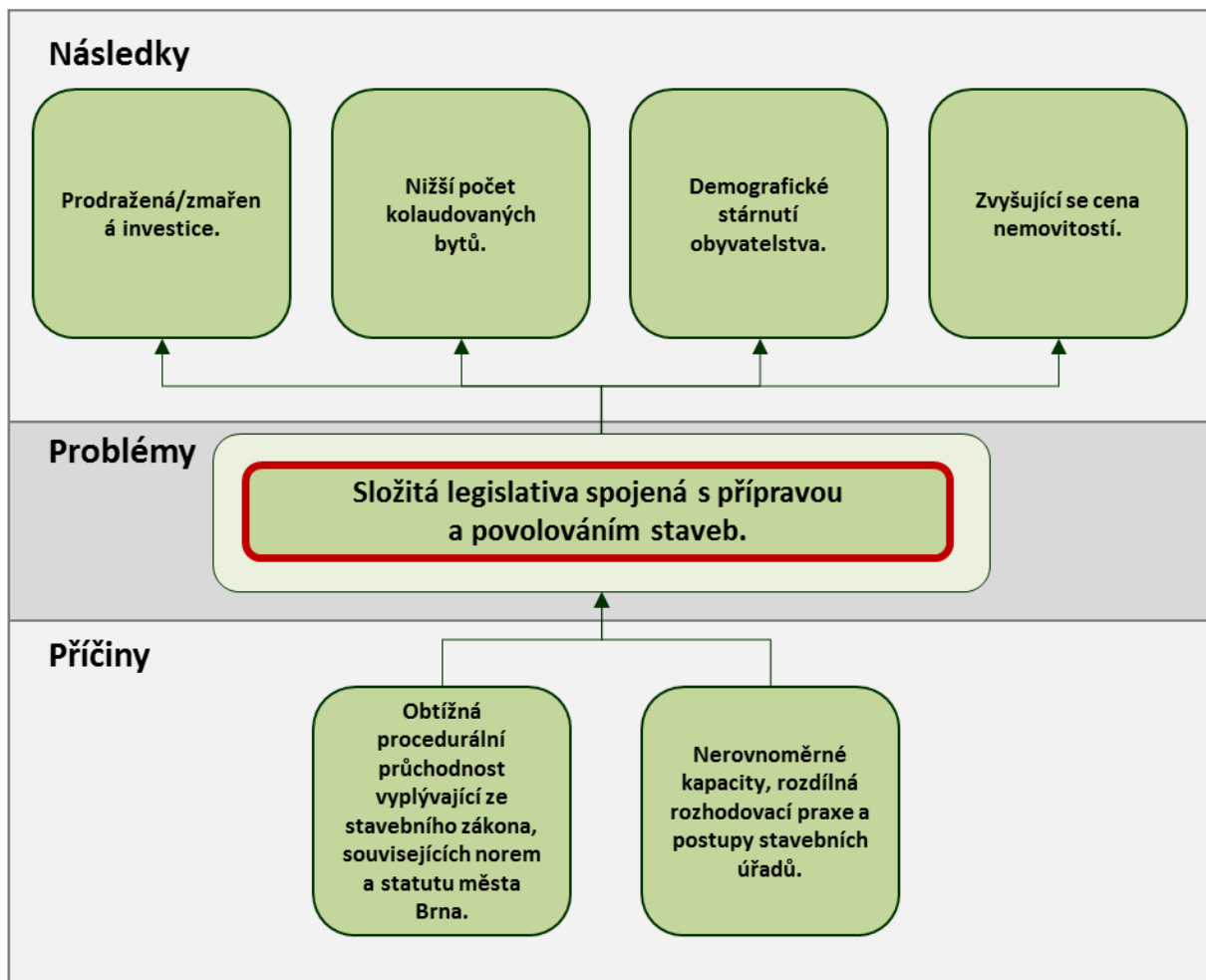
Příležitosti	Hrozby
bydlení.	povede k vytlačení nízkopříjmových vrstev a snížení dostupnosti služeb pro méně majetné původní obyvatele.
Nová výstavba bytů ve spolupráci bytovými družstvy i developery.	Riziko spojené s hypotékami z důvodu nedostatečné schopnosti splácet u nedostatečně ekonomicky silných domácností.
Vytvoření speciálních projektů pro různé zájmové skupiny.	Odchod mladých a vzdělaných lidí z města.
Spolupráce v rámci Brněnské metropolitní oblasti.	Pozemky k bytové výstavbě v okolí města.
	Byt se stává obchodní komoditou.

6.2.2 Stromy problémů

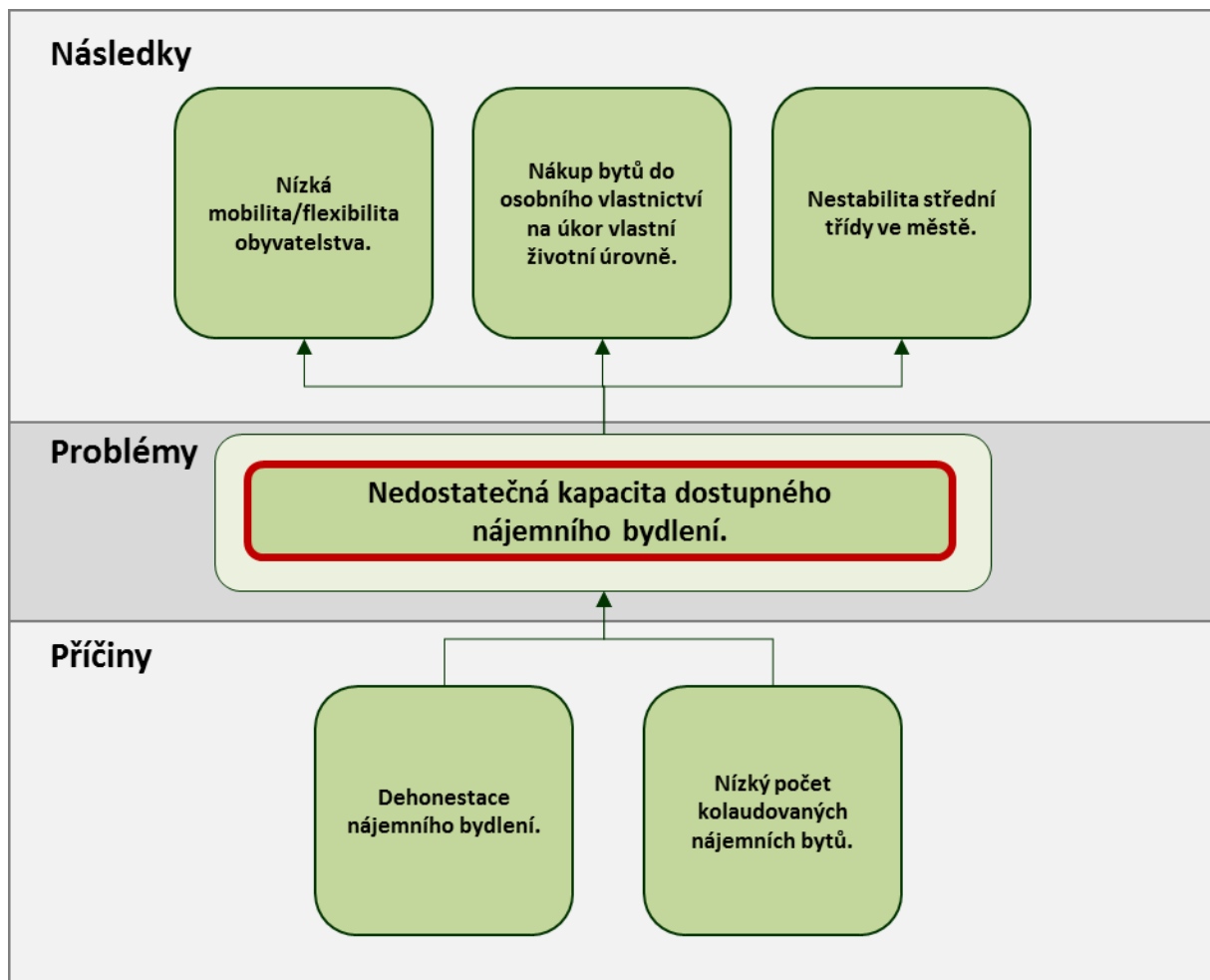
Obrázek 6.4: Strom problémů č. 1 - Politika pro rozvoj všech forem bytové výstavby



Obrázek 6.5: Strom problémů č. 2 - Politika pro rozvoj všech forem bytové výstavby



Obrázek 6.6: Strom problémů č. 3 - Politika pro rozvoj všech forem bytové výstavby



6.3 Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Oblast je zaměřena na definované cílové skupiny obyvatel se specifickými potřebami, na zřizování sociálních bytů a obecních bytů určených pro tyto cílové skupiny, dále na definování programu směřujícího ke snížení počtu žadatelů v pořadníku na byty v domech s pečovatelskou službou a v pořadníku na bezbariérové byty, dále na řešení problematiky startovacích bytů pro osoby po ukončení studia a mladé rodiny, a to jak v nové výstavbě, tak i v rámci rekonstrukcí stávajícího bytového fondu s cílem udržet mladé spoluobčany ve městě a omlazení obyvatel Brna, dále na řešení problematiky krizového bydlení, vše ve vazbě na schválená „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku SMB a podmínek zajišťování bytové náhrady“.

Skupiny obyvatel se specifickými potřebami byly vymezené ve spolupráci s členy Pracovní skupiny pro tvorbu Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030, dále na základě strategických podkladů poskytnutých odborem sociální péče a s dalšími odborníky i aktéry v oblasti bydlení v Brně.

