

Strategie bydlení města Brna 2018-2030

vyhodnocení za období 2018-2024

Úvod

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.

Strategie bydlení je koncepčním materiálem, který má napomoci řešení současných problémů v oblasti bydlení obyvatel města Brna. Popisuje trendy vyjadřující stav v oblasti bydlení a kroky, které jsou nezbytné pro zlepšování kvality a úrovně bydlení, a umožní jeho další rozvoj. Je strategickým nástrojem řešeným z úrovně města současně ve vztahu k městským částem a je určen politické reprezentaci města i městských částí a všem ostatním zúčastněným stranám pro usnadnění rozhodování o změnách vedoucích ke zlepšení situace v oblasti bydlení. Jako strategický materiál obsahuje základní údaje z oblasti bydlení, formuluje vizi města o stavu bydlení v Brně, stanovuje priority a definuje opatření, kterými je lze naplnit.

První ucelená Strategie bydlení města Brna byla zpracována již v roce 2001. V roce 2009 bylo provedeno její vyhodnocení a byla aktualizována v závislosti na vývoji bytové politiky státu a změnách jednotlivých nástrojů k její realizaci. Analytickým podkladem byl Generel bydlení města Brna, zpracovaný již v roce 1997, který byl postupně aktualizován. V průběhu roku 2014 a 2015 byly ve spolupráci s městskými částmi aktualizovány vybrané základní údaje Generelu bydlení města Brna. V roce 2017 byla zpracována Východiska z analytické části Strategie bydlení města Brna, dále byla zpracována odbornou firmou podrobná Evaluace Strategie pro Brno a dalších strategických dokumentů města Brna z oblasti kvality života. Vyhodnocení Strategie bydlení města Brna aktualizované v roce 2009 a Východiska z analytické části Strategie bydlení města Brna byly použity jako základní podklady pro tvorbu návrhu Strategie bydlení města Brna 2018-2030.

Strategie bydlení města Brna 2018-2030 (dále jen „SB“) byla schválena na Z7/40. zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne 19. 6. 2018. Cílem Strategie bydlení je zvýšení dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel města zvýšením celkového počtu nově budovaných bytů, zajištění zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel města, udržení fungujícího trhu s byty a postupné řešení jednotlivých problémů v oblasti bydlení, zejména odstranění přetrvávající zanedbanosti bytového fondu, snížení dluhů na nájemném, odstranění nedostatku finančně dostupného bydlení a sociálního bydlení.

SB byla zpracována 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. Jádrem daného projektu bylo 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.

SB obsahuje vizi, primární cíl, dále jsou v ní definovány 4 prioritní oblasti, cíle pro jednotlivé oblasti a jednotlivá opatření, která by měla vést ke zlepšení stavu v dané oblasti. Dále obsahuje akční plány. Akční plány obsahují dále pro každý strategický cíl a každé opatření konkrétní aktivity nebo i více aktivit, které jsou po uplynutí daného období vyhodnoceny a upraveny pro další období.

Vize pro oblast bydlení:

Brno chce být atraktivní, živou, významnou metropolí s lákavou adresou pro nastupující generace, která poskytne zdravé a bezpečné bydlení všem skupinám a věkovým kategoriím obyvatelstva.

Brno chce být městem s pestrou nabídkou finančně dostupného bydlení, jak v centru, tak na jeho okrajích v blízkosti přírody.

Primární cíl:

Rozvoj variabilní nabídky bydlení dostupné všem obyvatelům.

Cíle:

Stanoveny podle prioritních oblastí.

Cílový stav:

Nabídka bude výrazně převyšovat poptávku, cena koupě / nájmu bude díky tomu dostupnější pro širokou veřejnost. Lidé budou mít možnost volby bydlení podle svých představ na základě pestrého výběru z široké škály druhů, charakterů, velikostí, lokalit, cen. Bude tak možné uspokojit různorodé požadavky na bydlení od malých bytů po rodinné bydlení. Město bude zajišťovat pestrou škálu bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami. Pro výstavbu budou připraveny rozvojové a přestavbové lokality v rámci různých částí města a nový flexibilní územní plán umožní pružně reagovat na potřeby výstavby. Nabídka bydlení bude díky tomu rovnoměrně rozmístěna po celém území města, což umožní úsporu času lidí věnovaného cestování z bydliště do práce.

Prioritní oblasti:**Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu**

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.

Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně.

Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení

Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.

Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli

Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty

Každé tři roky v rámci dílčích akčních plánů provádí Bytový odbor MMB vyhodnocení stanovených úkolů a cílů obsahující nejen aktuální stav realizace SB pro dané období akčního plánu, ale i návrhy případných korekcí dalšího postupu včetně zdůvodnění pro plnění akčního plánu na další období. Po 6 letech (za období 2018-2024) vyhodnotil Bytový odbor SB jako celek.

Harmonogram plnění SB:

- 2021 - Bytový odbor provedl vyhodnocení zpracovaného akčního plánu na období 2018-2020 a připravil nový akční plán na další období 2021-2024.
- 2024 - Bytový odbor připravil návrh nového akčního plánu na období 2025-2027, který byl schválen na ZMB Z9/23 dne 28.1.2025.
- 2025 - Bytový odbor provedl vyhodnocení zpracovaného akčního plánu za období 2021–2024.
Bytový odbor provedl vyhodnocení Strategie bydlení města Brna 2018-2030 jako celku za období 2018-2024.
- 2027 - Bytový odbor připraví akční plán na poslední období plnění strategie 2028-2030.
- 2028 - Bytový odbor provede vyhodnocení zpracovaného akčního plánu na období 2025-2027.
- 2031 - Bytový odbor provede vyhodnocení Strategie bydlení města Brna 2018-2030 jako celku.

Cíle Strategie bydlení:

Zvýšení dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel města zvýšením celkového počtu nově budovaných bytů, zajištění zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel města, udržení fungujícího trhu s byty.

Postupné řešení jednotlivých problémů v oblasti bydlení, zejména odstranění přetrvávající zanedbanosti bytového fondu, snížení dluhů na nájemném, odstranění nedostatku finančně dostupného bydlení a sociálního bydlení týkající se převážně obecního bydlení je vyhodnoceno v rámci prioritních oblastí SB níže.