- Senioři
- Osoby se zdravotním postižením
- Osoby v bytové nouzi
 - lidé bez domova
 - rodiny s dětmi
 - oběti domácího násilí
 - osoby opouštějící zařízení institucionální péče a pěstounskou péči a další
- Mladé domácnosti do 35 let
- Osoby s nízkými příjmy (dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady)

Typy bytů pro specifické skupiny obyvatel byly definovány ve spolupráci s členy Pracovní skupiny pro tvorbu Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030 a s dalšími odborníky i aktéry v oblasti bydlení v Brně⁵⁴:

- **Sociální bydlení:** nízkonákladové bydlení (nízký nájem) je určeno pro nízkopříjmové domácnosti, které potřebují komplexní sociální podporu nebo které si z důvodu své sociální a finanční situace nemohou dovolit běžný typ bydlení.
- **Domy s pečovatelskou službou:** byty, které jsou určeny pro seniory starší 60-ti let. Všechny nově budované a většina stávajících bytů jsou budovány jako bezbariérově přístupné. Část těchto bytů je upravena bezbariérově pro seniory se zdravotním postižením.
- **Startovací byty:** byty pro žadatele do 35 let s vymezenými příjmy, které jsou určeny jak rodinám, tak i nesezdaným partnerským párům.
- **Byty pro mladé domácnosti:** byty pro žadatele do 35 let, které jsou určeny jak rodinám, tak i nesezdaným partnerským párům.
- **Krizové byty:** byty určené osobám v krizových situacích
- **Bezbariérové byty:** byty zvláště upravené pro bydlení zdravotně postižených osob v DPS, v domech zvláštního určení a v ostatních obecních domech
- **Další (alternativní) formy bydlení:** např. sdílené bydlení

⁵⁴ *Specifické skupiny obyvatel byly vymezeny na základě jednání Pracovní skupiny pro tvorbu Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030 ze dne 12.7.2017.*

6.3.1 SWOT analýza

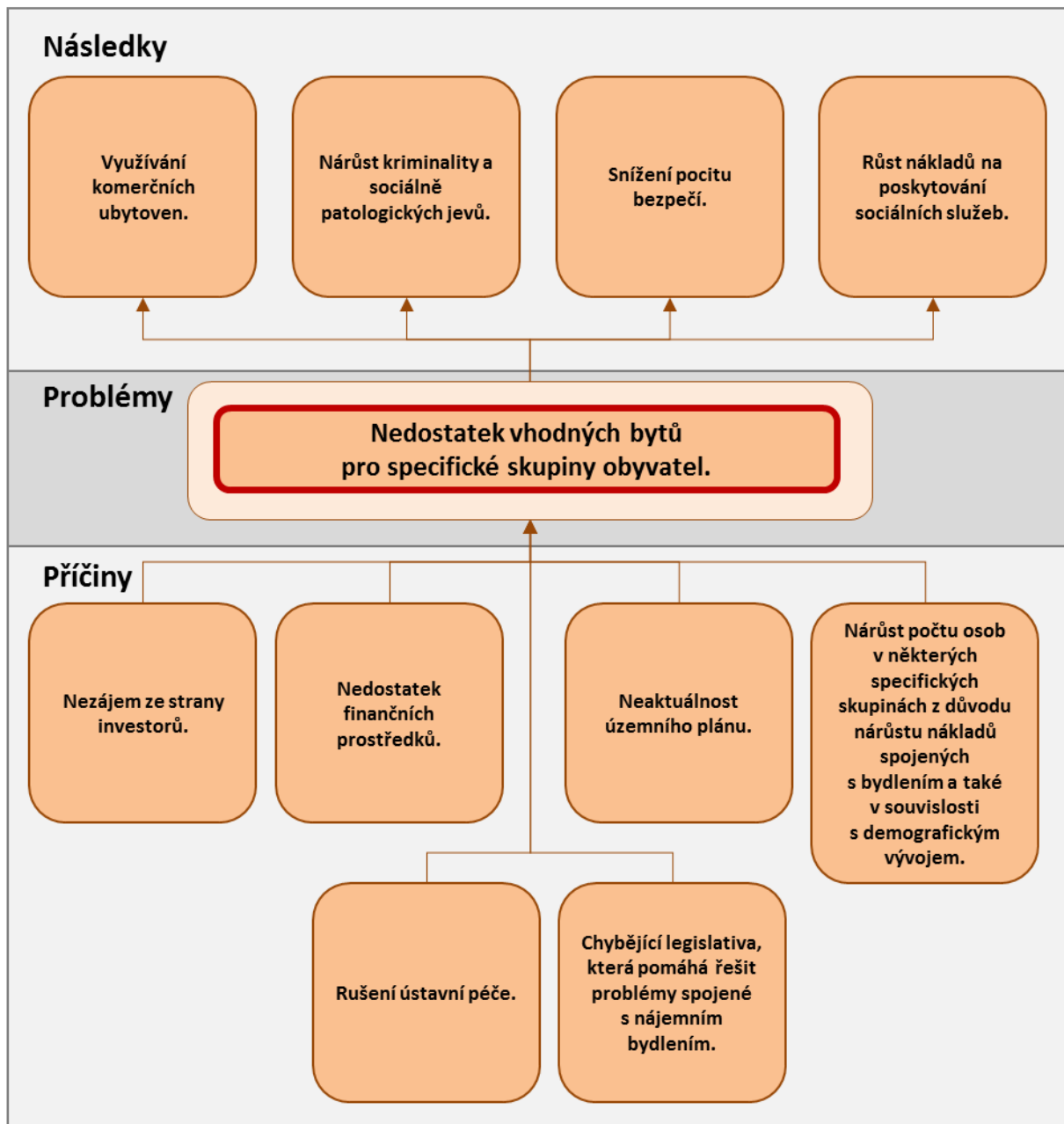
Silné stránky	Slabé stránky
Obec disponuje dostatečným obecním fondem. Ve srovnání s jinými krajskými městy dokonce s nejvyšším (dle podílu na celkovém bytovém fondu).	Nedostatečný počet stávajících i nově budovaných sociálních bytů - neodpovídá míře potřeb specifických cílových skupin.
Schválení Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města umožnilo nastavení pravidel pro byty určené specifickým skupinám obyvatel.	Existence sociálně vyloučených lokalit na území města. V centru města se navyšuje poměr bydlení sociálně slabých skupin obyvatel.
Obsazování bytů zvláštního určení (DPS a bezbariérové byty) z úrovně města.	Nedostatečná sdílená zodpovědnost městských částí za sociální problémy (nevztahuje se na DPS).
Existence Standardů rekonstruovaných bytových domů.	Nerovnoměrné rozprostření obecního bytového fondu v městských částech.
Existence Strategického plánu sociálního začleňování města Brna.	Zájmy městských částí nekorespondují s celoměstskými zájmy. Nezáměr MČ vyjma Brno-střed a Brno-sever o problematiku sociálního začleňování.
Existence pilotních projektů řešících potřeby některých specifických skupin obyvatel.	Chybějící systematická opatření pro sociálně vyloučené lokality, vč. strategie rozpouštění sociálně vyloučených lokalit.
Zavedení domovníku do problémových bytových domů.	Absence systematických opatření pro řešení problémů sousedského soužití a s tím spojená ztráta pocitu bezpečí v důsledku sousedských soužití s některými specifickými skupinami obyvatel.
	Neexistence krizových bytových jednotek a krizového plánu pro řešení nepředvídatelných událostí
	Diskriminační překážky při využívání nabídek na trhu s pronájmy bytů soukromých vlastníků
	Neznalost a nezáměr o rizika segregace a neexistence kvantifikace nákladů obce na řešení důsledků segregace.

Příležitosti	Hrozby
Rozpuštění sociálně vyloučených lokalit. Nastavení vhodných podmínek k využití bytového fondu ve vyloučených lokalitách mladými lidmi, kteří preferují bydlení v blízkosti centra.	Malá veřejná a politická podpora některých specifických skupin obyvatel. Nedostatečné vnímání řešení bydlení potřebných cílových skupin jako celospolečenského zájmu.
Nastavení podmínek pro výstavbu nájemních bytů soukromými investory.	Stárnutí populace a s tím související vyšší nároky na bezpečnost a adekvátní fyzické obytné prostředí a služby.

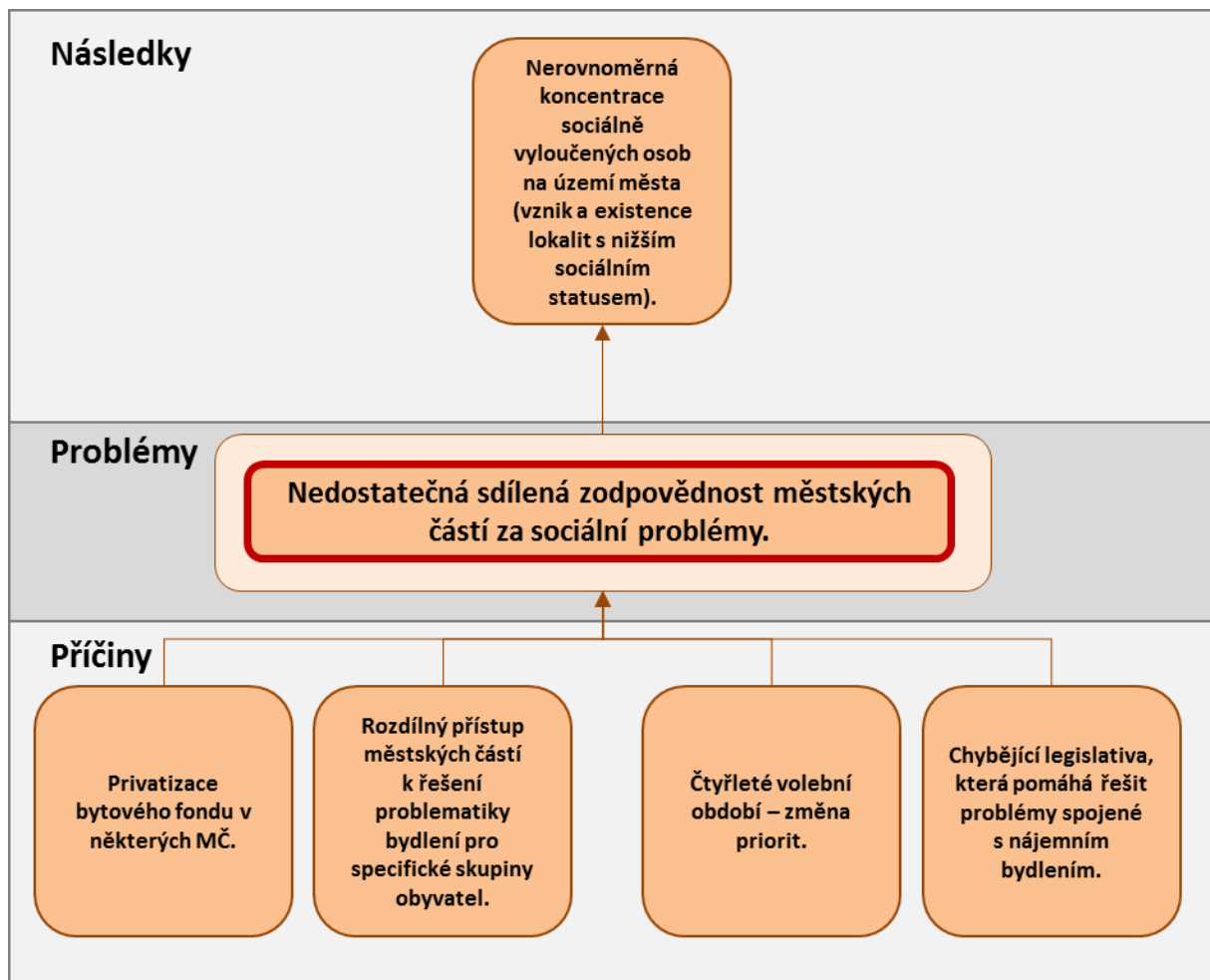
Rozšíření institutu domovníka zvýšením počtu domovníckých bytů, případně dalšími systémovými opatřeními za účelem zajištění kontroly pořádku a soužití v domech se sociálními byty.	Nižší poptávka po bytech v sociálně vyloučených lokalitách z důvodu obav o bezpečnost a obav z možného problematického sousedství
Aktivní spolupráce s investory v rámci developerských projektů a bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby bytů pro specifické skupiny obyvatel.	Rostoucí segregace a chudoba, zhoršení situace a nárůst sociálně vyloučených lokalit jako důsledek dlouhodobě neřešených problémů.
Zvýšení kvality a vybavenosti veřejných prostranství v okolí bytových domů (např. dětská hřiště, odpočinková místa, osvětlení, čistota).	Nedostatečná nebo nevhodná sociální práce s cílovou skupinou osob v bytové nouzi.
Začlenění bytů pro specifické skupiny obyvatel do přirozeného prostředí města.	Nedostatečná nebo nevhodná správa bytového fondu v MČ.
Využívání systémů prevence bezdomovectví (např. dostupné bydlení, housing first). Systémové zavedení pozitivních poznatků z pilotních projektů.	Nepřipravenost města na dopady legislativních změn, např. zákona o hmotné nouzi.
Spolupráce v poskytování bydlení obyvatelům se specifickými potřebami v rámci metropolitní oblasti.	
Rozvoj komunitní práce se specifickými skupinami obyvatel.	
Rozvoj spolupráce Odboru sociální péče a Bytového odboru včetně provázanosti Strategie bydlení na proces komunitního plánování sociálních služeb.	
Vhodnější nastavení a posílení správy bytového fondu včetně sjednocené evidence bytů pro specifické skupiny obyvatel a systémové zavedení principů zamezujících segregaci.	
Možnost využívání legitimního nástroje v Pravidlech pronájmu – byty v celoměstském zájmu.	