Vyhodnocení 4 prioritních oblastí a jejich cílů:

Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Stav zanedbanosti bytového fondu v jednotlivých městských částech je velmi rozdílný, některé MČ vykazují vysokou zanedbanost, jiné mají bytový fond téměř bez zanedbanosti. Nejvyšší zanedbanost bytového fondu je v MČ Brno-střed a MČ Brno-sever, kde se nachází největší počet obecních bytů. Vzhledem k přetrvávající zanedbanosti obecního bytového fondu je proto nutné pokračovat v rekonstrukcích a opravách stávajícího bytového fondu s maximálním využitím všech dostupných finančních zdrojů (dotací, úvěrů). Největší zanedbanost tvoří starší cihelná zástavba, která se nachází převážně v centru města, kde je více než 20 % bytů starších 90 let a dalších 40 % je z období 1920-1945. Převážná část panelových domů v majetku statutárního města Brna je již kompletně zrekonstruována. U zbývajících částí domů zajišťují MČ postupně výměny bytových jader, opravy a výměny výtahů, zateplení včetně výměny oken, obnovy společných prostor. Jelikož se očekává, že tyto velké obytné soubory budou žít ještě dlouhou dobu s obdobnou strukturou obyvatelstva jako dosud, je vkládání dalších finančních prostředků do oprav a modernizací panelových domů nezbytná.

Stavebně-technický stav obecního bytového fondu ve městě Brně se za období 2018–2024 výrazně zlepšil. Významné investice do jeho oprav byly provedeny zejména v rámci privatizace obecního bytového fondu, kdy se část kupní ceny používala na opravy privatizovaných bytových domů. Vysoké finanční částky do oprav a rekonstrukcí obecního bytového fondu, který zůstává jako obecní, byly vloženy městem a městskými částmi.

Následující tabulka uvádí výši finančních prostředků vložených do oprav obecních domů ve správě MČ v jednotlivých obdobích plnění akčních plánů SB 2018-2020 a 2021-2024 (žluté sloupce) a výši zanedbanosti za jednotlivá období (zelené sloupce).

PŘEHLED PROVEDENÝCH A PŘIPRAVOVANÝCH OPRAV U BYTOVÝCH DOMŮ SVĚŘENÝCH MČ									
Městská část	celkový počet domů k 2024	celkový počet bytů k 2024	provedené opravy a rekonstrukce v r. 2018-2020	připravované opravy od r. 2018 - zanedbanost	provedené opravy a rekonstrukce v r. 2021-2024	připravované opravy v dalších letech od r. 2021 - zanedbanost	připravované opravy od 2025 do 2030 - zanedbanost do konce platnosti strategie	připravované opravy od r. 2025 - celková zanedbanost	Průměrný náklad na opravu 1 bytu do roku 2030 - do konce období platnosti strategie
Brno-střed	275	4 014	597 494 000	2 283 131 000	972 184 000	5 996 438	1 500 000 000	7 428 600 000	373 692
Žabovřesky	62	1 473	152 190 534	213 100 000	103 768 114	194 051	180 983 000	180 983 000	122 867
Královo Pole	102	1 460	39 887 546	183 335 024	85 751 519	316 130	160 500 000	160 500 000	109 932
Brno-sever	284	5 167	787 912 468	2 400 695 509	830 565 815	1 525 460	470 098 650	470 098 650	90 981
Židenice	178	2 321	126 864 793	226 812 500	187 128 509	766 250	989 400 000	1 181 500 000	426 282
Černovice	48	1 107	50 134 373	214 259 950	94 288 000	327 851	128 300 000	128 300 000	115 899
Brno - jih	63	1 058	112 285 600	225 972 000	216 395 373	126 700	71 160 000	71 160 000	67 259
Bohunice	2	47	0	150 000	1 859 353	1 150	5 000 000	5 000 000	106 383
Starý Lískovec	26	975	69 509 217	240 200 000	119 036 981	237 200	62 500 000	62 500 000	64 103
Nový Lískovec	32	865	35 831 007	43 408 028	35 072 108	47 000	34 200 000	34 200 000	39 538
Kohoutovice	75	1 912	326 282 362	234 929 495	56 305 883	325 186	2 595 000	2 595 000	1 357
Jundrov	7	164	2 930 000	12 263 100	9 543 561	6 240	1 611 000	1 611 000	9 823
Bystrc	63	1 631	217 955 505	256 833 512	98 511 727	153 600	163 600 000	175 600 000	100 307
Komín	5	92	1 282 544	11 000 000	2 287 409	917	24 800 000	24 800 000	269 565
Medlánky	0	14	76 200	40 000	661 595	390	40 000	40 000	2 857
Řeč.k.Mokr.Hora	28	427	18 226 493	35 285 199	137 943 345	65 200	0	0	0
Malom.Obfany	6	73	3 692 762	30 715 000	8 462 177	16 490	1 245 000	1 245 000	17 055
Vinohrady	32	1 101	51 075 490	79 868 220	22 960 471	131 675	43 801 000	43 801 000	39 783
Líšeň	98	2 323	217 536 102	599 223 262	243 547 554	535 000	555 000 000	555 000 000	238 915
Slatina	88	860	17 387 746	127 721 655	137 823 879	264 750	65 400 000	65 400 000	76 047
Tuřany	1	5	0	0	11 189	-	11 189	11 189	2 238
Chřlice	1	17	37 036	2 500 000	5 727 039	1 850	400 000	400 000	23 529
Bosonohy	1	17	0	0	71 280	-	71 280	71 280	4 193
CELKEM	1 477	27 123	2 828 591 777	7 421 443 454	3 369 906 880	11 039 527	4 460 716 119	10 593 416 119	164 462

k 31.12.2024

Během plnění akčního plánu za období 2018-2020 se zvýšila zanedbanost obecního bytového fondu ve správě MČ z 7,421 mld. Kč na 11,040 mld. Kč. Důvodem zvýšení zanedbanosti nebyl nárůst počtu domů ve špatném stavu, ale hlavně skokový nárůst cen některých stavebních materiálů a dodávek až o 200 % a jejich nedostupnost v období covidu mezi lety 2020-2021. Průměrně došlo k nárůstu cen o 20 %.

Během plnění akčního plánu za období 2021-2024 zanedbanost klesla z 11,040 mld. Kč na 10,593 mld. Kč. V celkové zanedbanosti jsou zahrnuty veškeré náklady na opravy a rekonstrukce bytových domů potřebné pro uvedení domů do kategorie „dům v dobré kondici“ a dále investiční náklady spojené se zlepšením standardu (např. náklady na osazení fotovoltaických panelů, zřízení bioklimatických střech nebo vybavení domů kamerovými systémy).

V období let 2018–2020 vložily MČ do oprav a rekonstrukcí bytových domů celkem 2,887 mld. Kč, z toho 2,829 mld. Kč z VHČ a dalších 58 mil. Kč z příspěvků poskytnutých z FBV. V období let 2021–2024 vložily MČ do oprav a rekonstrukcí bytových domů celkem 3,370 mld. Kč z VHČ.

Pro období do konce platnosti Strategie bydlení – do roku 2030 plánují MČ investovat do oprav cca 4,5 mld. Kč. V přepočtu na jednotlivé roky plánují MČ investovat do oprav cca 750–800 mil. Kč ročně, a to především do zateplení fasád, oprav střech, rekonstrukce či zbudování výtahů, výměn oken, výměn bytových jader, výměn ZTI, odstranění zemní vlhkosti, opravy fasád bez zateplení, opravy balkonů a lodžii, opravy bytů po vyklizení a další... V této částce jsou zahrnuty nejen veškeré náklady na opravy a uvedení domů do dobré kondice, ale i náklady na investice zvyšující kvalitu domů, např. fotovoltaické panely, kamerový systém apod. Obecní bytový fond města však stále vykazuje přetrvávající zanedbanost ve výši cca 10,6 mld. Kč.

Počet opravených domů se zvyšoval u většiny MČ již od roku 2018 postupnými rekonstrukcemi. Proto nebylo možné domy rovnou zahrnout do kategorie „dům v dobré kondici“. I přesto počet domů v dobré kondici postupně roste za každé hodnocené období.

V roce 2017 (před platností SB) z celkového počtu 1 648 domů svěřených MČ bylo 229 domů v dobré kondici, tj. cca 14 % z celkového počtu domů.

V roce 2024 z celkového počtu 1 477 domů svěřených MČ bylo 476 domů v dobré kondici, tj. cca 31 % z celkového počtu domů. Ke snížení zanedbanosti a tím i ke zvýšení kvality bydlení dochází i v domech, které ještě nedosáhly kategorie „dům v dobré kondici“.

Včetně dokončených novostaveb a kompletních rekonstrukcí bytových domů realizovaných a následně předaných BO v posledních letech do správy OSM, je **z celkového počtu 1 546 domů k 31.12.2024 téměř 500 domů v dobré kondici, což odpovídá třetině domovního fondu města.**

V období 2018-2024 zrealizoval BO komplexní rekonstrukci u 12 domů s celkovými náklady 559 mil. Kč vč. DPH. Po dokončení rekonstrukce přechází tyto domy do správy OSM i v případě, že byly původně ve správě MČ. Ty však neměly na komplexní rekonstrukci dostatek finančních prostředků. Vybrané nájemné z těchto domů tvoří po ukončené privatizaci hlavní zdroj příjmu FBV.

Následující tabulka uvádí výši celkových nákladů vložených z FBV do komplexních rekonstrukcí bytových domů realizovaných BO od počátku plnění SB 2018-2024:

KOMPLEXNÍ REKONSTRUKCE	celkové investiční náklady vč.DPH	zahájení stavby	dokončení stavby	termín kolaudace
Francouzská 83	8 133 355	7/2018	7/2019	8/2019
Mostecká 12	53 790 289	3/2019	2/2020	6/2020
Cejl 75,77 (2 domy)	127 980 850	9/2019	2/2021	4/2021
Podnásepní 2	63 272 852	10/2019	12/2020	2/2021
Vlhká 22	30 901 636	1/2020	6/2021	7/2021
Plynárenská 8	42 228 421	8/2020	8/2021	9/2021
Křenová 76	27 219 077	5/2020	7/2021	8/2021
Křenová 47	34 562 478	7/2021	3/2023	3/2023
Vranovská 1a	74 658 472	11/2021	3/2023	3/2023
Lomená 48	50 519 937	9/2022	8/2023	9/2023
Hálkova 4	45 456 918	3/2023	6/2024	9/2024
CELKEM	558 724 285			

Hlavním zdrojem příjmu Fondu bytové výstavby (dále jen FBV), ze kterého jsou hrazeny náklady na rekonstrukce i novou výstavbu, byl od počátku příjem z privatizace bytových domů, prodej probíhal dle „Pravidel“. Privatizace byla zahájena 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. Od počátku privatizace k 31.12.2024 bylo prodáno celkem 1559 bytových domů s 24 391 byty. Tento proces byl již ukončen. Proto je nutné zajistit jiný způsob naplňování FBV.

Zdrojem příjmu FBV zůstává příjem z prodeje bytových domů realizovaných formou aukcí příp. směn bytových domů za jiný nemovitý majetek a částečný příjem z doprodeje bytových jednotek z úrovně městských částí. BO tyto prostředky používá na úhradu nákladů na rekonstrukce a výstavbu dalších bytových domů realizovaných z úrovně BO. Část z vybraného nájemného od OSM vrací BO zpět do rozpočtu OSM na opravy bytových domů prováděných z jejich úrovně.