6.3.2 Stromy problémů

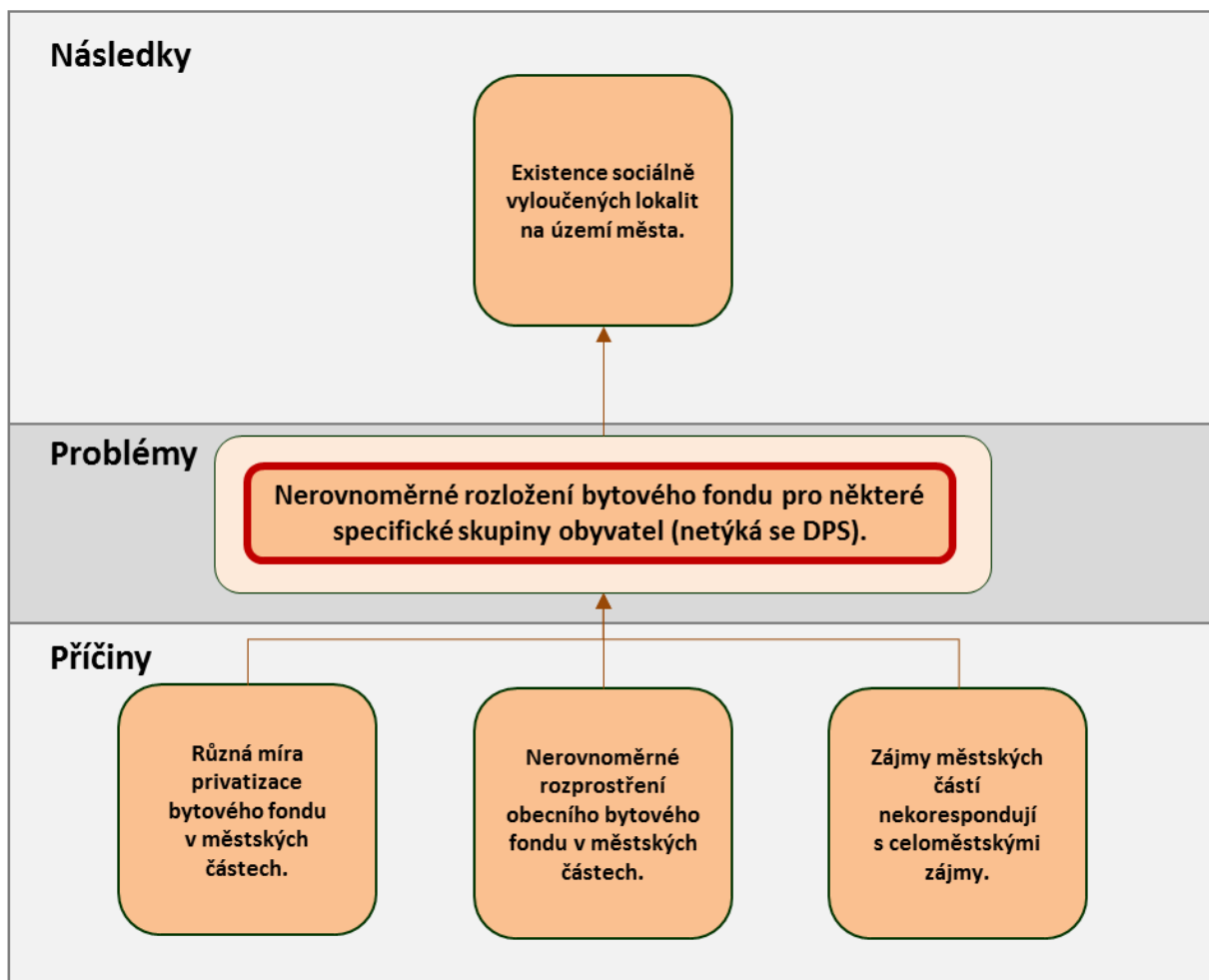
Obrázek 6.7: Strom problémů č. 1 - Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel



Obrázek 6.8: Strom problémů č. 2 - Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel



Obrázek 6.9: Strom problémů č. 3 - Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel



6.4 Spolupráce s obyvateli a jinými subjekty při řešení bydlení

Oblast je zaměřena na zajištění zvyšování informovanosti obyvatelstva o možnostech řešení bytové situace, zlepšení orientace zájemců o bydlení v možnostech a nabídce bydlení, dále definování rozsahu a způsobu spolupráce s neziskovými organizacemi, zejména v rámci prevence ztráty bydlení a zadlužování.

6.4.1 SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
Informace ohledně obecního bydlení jsou dostupné na webových stránkách města. (telefonicky, mailem, osobně)	Využívání omezeného počtu komunikačních kanálů pro zacílení informování na potřebné cílové skupiny.
Město spolupracuje s neziskovými organizacemi v oblasti pronájmu bytů za účelem bydlení jejich klientů.	Nízká účast cílových skupin na pořádaných besedách v oblasti bydlení.
Existující centra a specifické komunikační kanály pro různé cílové skupiny, které lze využít k šíření informací o obecních bytech.	Slabá spolupráce s obyvateli a často ve špatné fázi plánování bydlení v MČ.
Vytvořená Pravidla pronájmu obecních bytů.	Nízké povědomí cílových skupin obyvatel o možnostech získání bydlení.
Existující spolupráce Bytového odboru, Odboru sociální péče a Odboru zdraví při informování seniorů se zdravotními potížemi o zachování bydlení.	

Příležitosti	Hrozby
Zkvalitnit a rozšířit služby spojené s bezproblémovým a bezpečným užíváním bytů v bytových domech (např. prostřednictvím kvalitní dostupnosti správce bytového fondu, funkcí domovníka v bytových domech, atd.)	Město bude nadále ztrácet své stávající i potenciální budoucí obyvatele vzhledem k nezajištění kvalitních a dobře dostupných informací vztahujících se k bydlení v Brně.
Aktivnější role města při jednání s developery, bytovými družstvy a při plánování rozvoje v MČ, uchopení role mediátora těchto akcí.	Neúspěch v procesu oživení centra města daná neúspěchem informační kampaně na obsazení volných obecních bytů v centru.
Informovat veřejnost o kladných zkušenostech získaných při realizaci pilotních projektů do dalších brněnských lokalit.	Klesající znalosti a dovednosti určitých cílových skupin v oblasti zajištění vlastního bydlení spojené se stoupající náročností systémů vztahujících se k bydlení.
Zvýšit informovanost občanů v souvislosti se schválenými novými Pravidly pronájmu obecních bytů, která poskytují informace ohledně získání nového bytu, výměny bytu.	
Ve spolupráci s dalšími partnery posilovat informovanost v oblasti bydlení v rámci přípravy na stárnutí.	
Uskutečnit komunikační kampaň města z důvodu zvýšení prestiže nájemního bydlení, Rozšíření využití již existujících informačních	

center za účelem šíření informací o možnostech získání cenově dostupného bydlení.	
Rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů, zejména v rámci prevence ztráty bydlení a zadlužování.	

Strom problémů Postupy spolupráce s obyvateli a jinými subjekty při řešení bydlení nebyl vytvořen na základě domluvy členů pracovní skupiny ze dne 9.8.2017, která neidentifikovala žádný závažný problém.

Zdroje a použitá literatura

- BRAGA, M. a PALVARINI, P. Sociální bydlení v EU [online]. Brusel: EU, Generální ředitelství pro vnitřní politiku, 2013. [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/Socialni-bydleni-v-EU.pdf>, s. 9.
- EU. Stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru k tématu Problematika definice sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu (stanovisko z vlastní iniciativy) ze dne 15. 2. 2013 [on-line]. Úřední věstník Evropské unie. Značka 2013/C 44/09 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A52012IE0597>.
- FEANTSA. ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR [on-line]. Brusel: European Federation of National Associations Working with the Homeless AISBL, 2016 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: http://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf?force=true.
- FILIP, J., SVATOŇ, J. a ZIMEK, J. Základy státovědy. Brno: Masarykova univerzita, 1997, s. 18-20.
- FOLDYNOVÁ, I., ŠOTKOVSKÝ, I. a HRUŠKOVÁ, A. et al. Analýza struktury obecních bytů v ČR. Výstup projektu TAČR TB05MPSV008. Ostrava: PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2016., s. 9 až 10.
- GIBAS, P., KÁŽMÉR, L. Bytová situace a preference bydlení brněnské populace 65+ let. Výzkumná zpráva z mezinárodního projektu HELPS. Praha: Sociologický Ústav AV ČR, v.v.i., 2013.
- GOTTDIENER, M.; HUTCHISON, R. The New Urban Sociology. New York: McGraw-Hill Companies, 2000.
- HOLLÄNDER, P. Základy všeobecné státovědy. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 56-62.
- HRUŠKA, L. et al. Analýza a řešení problematiky ubytoven na území SMO v krátkodobém a dlouhodobém horizontu. Ostrava: PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o. 2013, s. 22.
- HRUŠKA-TVRDÝ, L. Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů, Ostrava: ACCENDO, 2012.
- INSPEKTOR, T., HORÁK, J., IVAN, I., HRUŠKA-TVRDÝ, L., KRAUSOVÁ, A. Quantitative evaluation of socially excluded localities. Case study of Ostrava city. GIS Ostrava 2013 - Geoinformatics for City Transformations : January 21st-23rd 2013 : [10 international symposium, Ostrava, Czech Republic: proceedings], Ostrava: VŠB - TU Ostrava, 2013, s. 73-91.
- JMK Regionální inovační strategie Jihomoravského kraje 2014-2020. Brno: JMK, 2014.
- KELLER, J. Nová sociální rizika a proč se jim nevyhneme. Praha: SLON, 2011, s. 12-35.
- KREBS, V. et al. Sociální politika. 4. vydání. Praha: ASPI 2007, s. 373-408.
- MACHÁČEK, R. Kauza BYTY OKD – největší finanční kauza současnosti [online]. Ostrava: Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, 15. červen 2010 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: <http://www.bytyokd.cz/?q=kauza-byty-okd-nejvetsi-financni-kauza-soucasnosti>.
- MMB Dlouhodobý výzkum sídlišť. Brno: MMB, 2011.
- MMB Charakter města Brna v postojích jeho obyvatel. Brno: MMB, 2009.
- MMB Charakter města Brna v postojích jeho obyvatel. Brno: MMB, 2013.
- MMB Integrovaná strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti pro uplatnění nástroje ITI. Brno: MMB, 2015.
- MMB 4. Komunitní plán sociálních služeb města Brna pro období 2016 – 2017, Brno: MMB, 2015.
- MMB 3. Komunitní plán sociálních služeb města Brna pro období 2013 – 2015, Brno: MMB, 2013.
- MMB Koncept „Aktualizace strategie bydlení“ Brno: MMB, 2015.
- MMB Plán aktivního stárnutí. Brno: MMB, 2012.
- MMB Pravidla poskytování návratných účelových půjček z FRBMB, schválená v březnu 2009, Brno: MMB, 2009.
- MMB Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, v platném znění. Brno: MMB, 2006.
- MMB Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Brno: MMB, 2013.
- MMB Specifické skupiny obyvatel. Výstup z jednání pracovní skupiny pro tvorbu Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030 ze dne 12. 7. 2017. Brno: MMB, 2017.
- MMB Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna. Brno: MMB 2016.
- MMB Stanoviska politických klubů ke zpracovanému konceptu „aktualizace strategie bydlení“ Brno: MMB, 2016
- MMB Statut Fondu bytové výstavby, platné verzi Brno: MMB 2016
- MMB Statut města Brna, v platném znění. Brno: MMB, 2017.
- MMB Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019. Brno: MMB, 2015.
- MMB Strategický plán sociálního začleňování 2015-2018, Brno: MMB, 2015.
- MMB Územně analytické podklady, aktualizace 2016. Brno: MMB, 2016.
- MMB Územní generel bydlení. Brno: MMB, 2008.
- MMB Výsledky provedeného vyhodnocení dosavadní Strategie bydlení města Brna. Brno: MMB, 2017

- MMB Vývoj počtu osob oficiálně neregistrovaných ve městě Brně. Brno: MMB, 2013.
- MMR Bydlení v České republice v číslech. Praha: MMR 2016.
- MMR Integrovaný regionální operační program pro období let 2014 až 2020 schválený usnesením vlády České republiky č. 555 ze dne 9. července 2014 [online]. [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: https://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/52791db3-c01e-4058-9314-9c3aeaac82ff/PD-IROP-20150604-schvalen-EK_2.pdf?ext=.pdf.
- MMR Podpora stavebního spoření (pro všechny typy bydlení) formou nevratného příspěvku od státu - státní dotace stavebního spoření dle zákona č. 96/1993 Sb. v aktuálním znění.
- MMR Programy podpory bydlení. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. MMR ČR [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni>.
- MMR. Konceptce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze) [online]. Praha: MMR, 2016 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf.
- MPSV Operační program Zaměstnanost 2014–2020 schválený usnesením vlády České republiky č. 867 ze dne 28. listopadu 2012 [online]. [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: https://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/2ec9a47a-9e48-4013-9897-da0d2febff1b/OPZ_2014-2020_FINAL.pdf?ext=.pdf
- MPSV Konceptce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025 [online]. Praha: MPSV, 2015 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Konceptce_soc_bydleni_2015.pdf.
- MUSIL, J. a kol. Zrod velkoměsta. Praha – Litomyšl: Paseka, 2002.
- MUSIL, J. Modely vývoje měst a procesy deindustrializace. In: Hruška-Tvrđý, L. ed.: Industriální město v postindustriální společnosti 1. díl. Ostrava: 2009. ISBN 978-80-248-2172-6.
- MUSIL, J. Proměny urbání sociologie ve Spojených státech a Evropě 1950–2000. Sociologický časopis, 2003, roč. 39, č. 2, s. 137-167. ISSN 0038-0288
- MŽP Nová zelená úsporám. Ministerstvo životního prostředí [online]. MŽP ČR [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: <http://www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci/rodinne-domy/3-vyzva-rodinne-domy/o-programu-3-vyzva/>
- Nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizaci domů, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje podmínky státní finanční podpory oprav a modernizace domů.
- Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění pozdějších předpisů.
- Nařízení vlády č. 616/2004 Sb. ve znění pozdějších novel.
- OUŘEDNÍČEK, M. Teorie vývojových stádií měst a diferenciální urbanizace. Geografie – Sborník České geografické společnosti 105. 2000, č. 4, s. 361-369. ISSN 1212-0014.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., MACEŠKOVÁ, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P., ROMPORTL, D., CHUMAN, T., ZELEDOVÁ, S., KUNCOVÁ, I. Suburbanizace.cz. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, 2008. ISBN 978-80-86561-72-1.
- SFRB Programy a podpory. Státní fond rozvoje bydlení [online]. SFRB [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/programy/>
- SÝKORA, L. Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. In: Sýkora, L., ed., Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002, s. 9-19
- ŠILHÁNKOVÁ, V. Konceptce bytové politiky pro malá a střední města. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 33.
- ŠPAČEK, O. Podoby sousedství– prostorové, fyzické a sociální determinanty. Projekt disertační práce. Praha: Univerzita Karlova, 2010. [cit. 19/8/2017]. Dostupný z: <fsv.cuni.cz/ISS-68-version1-projekt_spacek_prepracovany.doc>
- VEBER, J.; KRAJČÍK, V.; HRUŠKA, L. a kol. (2016) Sdílená ekonomika. Praha: VŠPP.
- VEČEŘA, M. a URBANOVÁ, M. Sociologie práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, s. 225.
- Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

7 Přílohy

7.1 Dokumenty a nástroje ovlivňující Strategii bydlení města Brna

7.1.1 Dokumenty a nástroje z úrovně státu

Dokumenty	Vliv na rozvoj bydlení v Brně
Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná), zpracovaná MMR, z června 2016	Vytváří strategický rámec politiky bydlení České republiky, doporučuje obcím respektovat základní východiska bytové politiky stejně jako její hlavní principy a strategické cíle.
Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů. Upravuje statut, stanovy, vnitřní organizaci a organizační řád Státního fondu rozvoje bydlení.	Vytváří možnosti pro financování podpory rozvoje bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky schválenou vládou České republiky a udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. <i>Konkrétní programy jsou uvedeny v následující kapitole 7.1.2.</i>
Nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizaci domů, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje podmínky státní finanční podpory oprav a modernizace domů.	Nařízení upravuje podmínky použití finančních prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů. Podmínky pro poskytnutí úvěru viz § 3, tohoto nařízení.
Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění pozdějších předpisů.	Nařízení upravuje podmínky poskytování dotací ze státního rozpočtu na úpravy zaměřené na regeneraci stávajících panelových sídlišť, kterou je jejich přeměna ve víceúčelové celky a všestranné zlepšení obytného prostředí. Dotace není určena na opravy bytových panelových domů.
Program Ministerstva životního prostředí – Zelená úsporám - dotační program na období 2014-2020.	Program je uveden v následující kapitole 7.1.2.
Dotační programy EU a ministerstev ČR zahrnující oblasti bydlení	Programy jsou uvedeny v následující kapitole 7.1.2.
Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění. Tímto zákonem je poskytována dávka příspěvek na bydlení.	V Brně byl v roce 2016 příspěvek na bydlení vyplacen měsíčně 11,9 tis. osobám. Ve sledovaném období od roku 2014 došlo k výraznému růstu počtu vyplacených dávek měsíčně. Vyhodnoceno v kapitole 4.2.5 Specifické skupiny obyvatelstva.
Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, účinný od 1. 1. 2007 vymezuje doplatek na bydlení.	V Brně je doplatek na bydlení vyplácen 3,1 tis. osobám, jedná se o stabilní počet ve sledovaném období od roku 2014. V roce 2016 jeho průměrná výše činila 3 752,7 Kč. Vyhodnoceno v kapitole 4.2.5 Specifické skupiny obyvatelstva.
„Podpora výstavby podporovaných bytů“ - státní dotace poskytovaná Ministerstvem pro místní rozvoj je zaměřena na výstavbu a vznik podporovaných bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení.	V Brně bylo v letech 1998 – 2016 za přispění dotací MMR a SFRB vybudováno 86 podporovaných bytů, což je nejvíce v porovnání s ostatními velkými městy nad 100 tis. obyvatel.
Nařízení vlády č. 616/2004 Sb. schválené	Zrušeno k 21. 4. 2016, aktuální nařízení viz níže

Dokumenty	Vliv na rozvoj bydlení v Brně
1. 12. 2004, ve znění pozdějších novel, - úvěr max. 300 tis. Kč na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let věku.	č. 78/2016 Sb.,
Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025	Předmětem koncepce je vize sociálního bydlení v ČR a návrh základních principů systému sociálního bydlení včetně nástrojů financování (podrobněji kap. 2.1)
Podprogram Ministerstva pro místní rozvoj Podpora výstavby technické infrastruktury	V roce 2016 i 2017 tento podprogram není MMR vyhlášen.
Možnost odpisu zaplacených úroků z úvěrů na bydlení ze základu daně z příjmu dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru na pořízení bytů osobám mladším 36 let.	Zrušeno k 21. 4. 2016, aktuální nařízení viz níže č. 78/2016 Sb.
Podpora stavebního spoření (pro všechny typy bydlení) formou nevratného příspěvku od státu - státní dotace stavebního spoření dle zákona č. 96/1993 Sb. v aktuálním znění.	Od roku 2008 dochází k poklesu smluv o stavební spoření. V 1. čtvrtletí roku 2017 bylo podle údajů stavebních spořitelien poskytnutých Ministerstvu financí uzavřeno 86 tis. nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 34,7 mld. Kč. Průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše 406 tis. Kč. Ve sledovaném období roku 2017 tak bylo v porovnání se stejným obdobím roku 2016 uzavřeno o 33 tis. smluv méně (-28 %) při současném nárůstu průměrné cílové částky o 55 tis. Kč (+16 %). Celkový počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření k 31. 03. 2017 činil 3,3 mil. smluv, což je o 30 tis. smluv méně (-1 %) než ke konci roku 2016. Přes tento pokles nelze identifikovat zvýšení rizika na nedostatek finančních prostředků u fyzických osob do oblasti bydlení ve městě Brně.