Následující tabulka uvádí příjem z prodeje bytových domů včetně počtu prodaných domů a výše finančních prostředků vložených zpět do oprav od počátku plnění SB 2018-2024. Ostatní prostředky byly vkládány do nové bytové výstavby.

rok	počet dokonč. obecních bytů	počet prodaných obecních bytů	počet prodaných obecních domů	počet prodaných obecních domů od počátku privatizace	počet prodaných obecních bytů od počátku privatizace	příjem z prodeje v mil.Kč	vloženo zpět do oprav v mil.Kč
2018	12	65	7	1 536	24 033	181	23
2019	11	110	8	1 544	24 143	287	23
2020	139	77	4	1 548	24 220	128	12
2021	43	63	4	1 552	24 283	136	0
2022	42	50	3	1 555	24 333	151	0
2023	70	44	3	1 558	24 377	73	0
2024	1	14	1	1 559	24 391	114	0
celkem	318	423	30	1 559	24 391	1 070	58

V období **2018-2024** byly prodány v aukci **4 domy v mimořádně špatném technickém stavu za 210 mil. Kč**. Přehled domů včetně výše celkových příjmů do FBV uvádí následující tabulka.

PRODANÉ DOMY	příjem z prodeje (aukce)	termín prodeje
Milady Horákové 17,19	131 000 000	2022
Vranovská 12	25 850 000	2023
Pekařská 16	52 900 000	2024
CELKEM	209 750 000	

Příjem z nájmu domů ve správě OSM, který je upraven ve Statutu FBV od roku 2021 uvádí následující tabulka:

Příjem z nájmu BD ve správě OSM			
	příjem od OSM do FBV	čerpání zpět OSM z FBV	zůstatek pro využití ve FBV
2021	60 682 310	333 697	60 348 613
2022	68 325 089	17 541 028	50 784 061
2023	74 488 126	71 497 505	2 990 621
2024	88 758 150	34 155 827	54 602 323

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření

Od roku 2018 se podařilo sjednotit evidenci pasportů bytových domů svěřených městským částem a ve spolupráci s GIS OMI je nachystáno překlopení těchto pasportů do aplikace GIS v rámci vytvoření jednotné Evidence a pasportizace budov v majetku města a koncernových organizací. Tyto pasporty slouží jako podklad pro zpracování kompletních statistických údajů o obecním bytovém fondu města, o technickém stavu jednotlivých domů, o provedených opravách, připravovaných opravách v následujících letech a stavu zanedbanosti domovního fondu. Nezahrnují v sobě pasporty jednotlivých bytů. V GISMB je již nyní možné zobrazit všechny budovy v majetku města. Tyto údaje jsou napojeny na data v celostátních registrech (Katastr nemovitostí, Registr územní identifikace, adres a nemovitostí) a pravidelně aktualizovány.

Zřízení funkce domovníka plní dlouhodobě svůj účel, proto je vhodné s tímto trendem pokračovat i nadále v domech, kde to BO s OSM vyhodnotí jako účelné. Např. u větších domovních celků (Vojtova nebo Jabloňová) a dále u domů, kde se nachází sociální byty. OSM dále prostřednictvím správců jednotlivých domů poskytuje nájemcům jednoduše a přehledně informace o tom, kam se obracet v případě problému (například formou letáků vyvěšených v bytových domech, v domovních řádech). Bezpečnost bytů je zajišťována i díky umístění kamerových systémů v problematických domech. Dle potřeby probíhají i domovní schůze za účasti zástupců města a domovníků, příp. i Bytového ombudsmana. Dle potřeby jsou svolávány u domů ve správě OSM pracovní schůzky mezi zástupci BO, OSM, OSP. Zlepšení kontroly stavu bytů, zejména sociálních s KSP probíhá ve spolupráci s KMB a OSP.

MMB pravidelně jednotně zveřejňuje aktuální seznamy volných běžných obecních bytů svěřených MČ na webu města brno.cz, kde je vytvořen odkaz pro přihlášení zájemců o pronájem bytů s uvedením termínů. MČ zasílají podklady na BO MMB. Tento odkaz byl vytvořen na základě aktualizace Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, schválených v ZMB v 06/2020, s účinností od 1.7.2020.

Zadluženost u MČ

Od roku 2018 došlo k navýšení nájemného z 1,901 mld. Kč na 2,770 mld. Kč. Jedná se o nárůst ve výši 0,869 mld. Kč, což odpovídá nárůstu o 46 %. Vybrané nájemné je vkládáno do oprav, tím dochází ke snížení zanedbanosti. V předpisu nájemného nejsou zahrnuty dluhy na nájemném, které k 31.12.2024 činí 0,307 mld. Kč.

Následující tabulka ukazuje předpis nájemného za MČ a OSM za období 2018-2024

Nájemné - vývoj	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
předpis nájemného							
MČ + OSM	1 900 694 087	1 894 080 931	1 918 867 536	2 083 031 533	2 171 695 029	2 647 830 023	2 769 958 201

Kontaktní místo pro bydlení (KMB) působí při poskytování konzultací nájemníkům obecních bytů preventivně ve smyslu zdůraznění potřeby řešení dluhové situace ještě před vystěhováním z bytu. Systém výběru žadatelů do sociálních bytů je nastaven motivačně směrem k získání legálního zdroje příjmů a splácení dluhů plynoucích z nájmu sociálních bytů. Na řešení již vzniklých dluhů na nájemném obecních bytů působí bodový systém výběru nájemníků, a to jak v bytech pronajímaných MČ, tak v bytech sociálních. Novelizace Kritérií výběru žadatelů do sociálních bytů účinná od 1. 6. 2024 zavedla odečet bodů za vznik dluhu a narovnání bodů za prokazatelnou snahu dluh splácet. U MČ i MMB pak je pozitivně bodováno doložení legální výdělečné činnosti. BO a OSM předává každý měsíc údaje o dluzích jednotlivých nájemců pracovníkům OSP, kteří zajišťují KSP klientům tak, aby došlo ke stabilizaci situace a úhradě vzniklého dluhu.

Následující tabulka ukazuje srovnání dluhů na nájmu u jednotlivých MČ k roku 2018 – počátku plnění SB a k roku 2024. Za období 2018-2024 došlo k poklesu zadlužení nájemců obecních bytů ve správě městských částí o 7,5 %. Celkové zadlužení v tomto období kleslo o 25 mil. Kč. Dluhy zahrnují neuhrazené nájemné a neuhrazené zálohy na služby.