V oblasti legislativy bydlení, došlo v roce 2016 k těmto právním úpravám:

Dokumenty	Vliv na rozvoj bydlení v Brně
Vyhláška č. 269/2015 Sb. , o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.	Tento právní předpis přináší spravedlivější způsob rozúčtování především v případech, kdy dochází k výrazným rozdílům v nákladech na vytápění způsobenými energeticky nevědomým chováním příjemců služeb (přetápění a nedotápění). Vyhláška nabyla účinnosti dne 1. 1. 2016.
Zákon č. 104/2015 Sb. , kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých	Významná novela, která umožnila MMR zpracovat nový právní předpis o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům jako prováděcí předpis k zákonu č. 67/2013 Sb. Zákon nabyl účinnosti k 1. 1. 2016.

Dokumenty	Vliv na rozvoj bydlení v Brně
zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.	
Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. , o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.	Právní předpis reaguje na zákon č. 89/2012 Sb., kde je vymezena povinnost nájemce podílet se na drobných opravách a běžné údržbě bytu tím, že tyto pojmy podrobně definuje. Nařízení nabylo účinnosti dne 1. 1. 2016
Nařízení vlády č. 78/2016 Sb. , kterým se mění nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, ve znění nařízení vlády č. 268/2012 Sb., a ruší některá nařízení vlády.	Nařízení upravuje výši úrokové sazby a výši úvěru tak, aby se tento nástroj stal více využívaným a přispěl tak ke zvýšení počtu nájemních bytů. Došlo také k většímu zacílení podpory, a to rozšířením cílové skupiny nájemníků o mladé osoby do 30 let a zároveň se zrušila podpora výstavby pro jakékoliv fyzické osoby bez omezení. Novela rovněž zrušila již nepoužívaná nařízení vlády. Nařízení nabylo účinnosti dne 1. 4. 2016.
Nařízení vlády č. 100/2016 Sb. , o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let.	Nařízení sjednocuje a upravuje podmínky pro poskytování podpory na pořízení bydlení podle současných potřeb a zacílení podpory na mladé osoby s dětmi. Podpora je zaměřena na pomoc mladým lidem s dětmi při řešení bydlení se zohledněním jejich specifických potřeb. Podle tohoto nařízení je poskytována podpora formou nízkouročeného úvěru v maximální výši až 600 tisíc Kč, a to osobám do 36 let pečujícím o dítě do 6 let, jako příjemci doplňkového úvěru na pořízení obydlí (výstavbou novostavby, nástavbou, vestavbou, přístavbou nebo změnou stavby na stavbu pro bydlení, koupí, nebo převodem družstevního podílu v bytovém družstvu). Nařízení nabylo účinnosti dne 21. 4. 2016.

Připravovaná legislativa v oblasti bydlení na rok 2017:

<p>1. Návrh novely zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Smyslem návrhu zákona je novelizovat ustanovení o odloženém založení a vzniku společenství vlastníků jednotek v případě těch bytových družstev, na která se tento zvláštní zákon vztahuje. Jmenovitě jde o novelizaci v ustanoveních Hlavy VI – ZLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ (§ 24 zákona). Nabytí účinnosti novely zákona se předpokládá v září 2018.</p>
<p>2. Návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím. Tímto návrhem zákona je potřeba vyřešit v části třetí, Hlava II, Díl 4, Oddílu 5 - Bytové spoluvlastnictví některé problémy související s praktickým fungováním společenství vlastníků. Nabytí účinnosti novely zákona se předpokládá v říjnu 2018.</p>

7.1.2 Dotační programy EU a ministerstev v oblasti bytové politiky

Evropské strukturální a investiční fondy pro programové období 2014–2020 byly vymezeny usnesením vlády ČR č. 867 ze dne 28. 11. 2012, níže jsou vybrány podporované oblasti vztahující se k bytové politice obcí.

7.1.2.1 Integrovaný regionální operační program

Cílem programu je snižování územních rozdílů, zkvalitnění infrastruktury a posílení konkurenceschopnosti v regionech. Dále pak posílení veřejných služeb, zaměstnanosti a podpory vzdělanosti, jako jednoho z pilířů zvyšování kvality života obyvatel, a posílení institucionální kapacity veřejné správy.

Podporované oblasti v bydlení:

- **Prioritní osa 2: Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů**
 - **Specifický cíl 2.1.:** Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi
Vyšší dostupnost a kvalita služeb, vedoucí k sociální inkluzi, **sociální bydlení dostupné potřebným** a snížení počtu osob sociálně vyloučených a osob ohrožených sociálním vyloučením a chudobou.
 - **Specifický cíl 2.5.:** Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení
Podpora energetické účinnosti, inteligentních systémů hospodaření s energií a využívání energie z obnovitelných zdrojů ve veřejných infrastrukturách, mimo jiné ve veřejných budovách, **a v oblasti bydlení.**

- **Prioritní osa 3: Dobrá správa území a zefektivnění veřejných institucí**
 - **Specifický cíl 3.3.:** Podpora pořízování a uplatňování dokumentů územního rozvoje
Cílem podpory jsou komplexní přístupy k řešení území, reakce na potřeby území z hlediska veřejných zájmů, vývoje hospodářství, změn klimatu, povodňového nebezpečí a také na měnící se požadavky na veřejnou infrastrukturu.⁵⁵

7.1.2.2 Operační program zaměstnanost

Cílem programu je zlepšení lidského kapitálu obyvatel a veřejné správy v ČR, tedy základních prvků konkurenceschopnosti.

Podporované oblasti v bydlení:

- **Prioritní osa 2: Sociální začleňování a boj s chudobou**
 - **Specifický cíl 2.1.1:** Zvýšit uplatnitelnost osob ohrožených sociálním vyloučením nebo sociálně vyloučených ve společnosti a na trhu práce
Pro sociální začlenění osob ohrožených sociálním vyloučením nebo sociálně vyloučených je hlavní podpora jejich přístupu ke společenským zdrojům, jako je zaměstnání, vzdělání, **bydlení**, zdravotní péče, sociální ochrana i možnost uplatňovat svá práva.
 - **Specifický cíl 2.2.1:** Zvýšit kvalitu a udržitelnost systému sociálních služeb, služeb pro rodiny a děti a dalších navazujících služeb podporujících sociální začleňování
Podpora systému sociálního bydlení a s ním spojených preventivních, následných a doprovodných služeb.⁵⁶

⁵⁵ Integrovaný regionální operační program pro období let 2014 až 2020 schválený usnesením vlády České republiky č. 555 ze dne 9. července 2014 [online]. [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: https://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/52791db3-c01e-4058-9314-9c3aeaac82ff/PD-IROP-20150604-schvalen-EK_2.pdf?ext=.pdf

⁵⁶ Operační program Zaměstnanost 2014–2020 schválený usnesením vlády České republiky č. 867 ze dne 28. listopadu 2012 [online]. [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: https://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/2ec9a47a-9e48-4013-9897-da0d2febff1b/OPZ_2014-2020_FINAL.pdf?ext=.pdf

7.1.2.3 Veřejný výdajový program Podpora bydlení 2016–2020

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR každoročně vyhláší podpůrné programy v oblasti bydlení. Aktuálním veřejným programem v oblasti bydlení je program: **Podpora bydlení 2016–2020**. V rámci programu lze v roce 2017 čerpat finanční příspěvky podprogramů Regenerace sídliště, Podporované byty, Olověné rozvody a Bytové domy bez bariér.

- **Regenerace sídliště:**
Cílem podprogramu je poskytování dotací obcím na regeneraci veřejného prostranství sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů.
- **Podporované byty:**
Cílem podprogramu je vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace - věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života.
- **Olověné rozvody:**
Cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů. Tím se docílí snížení obsahu olova v pitné vodě.
- **Bytové domy bez bariér:**
Cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady.⁵⁷

7.1.2.3 Veřejný výdajový program Nová zelená úsporám

Program Ministerstva životního prostředí ČR administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných a bytových domech. Hlavním cílem programu je zlepšení stavu životního prostředí snížením produkce emisí znečišťujících látek a skleníkových plynů, dále pak úspora energie v konečné spotřebě a stimulace ekonomiky ČR s dalšími sociálními přínosy, kterými jsou například zvýšení kvality bydlení občanů, zlepšení vzhledu měst a obcí a nastartování dlouhodobých progresivních trendů.

Program se člení na:

- **podprogram Nová zelená úsporám – rodinné domy**
 - **Snížování energetické náročnosti stávajících rodinných domů:** dotace na zateplení obálky budovy - výměnou oken a dveří, zateplením obvodových stěn, střechy včetně vegetačních, stropu, podlahy. Podporována jsou dílčí i komplexní opatření.
 - **Výstavba rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností:** dotace na výstavbu nových rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností.
 - **Efektivní využití zdrojů energie:** dotace na výměnu původního hlavního zdroje na tuhá fosilní paliva nedosahující parametrů 3. emisní třídy za efektivní ekologicky šetrné zdroje, na výměnu elektrického vytápění za systémy s tepelným čerpadlem, na instalaci solárních termických a fotovoltaických systémů, na instalaci systémů nuceného větrání se zpětným získáváním tepla z odpadního vzduchu, podpora na využití tepla z odpadní vody.

⁵⁷ Programy podpory bydlení. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. MMR ČR [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni>

- **podprogram Nová zelená úsporám – bytové domy**

- **Snížení energetické náročnosti stávajících bytových domů:** dotace na zateplení obálky budovy - výměnou oken a dveří, zateplení obvodových stěn, střechy, stropu, podlahy. Tato opatření lze vhodně kombinovat s výměnou neekologických zdrojů tepla za efektivní, ekologicky šetrné zdroje, instalací technologií využívajících obnovitelné zdroje energie a zpětného získávání tepla z odpadního vzduchu a další.
- **Výstavba bytových domů s velmi nízkou energetickou náročností:** dotace na výstavbu bytových domů s velmi nízkou energetickou náročností, dotace na výstavbu zelených střech, dotace na využití tepla z odpadní vody.
- **Efektivní využití zdrojů energie:** dotace na výměnu původního hlavního zdroje na tuhá fosilní paliva nedosahující parametrů 3. emisní třídy za efektivní ekologicky šetrné zdroje, na výměnu elektrického vytápění za systémy s tepelným čerpadlem, na výměnu plynového vytápění za plynová tepelná čerpadla, na instalaci solárních termických a fotovoltaických systémů, na instalaci systémů nuceného větrání se zpětným získáváním tepla z odpadního vzduchu, na využití tepla z odpadní vody.⁵⁸

7.1.2.4 Programy Státního fondu rozvoje bydlení

Účelem Státního fondu rozvoje bydlení a jeho posláním je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s Konceptí bytové politiky do roku 2020 a podporovat též udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. Ze Státního fondu rozvoje bydlení mohou obce čerpat finanční prostředky například na financování revitalizace bytového fondu, výstavbu nájemních bytů a domů či na přestavbu budov pro vymezenou skupinu obyvatel.

Programy Státního fondu rozvoje bydlení, z nichž mohou čerpat obce:

Program Panel 2013+

Úvěrový program na revitalizaci bytového fondu bez ohledu na technologii výstavby. Úvěr lze využít na snížení energetické náročnosti domu, opravy poruch domů, opravy a modernizace společných prostor nebo modernizace bytových jader.

Program Výstavby

Úvěrový program na výstavbu nájemních bytů a domů či na přestavbu budov pro vymezenou skupinu obyvatel (senioři 65+, zdravotně či příjmově vymezené osoby), zletilé osoby do 30 let a osoby, jejichž obydlení zničilo živelní pohroma. Úvěr lze využít na novostavbu bytů, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty, stavební úpravy, kterými vznikne nájemní byt z prostor doposud určených k jiným účelům než k bydlení, nástavbu či přístavbu, kterou vznikne nájemní byt, stavební úpravy, kterými vzniknou nájemní byty způsobilé k bydlení v bytovém domě, kde dosud žádný byt k bydlení nebyl, stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, jehož rozdělením vznikne alespoň 1 další nájemní byt způsobilý k bydlení.

Program Záruk

Záruky na splácení investičních úvěrů určených na výstavbu nájemních bytů a infrastruktury. Záruku lze využít na ručení za část nesplacené jistiny úvěru poskytnutého na výstavbu nájemních bytů, nebo v případě obcí na bytovou výstavbu, jejíž součástí je i technická infrastruktura.

⁵⁸ Nová zelená úsporám. Ministerstvo životního prostředí [online]. MŽP ČR [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: <http://www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci/rodinne-domy/3-vyzva-rodinne-domy/o-programu-3-vyzva/>

Program pro obce

Úvěrový program ke krytí nákladů spojených s opravami a modernizacemi bytů. Prostředky lze použít na připojení k veřejným sítím technického vybavení, výměnu oken, střešní krytiny a krovu včetně výměny a oprav odpadních dešťových svodů, opravu vnějšího pláště včetně balkonů, zateplení objektu, sanace vlhkého zdiva, opravu společných prostor, opravy a modernizace vnitřního interiéru, opravu či pořízení nových garážových vrat, pokud jsou součástí rodinného domu, pořízení a instalaci solárních panelů.⁵⁹

7.1.3 Dokumenty na úrovni města Brna

Dokumenty	Vliv na rozvoj bydlení v Brně
Statut města Brna	Dle článku 27 město v samostatné působnosti zpracovává koncepci bydlení ve městě, rozborů potřeb bydlení a stavu bytového fondu v majetku města včetně majetku svěřeného městským částem. Další body jsou vymezeny v článku 27.
Územní generel bydlení. Je zpracováván Odborem územního plánování a rozvoje MMB na základě schváleného územního plánu.	Využito při zpracování kapitoly 4.3.4 Další výstavba z hlediska ploch pro bydlení.
Nabídka lokalit pro bytovou výstavbu – centrální registr lokalit pro bytovou výstavbu na základě Územního generelu bydlení.	Využito při zpracování kapitoly 4.3.4 Další výstavba z hlediska ploch pro bydlení.
Fond bytové výstavby: Statut Fondu bytové výstavby Zásady pro zapojení finančních prostředků FBV do rozpočtu města - stanovují výše a podmínky použití finančních prostředků fondu pro jednotlivé účely stanovené ve Statutu fondu.	Využito při zpracování kapitoly 4.4. Správa a hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem.
Pravidla poskytování návratných účelových půjček z FRBMB, schválená v březnu 2009, nahrazující vyhlášku č. 8/1999 - Fond rozvoje bydlení města Brna. Jedná se o půjčky všem vlastníkům na přesně stanovené opravy za podmínek daných státem a obcí.	Využito při zpracování kapitoly 4.4. Správa a hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem.
Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady (2017) - upravují postup města a městských částí při hospodaření s obecními byty a pravidla pro řešení žádostí občanů o obecní byty.	Inovativním způsobem nastavují možnosti sdíleného bydlení, způsob podání a výběr žádostí o běžný obecní byt, byt zvláštního určení, sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory, dále jsou definovány podmínky nájmu. Využito při zpracování kapitoly 4.4. Správa a hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem.
Finanční prostředky z rozpočtů města a městských částí.	Vyhodnoceno v kapitole 4.4. Správa a hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem.
Finanční prostředky z vedlejší hospodářské činnosti městských částí.	Vyhodnoceno v kapitole 4.4. Správa a hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem.
Finanční prostředky z rozpočtu města na přípravu ÚPD a zainvestování lokalit (zejména	Vyhodnoceno v kapitole 4.3.4 Další výstavba z hlediska ploch pro bydlení.

⁵⁹ Programy a podpory. Státní fond rozvoje bydlení [online]. SFRB [cit. 2017-07-26]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/programy/>

Dokumenty	Vliv na rozvoj bydlení v Brně
na podmiňující investice a zainvestování rozvojových lokalit bytové výstavby).	
Koncepce sociální politiky města Brna - Komunitní plán sociálních služeb města Brna pro období 2016–2017.	Informace ze strategie byly využity při zpracování kapitoly 4.2.5 Specifické skupiny obyvatelstva.
Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016–2019.	Informace ze strategie byly využity při zpracování kapitoly 4.2.5 Specifické skupiny obyvatelstva.
Integrovaná strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti pro uplatnění nástroje ITI (ISR BMO)	Jedná se o rámcovou koncepci pro čerpání finanční alokace 5,4 mld. Kč, z evropských strukturálních a investičních fondů pro programové období 2014–2020. Předpokládaným dopadem je naplnění vize Brněnské metropolitní oblasti – prosperující, zdravá a dostupná metropole. Dopad na bydlení je především v ekonomickém rozvoji celé oblasti, zlepšení dopravní dostupnosti, při úspěšné realizaci strategie by se měl zvýšit příchod obyvatel do města, k tomu je třeba zabezpečit dostatek bytového fondu. Informace ze strategie byly využity při zpracování kapitoly 4.1 Ekonomická základna města a okolí.

7.2 Podklady ke kapitole 4.1

Tabulka 7.1: Počet zaměstnaných osob v odvětvích CZ-NACE v Jihomoravském kraji v letech 2005 a 2015

Odvětví CZ-NACE	Počet zaměstnaných			Podíl zaměstnaných (v %)		
	2005	2015	Rozdíl	2005	2015	Rozdíl
A Zemědělství, lesnictví a rybářství	19 854	14 603	-5 251	3,9%	2,6%	-1,3%
B Těžba a dobývání	1 538	1 853	314	0,3%	0,3%	0,0%
C Zpracovatelský průmysl	132 316	146 428	14 111	25,7%	25,7%	0,0%
D Výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla	6 323	5 851	-472	1,2%	1,0%	-0,2%
E Zásob. vodou; činnosti souvis. s odpady	4 243	4 765	521	0,8%	0,8%	0,0%
F Stavebnictví	53 807	46 336	-7 471	10,5%	8,1%	-2,3%
G Velkoobchod a maloobch.; opr. mot. vozidel	63 311	68 257	4 946	12,3%	12,0%	-0,3%
H Doprava a skladování	32 629	31 027	-1 602	6,3%	5,5%	-0,9%
I Ubytování, stravování a pohostinství	16 382	19 577	3 195	3,2%	3,4%	0,3%
J Informační a komunikační činnosti	13 462	19 800	6 338	2,6%	3,5%	0,9%
K Peněžnictví a pojišťovnictví	9 721	12 931	3 209	1,9%	2,3%	0,4%
L Činnosti v oblasti nemovitostí	2 822	8 035	5 213	0,5%	1,4%	0,9%
M Profesionální, vědecké a technické činnosti	20 751	31 654	10 903	4,0%	5,6%	1,5%
N Administrativní a podpůrné činnosti	13 068	14 288	1 220	2,5%	2,5%	0,0%
O Veřejná správa a obrana; pov. soc. zabezp.	33 678	34 701	1 022	6,6%	6,1%	-0,5%
P Vzdělávání	34 746	44 564	9 818	6,8%	7,8%	1,1%
Q Zdravotní a sociální péče	38 635	40 241	1 605	7,5%	7,1%	-0,4%
R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	5 698	7 875	2 178	1,1%	1,4%	0,3%
S Ostatní činnosti	10 552	12 053	1 500	2,1%	2,1%	0,1%
Celkem	513 917	569 087	55 170	100,0%	100,0%	0,0%

Zdroj: Český statistický úřad – Výběrové šetření pracovních sil 2005 – 2015.

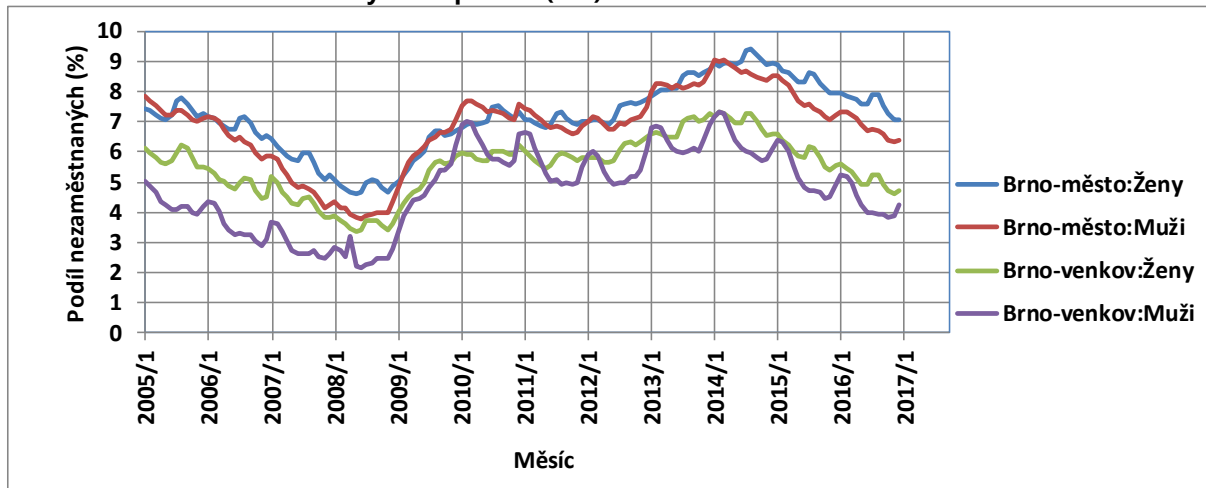
Tabulka 7.2: Struktura uchazečů k 31. květnu v okrese Brno-město

	2016/5		2017/5	
	Počet	Podíl	Počet	Podíl
Celkem nezaměstnaných	18 760	100,0%	15 531	100,0%
Z toho mužů	8 955	47,7%	7 269	46,8%

žen	9 805	52,3%	8 262	53,2%
osoby se zdravotním postižením	1 799	9,6%	1 590	10,2%
absolventů	489	2,6%	361	2,3%

Zdroj: MPSV, Statistiky.