Dluhy u obecních bytů za období 2018-2024				
Správa	dluhy celkem do roku 2018	dluhy celkem do roku 2024	nárůst / pokles zadluženosti	procentní vyjádření trendu
Brno-střed	155 849 541	129 423 747	26 425 794	13,3
Žabovřesky	2 821 310	4 516 524	-1 695 214	- 22,4
Královo Pole	7 445 499	9 164 134	-1 718 635	13,6
Brno-sever	75 834 198	72 237 816	3 596 382	0,7
Židenice	32 606 670	28 907 682	3 698 988	9,5
Černovice	1 956 666	2 379 001	-422 335	29,5
Brno-jih	2 918 571	2 294 258	624 313	33,7
Bohunice	4 085 598	2 827 581	1 258 017	28,1
Starý Lískovec	17 850 008	17 595 890	254 118	5,6
Nový Lískovec	3 353 746	2 870 355	483 391	- 8,8
Kohoutovice	2 228 665	1 549 088	679 577	- 90,0
Jundrov	83 903	335 908	-252 005	- 3 148,6
Bystrc	5 746 214	6 474 784	-728 570	- 332,1
Komín	498 705	482 237	16 468	6,8
Medlánky	29 016	25 721	3 295	- 187,6
Řečkovice a Mokrá Hora	2 109 637	783 099	1 326 538	52,2
Maloměřice a Obřany	29 776	164 134	-134 358	- 14,3
Vinohrady	3 791 961	2 703 757	1 088 204	23,0
Líšeň	5 506 870	5 611 471	-104 601	- 25,8
Slatina	435 029	316 963	118 066	37,1
Chrlice	0	12 195	-12 195	
Bosonohy	10 552	4 189	6 363	
Tuřany		0	0	
OSM MMB	6 656 751	16 228 996	-9 572 245	- 124,8
OSP MMB-CSS, Brno p.o.		0		
OK		0	0	
CELKEM	331 848 886	306 909 531	24 939 355	7,5

K výraznému procentnímu nárůstu dluhů došlo u MČ Brno-Jundrov (nízká počáteční dluhová základna) a Brno-Bystrc. Na trend může mít vliv i růst nájemného, kdy u stejného počtu neplatičů dochází k rychlému nárůstu dlužné částky. V rámci sociální politiky SMB jsou některé byty pronajímány osobám s nižší platební morálkou, a i tato skutečnost může mít vliv na pomalý pokles zadluženosti.

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.

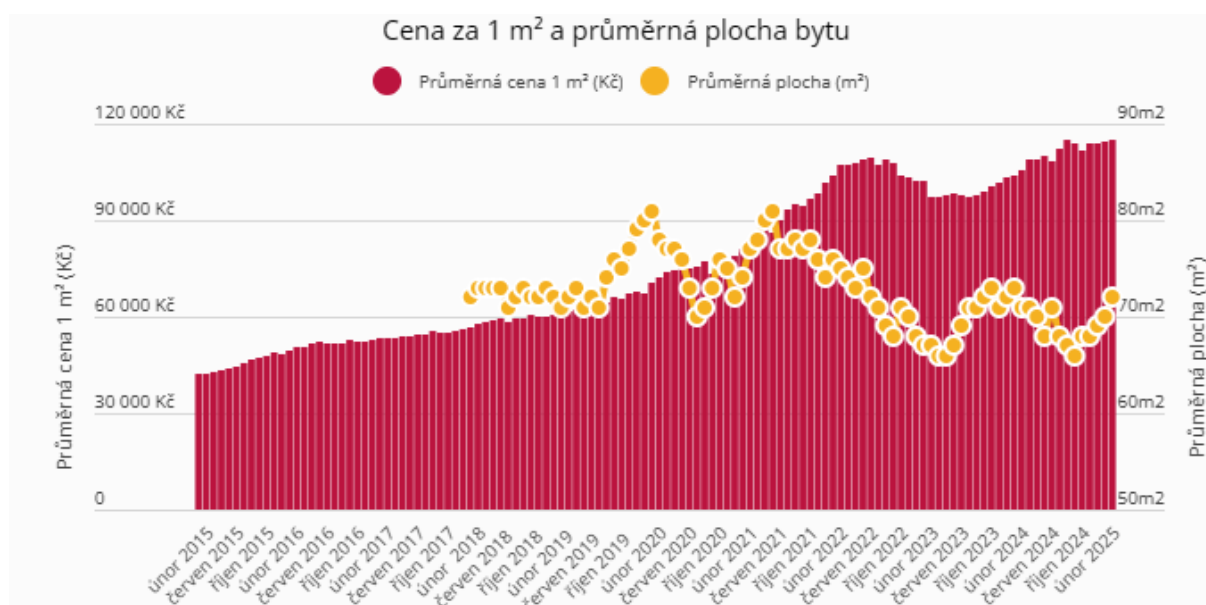
Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně.

Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.

Průměrné ceny bytů v Brně neustále rostou již od roku 2011. Dle údajů zveřejňovaných na webu data.brno.cz (graf "Vývoj cen bytů a nájmu") se ceny standardních bytů o průměrné ploše 60 m² pohybovaly v roce 2017 (tj. před platností SB) v rozmezí 53-56 tis. Kč/m². Za období trvání SB 2018-2024 stouply průměrné ceny bytů z 60 tis. Kč/m² na 115 tis. Kč/m². Průměrná prodejní cena bytu o vel. 60 m² stoupla z 4,2 mil. Kč na 7,5 mil. Kč. Procentuálně došlo k nárůstu cen bytů téměř o 80 %. Ceny nemovitostí v Brně jsou po Praze nejdražší v České republice.

Nárůst cen ukazuje následující graf a tabulka



Tabulka vychází z grafu

rok	min. cena v Kč za 1 m2 bytu	max. cena v Kč za 1 m2 bytu
2018	59 000	61 000
2019	62 000	68 000
2020	70 000	79 000
2021	80 000	102 000
2022	104 000	109 000
2023	97 000	103 000
2024	104 000	115 000

Objem nové výstavby je výrazně nižší než očekávání a potřeby obyvatel města. V posledních letech se staví převážně menší a dražší byty a nová výstavba se tak stává pro stále větší část domácností ekonomicky nedostupnou.