Obrázek 7.1: Podíl nezaměstnaných dle pohlaví (v %)

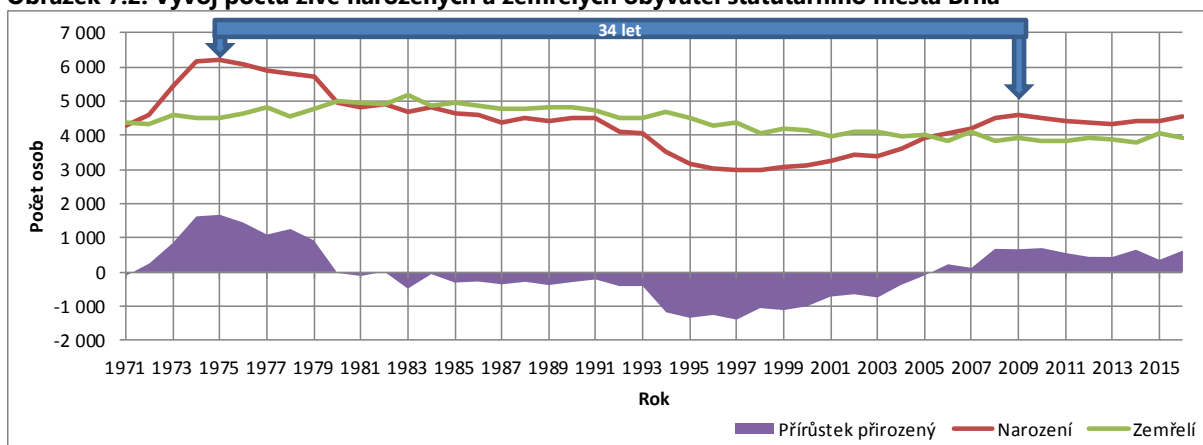


Zdroj: MPSV, Statistiky.

Pozn.: Podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let k obyvatelstvu ve stejném věku (v %)

7.3 Podklady ke kapitole 4.2

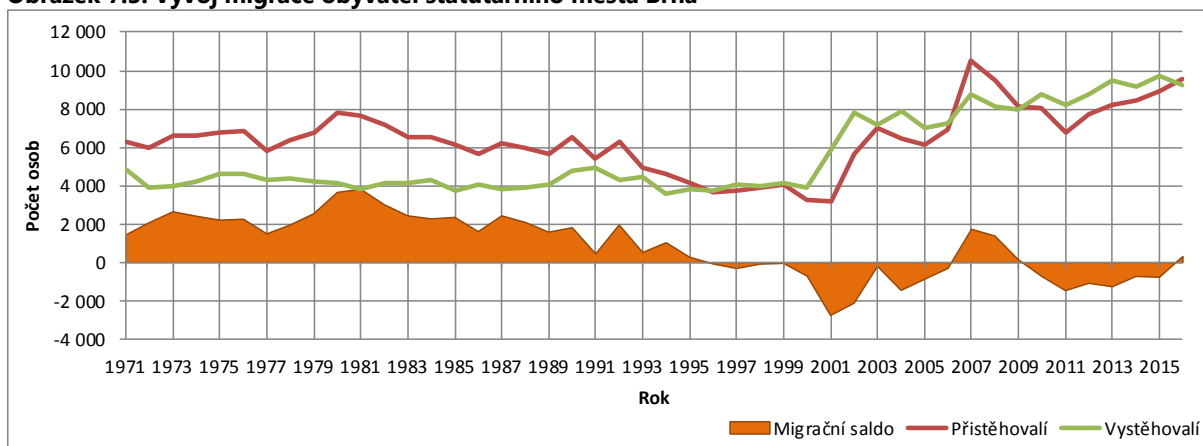
Obrázek 7.2: Vývoj počtu živě narozených a zemřelých obyvatel statutárního města Brna



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva.

Pozn.: V letech 1971 až 1981, včetně obcí, které se sloučily se statutárním městem Brnem.

Obrázek 7.3: Vývoj migrace obyvatel statutárního města Brna



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva.

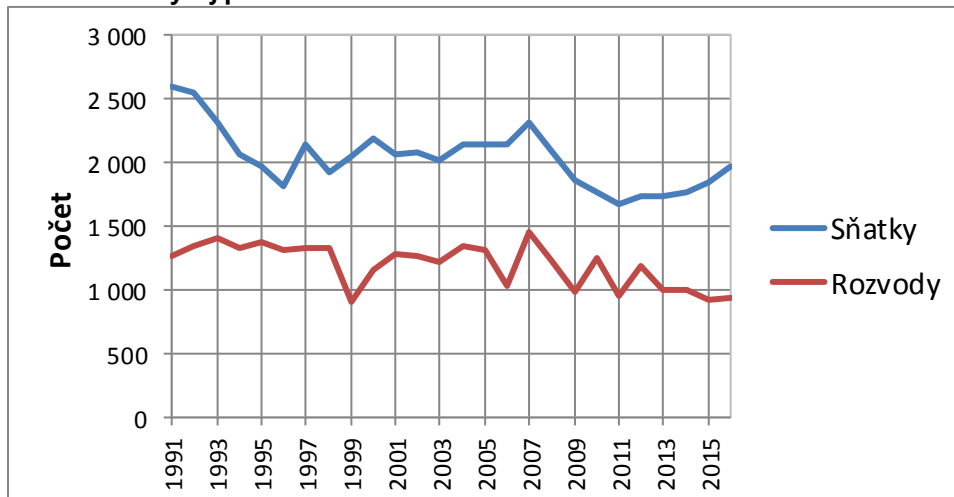
Pozn.: V letech 1971 až 1981, včetně obcí, které se sloučily se statutárním městem Brnem.

Tabulka 7.3: Vývoj počtu osob ve věku 65 let a více v Brně

Rok	Počet osob 65 +				Podíl osob 65 + na celkovém počtu			
	Skutečný stav	Varianta prognózy			Skutečný stav	Varianta prognózy		
		Nízká	Střední	Vysoká		Nízká	Střední	Vysoká
2001	58 717				15,7%			
2006	60 616				16,5%			
2011	69 811	69 811	69 811	69 811	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%
2016	76 382	76 472	76 630	75 797	20,2%	20,3%	20,2%	19,9%
2021		82 482	83 134	81 328		22,1%	21,9%	21,3%
2026		84 436	85 908	83 055		23,1%	22,8%	21,8%
2031		86 529	89 333	85 412		24,4%	24,1%	22,4%

Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, údaje k 1. 1. a Seidenglanz, D. a kol. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí. Brno: Centrum pro regionální rozvoj, 2013.

Obrázek 7.4: Vývoj počtu sňatku a rozvodů v Brně



Zdroj: ČSÚ, Sňatky, rozvody, potraty (1991-2016).

Tabulka 7.4: Rodinný stav obyvatel města Brna

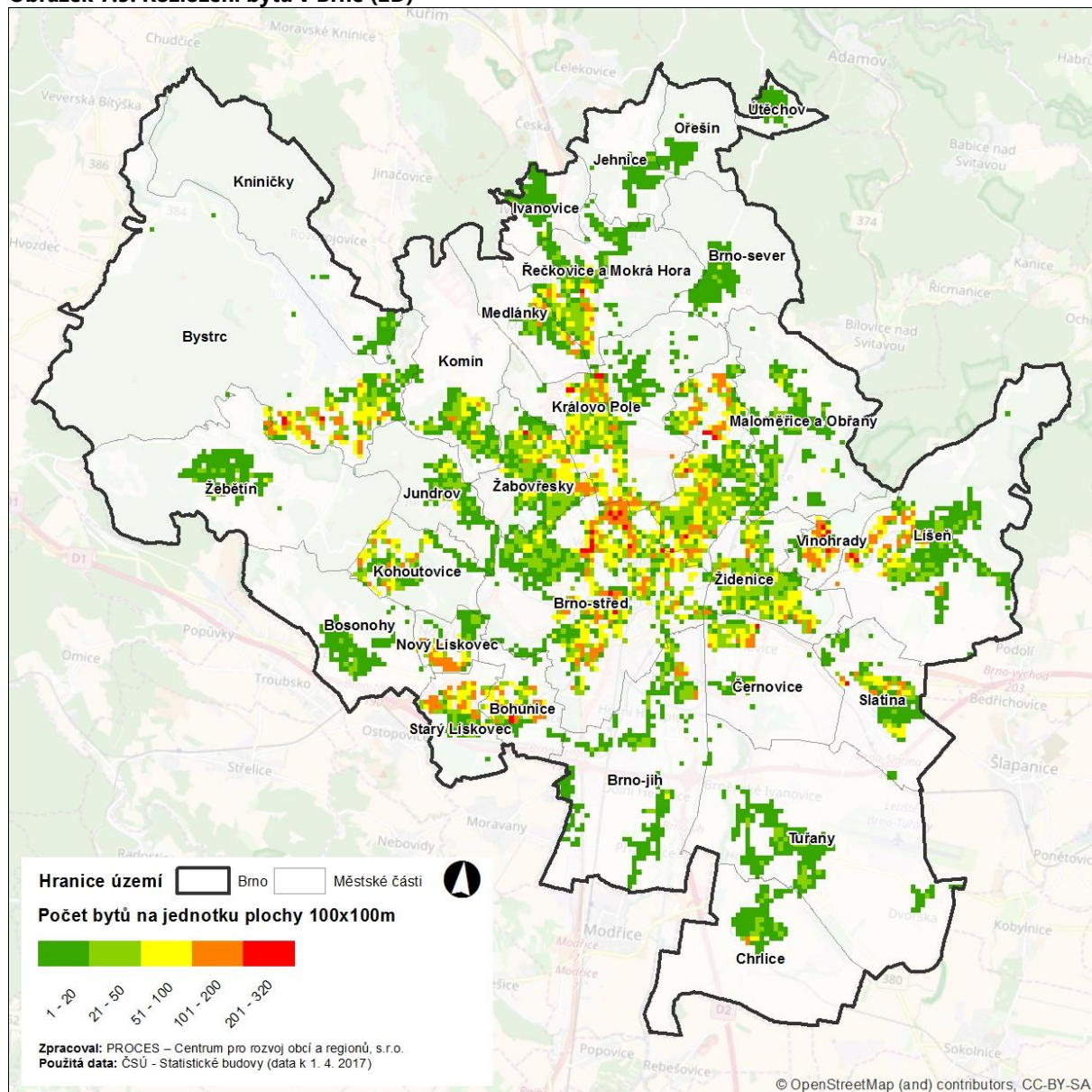
Rodinný stav	Počet			Podíl		
	2001	2011	Změna	2001	2011	Změna
svobodný/svobodná	137 798	159 980	22 182	36,6%	41,5%	4,8%
ženatý/vdaná	170 259	154 055	-16 204	45,3%	39,9%	-5,3%
rozvedený/rozvedená	36 792	44 007	7 215	9,8%	11,4%	1,6%
vdovec/vdova	28 825	26 941	-1 884	7,7%	7,0%	-0,7%
nezjištěno	1 239	780	-459	0,3%	0,2%	-0,1%
Celkem	376 192	385 913	9 721	100,0%	100,0%	0,0%

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011.

Pozn.: V roce 2001 je uvedeno obyvatelstvo úhrnem, které zahrnuje trvalý a dlouhodobý pobyt. V roce 2011 došlo k metodické změně a jsou uváděny údaje o obyvatelích s obvyklým bydlištěm.

7.4 Podklady ke kapitole 4.3

Obrázek 7.5: Rozložení bytů v Brně (2D)



Tabulka 7.5: Vývoj dokončených bytů v Brně

Rok	Dokončené byty	z toho dokončené byty v domech		Podíl dokončených bytů v domech		Obytná plocha na 1 dokončený byt (v m ²)
		rodinných	bytových	rodinných	bytových	
2010	1318	193	850	14,6%	64,5%	57,5
2011	1217	152	763	12,5%	62,7%	55,1
2012	1342	124	862	9,2%	64,2%	50,6
2013	1182	171	761	14,5%	64,4%	56,1
2014	998	144	565	14,4%	56,6%	57,9
2015	1188	105	853	8,8%	71,8%	52,1
2016	1466	142	852	9,7%	58,1%	54,6

Zdroj: ČSÚ, Výkaz Stav 7-99 - Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu.

7.5 Podklady ke kapitole 4.4

Tabulka 7.6: Bytový fond svěřený MČ a ve správě OSM MMB

Městská část		Obecní domy					Obecní byty				
		Počet			%		Počet			%	
		Celkem	Panelové	Cihlové	Panelové	Cihlové	Celkem	Panelové	Cihlové	Panelové	Cihlové
1	Brno-střed	306	0	306	0	100	4 393	0	4 393	0	100
2	Brno-sever	347	99	248	28,5	71,5	5 602	2 380	3 222	42,5	57,5
3	Královo Pole	111	27	84	24,3	75,7	1 450	496	954	34,2	65,8
4	Líšeň	98	95	3	96,9	3,1	2 323	2 318	5	99,8	0,2
5	Bystrc	68	66	2	97,1	2,9	1 751	1 719	32	98,2	1,8
6	Židenice	181	67	114	37	63	2 332	1 250	1 082	53,6	46,4
7	Žabovřesky	69	31	38	44,9	55,1	1 479	848	631	57,3	42,7
8	Řečkovice a Mokrá Hora	28	20	8	71,4	28,6	427	353	74	82,7	17,3
9	Bohunice	1	1	0	100	0	31	31	0	100	0
10	Vinohrady	34	33	1	97,1	2,9	1 101	1 081	20	98,2	1,8
11	Starý Lískovec	26	26	0	100	0	978	978	0	100	0
12	Kohoutovice	82	82	0	100	0	1 912	1 912	0	100	0
13	Nový Lískovec	32	31	1	96,9	3,1	864	858	6	99,3	0,7
14	Brno-jih	69	30	39	43,5	56,5	1 092	720	372	65,9	34,1
15	Slatina	88	57	31	64,8	35,2	860	572	288	66,5	33,5
16	Černovice	94	34	60	36,2	63,8	1 118	527	591	47,1	52,9
17	Komín	5	3	2	60	40	92	73	19	79,3	20,7
18	Medlánky	0	0	0	0	0	14	0	14	0	100
19	Tuřany	1	0	1	0	100	6	0	6	0	0
20	Maloměřice a Obřany	12	0	12	0	100	74	0	74	0	100
21	Jundrov	8	7	1	87,5	12,5	167	164	3	98,2	1,8
22	Chrlice	1	0	1	0	100	16	0	16	0	100
23	Žebětín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Bosonohy	1	0	1	0	100	17	0	17	0	100
25	Ivanovice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	Jehnice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	Kníničky	0	0	0			0	0	0		
28	Útěchov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Ořešín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ve správě MČ											
Celkem		1 662	709	953	42,7	57,3	28 099	16 280	11 819	57,9	42,1
ve správě OSM MMB											
Celkem		64	0	64	0	100	597	0	597	0	100
Celkem		1 726	709	1 017	41,1	58,9	28 696	16 280	12 416	56,7	43,3

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Tabulka 7.7: Bytový fond svěřený MČ a ve správě OSM MMB dle počtu místností (v %)

Městská část		BF svěřený MČ						
		Celkem	Podíl velikostních kategorií bytů v rámci obvodu (%)					
			Garsoniéra	1+1	2+1 a 2+kk	3+1	4+1	5+1 a více
1	Brno-střed	4 393	12,2	20,9	44,7	17,1	4,3	0,8
2	Brno-sever	5602	2,4	29,9	45,6	19,7	2,2	0,3
3	Královo Pole	1450	7,7	14,0	5,3	44,6	1,5	26,8
4	Líšeň	2323	13,4	1,6	17,5	51,9	15,5	0,0
5	Bystrc	1751	7,1	16,8	23,6	47,7	4,7	0,0
6	Židenice	2332	4,8	23,9	48,5	21,8	0,6	0,3
7	Žabovřesky	1479	8,9	19,4	44,1	26,4	0,8	0,3
8	Řečkovice a Mokrá Hora	427	6,3	23,7	48,0	22,0	0,0	0,0
9	Bohunice	31	90,3	0,0	9,7	0,0	0,0	0,0
10	Vinohrady	1101	18,3	0,5	19,8	28,3	30,3	2,8
11	Starý Lískovec	978	15,8	0,8	24,5	55,7	3,1	0,0
12	Kohoutovice	1912	7,3	28,4	22,8	39,0	2,5	0,0
13	Nový Lískovec	864	13,4	6,0	31,9	30,1	18,5	0,0
14	Brno-jih	1092	3,6	29,6	42,6	23,9	0,4	0,0
15	Slatina	860	0,0	20,7	50,0	19,8	9,5	0,0
16	Černovice	1118	2,4	17,2	61,7	17,6	0,9	0,2
17	Komín	92	25,0	39,1	9,8	13,0	13,0	0,0
18	Medlánky	14	0,0	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0
19	Tuřany	6	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0	0,0
20	Maloměřice a Obřany	74	1,4	31,1	55,4	10,8	1,4	0,0
21	Jundrov	167	0,0	30,5	35,9	33,5	0,0	0,0
22	Chrlice	16	0,0	81,3	18,8	0,0	0,0	0,0
23	Žebětín	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
24	Bosonohy	17	47,1	0,0	23,5	29,4	0,0	0,0
25	Ivanovice	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
26	Jehnice	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
27	Kníničky	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
28	Útěchov	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
29	Ořešín	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BF spravovaný MČ celkem		28 099	7,9	19,6	36,6	28,9	5,3	1,7
BF ve správě OSM MMB		597	23,8	14,2	45,2	11,9	3,9	1,0
Celkem		28 696	8,3	19,5	36,8	28,5	5,3	1,7

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Tabulka 7.8: Bytový fond svěřený MČ a ve správě OSM MMB dle počtu místností

Městská část		Počet bytů						Celkem
		Garsoniéra	1+1	2+1 a 2+kk	3+1	4+1	5+1 a více	
1.	Brno-střed	538	916	1 965	751	190	33	4 393
2.	Brno-sever	136	1 673	2 553	1 103	122	15	5602
3.	Královo Pole	112	203	77	647	22	389	1450
4.	Líšeň	312	38	406	1 206	361	0	2323
5.	Bystrc	125	294	414	836	82	0	1751
6.	Židenice	113	557	1 132	509	15	6	2332
7.	Žabovřesky	132	287	652	391	12	5	1479
8.	Řečkovice a Mokrá Hora	27	101	205	94	0	0	427
9.	Bohunice	28	0	3	0	0	0	31
10.	Vinohrady	201	5	218	312	334	31	1101
11.	Starý Lískovec	155	8	240	545	30	0	978
12.	Kohoutovice	140	543	435	746	48	0	1912
13.	Nový Lískovec	116	52	276	260	160	0	864
14.	Brno-jih	39	323	465	261	4	0	1092
15.	Slatina	0	178	430	170	82	0	860
16.	Černovice	27	192	690	197	10	2	1118
17.	Komín	23	36	9	12	12	0	92
18.	Medlánky	0	7	7	0	0	0	14
19.	Tuřany	0	0	3	3	0	0	6
20.	Maloměřice a Obřany	1	23	41	8	1	0	74
21.	Jundrov	0	51	60	56	0	0	167
22.	Chrlice	0	13	3	0	0	0	16
23.	Žebětín	0	0	0	0	0	0	0
24.	Bosonohy	8	0	4	5	0	0	17
25.	Ivanovice	0	0	0	0	0	0	0
26.	Jehnice	0	0	0	0	0	0	0
27.	Kníničky	0	0	0	0	0	0	0
28.	Útěchov	0	0	0	0	0	0	0
29.	Ořešín	0	0	0	0	0	0	0
BF spravovaný MČ celkem		2 233	5 500	10 288	8 112	1485	481	28 099
BF ve správě OSM MMB		142	85	270	71	23	6	597
Celkem		2 375	5 585	10 558	8 183	1508	487	28 696
Celkem v %		8,3	19,5	36,7	28,5	5,3	1,7	100

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016

Tabulka 7.9: Bytový fond svěřený MČ a ve správě OSM MMB

Městská část		Kategorie bytu				Celkem
		Byty standardní (původní kategorie I, II)		Byty se sníženou kvalitou (původní kategorie III, IV)		
		b.j.	%	b.j.	%	
1	Brno-střed	3 572	81,3	821	18,7	4 393
2	Brno-sever	5 270	94,1	332	5,9	5 602
3	Královo Pole	1 450	100	0	0	1 450
4	Líšeň	2 318	99,8	5	0,2	2 323
5	Bystrc	1 751	100	0	0	1 751
6	Židenice	2 297	98,5	35	1,5	2 332
7	Žabovřesky	1 472	99,5	7	0,5	1 479
8	Řečkovice a Mokrá Hora	426	99,8	1	0,2	427
9	Bohunice	31	100	0	0	31
10	Vinohrady	1 101	100	0	0	1 101
11	Starý Lískovec	978	100	0	0	978
12	Kohoutovice	1 912	100	0	0	1 912
13	Nový Lískovec	864	100	0	0	864
14	Brno-jih	1 025	93,9	67	6,1	1 092
15	Slatina	860	100	0	0	860
16	Černovice	1 118	100	0	0	1 118
17	Komín	92	100	0	0	92
18	Medlánky	14	100	0	0	14
19	Tuřany	6	100	0	0	6
20	Maloměřice a Obřany	72	97,3	2	2,7	74
21	Jundrov	167	100	0	0	167
22	Chrlice	16	100	0	0	16
23	Žebětín	0	0	0	0	0
24	Bosonohy	17	100	0	0	17
25	Ivanovice	0	0	0	0	0
26	Jehnice	0	0	0	0	0
27	Kníničky	0	0	0	0	0
28	Útěchov	0	0	0	0	0
29	Ořešín	0	0	0	0	0
Ve správě MČ		26 829	95,5	1 270	4,5	28 099
Ve správě OSM MMB		594	99,5	3	0,5	597
Celkem		27 423	95,6	1 273	4,4	28 696

Zdroj: Bytový odbor Magistrátu města Brna k 31. 12. 2016