Vzhledem k nedostatku investičních možností, složitému získávání lokalit pro novou bytovou výstavbu a následně získání stavebního povolení chybí na trhu dostupné bydlení pro střední vrstvy a jakékoliv levnější bydlení pro seniory, jednočlenné domácnosti a mladé páry a rodiny.

U většiny rozvojových lokalit není dořešena chybějící dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, nejsou realizovaná protipovodňová opatření nebo jsou zde neuspořádané vlastnické vztahy. Vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města.

Zásadní roli v nabídce nových bytů i jejich ceně hrál i starý územní plán. Neschválení nového územního plánu (ÚP) v Brně v minulých letech mělo výrazný dopad na rychlost výstavby ve městě. Původní územní plán z roku 1994 již neodpovídal aktuálním potřebám a výzvám moderního městského rozvoje. Jeho neaktualizace vedla k několika problémům, které zpomalily rozvoj Brna.

Jedním z hlavních důsledků bylo omezené množství ploch určených pro novou výstavbu. Vzhledem k tomu, že stávající plochy byly vyčerpány a nové nebyly v plánu zahrnuty, došlo k výraznému zpomalení výstavby nových bytů a komerčních prostor. Tento nedostatek rozvojových ploch vedl k růstu cen nemovitostí a ztížení dostupnosti bydlení pro obyvatele města.

Kromě toho, že Brno nemohlo efektivně plánovat a realizovat nové projekty, vedl nedostatek aktualizovaného územního plánu také k právní nejistotě. Investoři a developéři byli odrazováni od zahájení nových projektů, protože absence jasných pravidel a předvídatelného rámce zpomalovala rozhodovací procesy a zvyšovala riziko právních sporů.

V prosinci 2024 byl konečně schválen nový územní plán města Brna, který vstoupil v platnost 31. ledna 2025. Tento nový plán přináší moderní a udržitelný rámec pro rozvoj města, včetně identifikace nových rozvojových ploch a brownfieldů. Očekává se, že jeho implementace urychlí výstavbu a zlepší dostupnost bydlení v Brně.

K 1. 4. 2021 nabyly platnosti a účinnosti **Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna** (dále jen Zásady). Na základě těchto Zásad jsou s investory komerční výstavby uzavírány Smlouvy o spolupráci, na jejichž základě poskytují investoři městu **investiční příspěvek ve výši 800 Kč/m² čisté podlahové plochy stavebního záměru do** nově zřízeného **Fondu developerských projektů** v rámci OI MMB. **Od roku 2021 do května 2025 bylo do Fondu developerských projektů ve formě investičních příspěvků uhrazeno již celkem 163 318 566 Kč.** Ze smluv uzavřených za stejné období **byly sjednány investiční příspěvky** v celkové výši **662 714 633 Kč.** Výdaje z tohoto fondu jsou určeny na konkrétní projekty v oblasti veřejné infrastruktury včetně jejich projektové přípravy. Město Brno postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na území SMB. Tím souběžně s výstavbou vzniká adekvátní veřejná technická infrastruktura, tedy zasíťování, dostatečná kapacita komunikací a parkovišť, dostupnost MHD, ale i objekty občanské vybavenosti jako jsou školky a školy nebo rekreační plochy zeleně.

V rámci společné výstavby města a soukromého developera v lokalitě Tuřany – Holásky byla roce 2023 uzavřena se společností Komfort, a.s. smlouva o spolupráci. **Ve smyslu Zásad poskytl společnost Komfort, a.s. městu příspěvek ve výši cca 3,7 mil. Kč.** Stavba byla zahájena v roce 2024. Tento příspěvek již byl využitý na proplacení části pátevní TI pro tuto akci v roce 2024 a zbývající část v roce 2025.

V rámci stávajícího zastavěného území města se nachází řada ploch využitelných k bydlení – proluky, brownfieldy. Revitalizace a bytová výstavba v těchto plochách, lokalizovaných často v centru, pomáhá eliminovat nežádoucí trend jeho vyliďňování a předcházet pokračujícím suburbanizačním procesům.

Brno v letech 2018-2024 zkolaudovalo cca 370 obecních bytů, z nich u většiny se jedná o zvýhodněné nájemní bydlení pro mladé rodiny, seniory, samoživitelky, hendikepované a sociálně slabé (Francouzská 83 – 4 byty, Kobližná 10 – 4 byty, Dukelská 88 - 9 bytů, Mostecká 12 - 20 bytů, Valchařská 14 – 9 bytů, Valchařská 15 - 6 bytů, Vojtova 7,9 - 116 bytů, Moravské nám. 12 – 1 byt, Podnásepní 2 - 22 bytů, Pod nemocnicí 25 - 16 bytů, Cejl 75,77 - 37 bytů, Křenová 76 - 7 bytů, Vlhká 22 - 17 bytů, Plynárenská 8 - 15 bytů, Svitavská 23 – 1 byt, Bratislavská 51 – 23 ubytovacích jednotek, Křenová 47 – 12 bytů, Vranovská 1a – 22 bytů, Bedřichovická 19 – 15 bytů, Hálkova 4 – 12 bytů, Lomená 48 – 40 ubytovacích jednotek).

Další obecní byty jsou ve výstavbě (Tuřany-Holásky – 84 bytů, DPS Bystřec – 67 bytů) nebo v projektové přípravě (Terezy Novákové – 51 bytů atd.). Město vyvíjí snahu o zajištění možnosti financování pro výstavbu obecních bytů zvyšující se na úroveň plnění indikátorů SB.

Jedním z hlavních nástrojů snahy o zásadní zlepšení dostupnosti bydlení v Brně je městský projekt dostupného družstevního bydlení, kdy výstavbu budou realizovat družstva bez zisku za nákladové ceny. Město připravuje 6 lokalit pro více než 1 600 družstevních bytů, přičemž v 5 z nich již probíhají projekční práce (Kamenný vrch - 334 bytů, Francouzská - 90 bytů, V Aleji - 33 bytů, Přízřenice - 323 bytů, Rumiště - 220 bytů). Šestou lokalitou jsou Černovice Na Kaménkách pro 600 družstevních bytů.

Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně

Cílem SB je zvýšení dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel města zvýšením celkového počtu nově budovaných bytů, zajištění zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel města, udržení fungujícího trhu s byty.

Následující tabulka uvádí pro vyhodnocované období plnění SB 2018-2024 počet všech dokončených bytů v Brně dle ČSÚ, počet obyvatel Brna k 31.12. a přepočet dokončených bytů na 1000 obyvatel.

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
údaje z ČSÚ - dokončené byty	1 158	1 447	1 144	1 181	983	1 918	895
počet obyvatel Brna k 31.12.(koncový stav)	380 681	381 346	382 405	379 466	396 101	400 566	402 739
Dokončené byty na 1000 obyvatel	3,04	3,79	2,99	3,11	2,48	4,79	2,22

Z tabulky je patrné, že od roku 2018 do roku 2024 se zvýšil počet trvale bydlících obyvatel v Brně o 22 058 a bylo dokončeno celkem 8 726 bytů. V přepočtu na 1 000 obyvatel došlo k nejvyššímu nárůstu dokončených bytů v roce 2023 a to na 4,79. Údaje za rok 2024 jsou zatím předběžné, konečné výsledky budou k dispozici až v září 2025. Kompletní údaje za předchozí roky eviduje BO v rámci statistik a v případě potřeby je může poskytnout spolu s dalšími údaji, které pro potřeby vyhodnocení této části SB, jsou uváděny pouze za období 2018-2024.

Tabulka uvádí vývoj počtu všech bytů v Brně včetně procentuálních podílů obecních bytů a bytů ostatních vlastníků za období 2018-2024.

VÝVOJ POČTU BYTŮ V BRNĚ 2018-2024						
Rok	Byty celkem (údaj BO MMB)	%	Byty ve vlastnictví města	%	Byty ve vlastnictví jiného vlastníka	%
2018	186 721	100	28 381	15,20	158 340	84,80
2019	188 158	100	28 166	14,97	159 992	85,03
2020	189 302	100	28 346	14,97	160 956	85,03
2021	199 160	100	28 314	14,22	170 846	85,78
2022	200 981	100	28 344	14,10	172 637	85,90
2023	206 734	100	28 354	13,72	178 380	86,28
2024	206 957	100	28 332	13,69	178 625	86,31

V roce 2018 byl poměr počtu nově vybudovaných obecních bytů k poměru počtu bytů budovaných soukromými investory naposledy vyšší jak 15 % a to 15,2 %. Již od roku 2019 klesl poměr nově vybudovaných obecních bytů pod 15 %. Tento poměr se neustále snižuje, v roce 2024 již klesl na 13,69 %.

Jelikož Brno již není schopno plnit Cíl B2 Strategie bydlení, byl pro další období akčního plánu 2025-2027 i pro celou Strategii bydlení tento cíl upraven tak, že k počtu obecních bytů byly přidány i družstevní byty budované za účasti města. Název byl schválen na Z9/23 zasedání ZMB dne 28.1.2025 ve takto:

Cíl B2: Dosáhnout a udržet minimálně 15% podíl obecních bytů a družstevních bytů budovaných za účasti města Brna na celkovém počtu bytů v Brně“.

V této tabulce jsou zahrnuty pouze počty nově dokončených **obecních bytů** (nejsou zde zahrnuty počty rekonstruovaných bytů, které nenavysílají bytový fond).

rok	počet dokonč. obecních bytů	počet prodaných obecních bytů	počet prodaných obecních domů	počet prodaných obecních domů od počátku privatizace	počet prodaných obecních bytů od počátku privatizace
2018	12	65	7	1 536	24 033
2019	11	110	8	1 544	24 143
2020	139	77	4	1 548	24 220
2021	43	63	4	1 552	24 283
2022	42	50	3	1 555	24 333
2023	70	44	3	1 558	24 377
2024	1	14	1	1 559	24 391
celkem	318	423	30	1 559	24 391

pozn.:

prodané byty nezahrnují prodej po jednotkách z úrovně MČ

Důvodem nízkého počtu nárůstu obecních bytů byl související prodej obecních bytových domů. V období 2018-2024 bylo dokončeno 318 obecních bytů, ale prodáno bylo 423 bytů v rámci prodeji celých bytových domů, ať už podle „Pravidel“ nebo formou aukcí.

V nárůstu se nezobrazují žádné rekonstruované obecní byty, ať už byla jejich rekonstrukce provedena v rámci komplexní rekonstrukce bytových domů prováděné z úrovně BO nebo rekonstrukce prováděly po jednotlivých bytech MČ. I když se jednalo o neobyvatelné byty, jejich rekonstrukcí nedošlo k navýšení počtu bytů.

Z celkového počtu 318 dokončených bytů za období 2018-2024 dokončil BO celkem 264 bytů, dalších 54 bytů dokončily MČ, buď vybudováním půdních vestaveb, rozdělením bytů, či novou výstavbou.

Podrobná tabulka s počty svěřených a nesvěřených domů a bytů dle jednotlivých MČ v období 2018-2024

Obecní domovní a bytový fond v Brně																		
2018-2024	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024					
	domy	byty	domy	byty	domy	byty	domy	byty	domy	byty	domy	byty	domy	byty				
svěřený	1 630	27 750	1 614	27 531	1 600	27 394	1 594	27 263	1 587	27 248	1 493	27 168	1 477	27 123				
nesvěřený	48	631	49	635	62	952	68	1 051	61	1 096	66	1 186	69	1 209				
celkem	1 678	28 381	1 663	28 166	1 662	28 346	1 662	28 314	1 648	28 344	1 559	28 354	1 546	28 332				
SVĚŘENÝ MČ	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů				
1. Brno-střed	291	4 176	292	4 142	288	4 137	286	4 094	282	4 075	279	4 031	275	4 014				
2. Žabovřesky	69	1 478	69	1 478	69	1 477	69	1 473	66	1 473	62	1 473	62	1 473				
3. Královo Pole	109	1 472	107	1 468	107	1 467	107	1 470	107	1 470	102	1 464	102	1 460				
4. Brno-sever	335	5 474	321	5 303	315	5 238	313	5 216	313	5 213	296	5 186	284	5 167				
5. Židenice	180	2 316	180	2 316	180	2 317	180	2 321	180	2 321	178	2 321	178	2 321				
6. Černovice	93	1 110	93	1 110	93	1 110	93	1 109	93	1 109	48	1 109	48	1 107				
7. Brno - jih	69	1 098	68	1 093	67	1 060	66	1 050	66	1 062	63	1 058	63	1 058				
8. Bohunice	1	31	1	31	1	31	2	47	2	47	2	47	2	47				
9. Starý Lískovec	26	976	26	976	26	976	26	975	26	975	26	975	26	975				
10. Nový Lískovec	32	864	32	864	32	864	32	864	32	864	32	865	32	865				
11. Kohoutovice	82	1 912	82	1 912	82	1 912	82	1 912	82	1 912	75	1 912	75	1 912				
12. Jundrov	7	164	7	164	7	164	7	164	7	164	7	164	7	164				
13. Bystrc	68	1 749	68	1 744	65	1 711	63	1 638	63	1 633	63	1 633	63	1 631				
14. Kníničky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
15. Komín	5	92	5	92	5	92	5	92	5	92	5	92	5	92				
16. Medlánky	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14				
17. Řečkovice a Mokrá Hora	28	427	28	427	28	427	28	427	28	427	28	427	28	427				
18. Maloměřice a Obřany	12	74	12	74	12	74	12	74	12	74	6	74	6	73				
19. Vinohrady	34	1 101	34	1 101	34	1 101	34	1 101	34	1 101	32	1 101	32	1 101				
20. Líšeň	98	2 323	98	2 323	98	2 323	98	2 323	98	2 323	98	2 323	98	2 323				
21. Slatina	88	860	88	860	88	860	88	860	88	860	88	860	88	860				
22. Tuřany	1	6	1	6	1	6	1	6	1	6	1	6	1	5				
23. Chřlice	1	16	1	16	1	16	1	16	1	16	1	16	1	17				
24. Bosonohy	1	17	1	17	1	17	1	17	1	17	1	17	1	17				
25. Žebětín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
26. Ivanovice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
27. Jehnice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
28. Ořešín	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
29. Útěchov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Celkem MČ	1 630	27 750	1 614	27 531	1 600	27 394	1 594	27 263	1 587	27 248	1 493	27 168	1 477	27 123				
NESVĚŘENÝ (OSM,OSP,OK)	48	631	49	635	62	952	68	1 051	61	1 096	66	1 186	69	1 209				
Celkem	1 678	28 381	1 663	28 166	1 662	28 346	1 662	28 314	1 648	28 344	1 559	28 354	1 546	28 332				
Údaje k 31.12.	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024					

V tomto období došlo k celkovému snížení počtu obecních domů o 132 a bytů o 49. V tomto snížení je zahrnutý prodej celých bytových domů i doprodej po bytech, a dále úbytek počtu domů vzniklý sjednocením evidence v rámci pasportů, kdy se do počtu obecních domů nezapočítávají ty, kde město vlastní pouze malou část bytů, jedná se např. o domy v družstevní správě. Současně je zde zohledněný nárůst z důvodu nové výstavby obecních domů převážně z úrovně BO.

Tabulka uvádí souhrnně vývoj počtu obecních domů a bytů včetně podílů svěřeného majetku MČ a nesvěřeného (ve správě OSM, OSP-CSS a OK MMB) za období 2018-2024:

Obecní domovní a bytový fond v Brně

rok	DOMY						BYTY					
	celkem		svěřeno MČ		nesvěřeno		celkem		svěřeno MČ		nesvěřeno	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
2018	1 678	100	1 630	97,1	48	2,9	28 381	100	27 750	97,8	631	2,2
2019	1 663	100	1 614	97,1	49	2,9	28 166	100	27 531	97,7	635	2,3
2020	1 662	100	1 600	96,3	62	3,7	28 346	100	27 394	96,6	952	3,4
2021	1 662	100	1 594	95,9	68	4,1	28 314	100	27 263	96,3	1 051	3,7
2022	1 648	100	1 587	96,3	61	3,7	28 344	100	27 248	96,1	1 096	3,9
2023	1 559	100	1 493	95,8	66	4,2	28 354	100	27 168	95,8	1 186	4,2
2024	1 546	100	1 477	96	69	4,5	28 332	100	27 123	95,7	1 209	4,3

Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.

Zásady spolupráce s investory umožňují příjem od soukromých investorů formou poplatku do Fondu developerských projektů, z něhož je možné čerpat finanční prostředky mimo jiné na výstavbu Technické a dopravní infrastruktury (TDI).

OI připravuje investice do TDI, která na několika lokalitách podmiňuje bytovou výstavbu jak obecní, tak soukromých developerů. Pro tyto investice zajistil zpracování investičních záměrů (IZ) v celkové hodnotě cca 3,7 mld Kč a postupně je zařazuje do operativního plánu ke zpracování projektové dokumentace a následné realizaci v závislosti na finančních možnostech rozpočtu města Brna a příjmům z Fondu developerských projektů. Čerpání finančních prostředků z fondu schvaluje ZMB. Díky vybudování TDI dojde např. k zpřístupnění lokalit Západní brána, Červený kopec, Přízřenice, Na Kaménkách, Jižní centrum apod. i pro soukromé investory. Připravují se i další významné investiční akce do páteřní TDI v hodnotě desítek miliard Kč, které otevrou další lokality pro bytovou výstavbu.

Příprava a realizace investic do páteřní technické a dopravní infrastruktury (TDI) v rozvojových lokalitách bydlení s ročním objemem stanoveným ve Strategii bydlení min. na 300 mil. Kč je tak zajištěna a v budoucnosti se předpokládá, že tuto částku bude několikanásobně přesahovat.

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení

Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení

Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami je v Brně řešena dlouhodobě ve spolupráci s OSP MMB. K 31.12.2024 má město k dispozici 247 sociálních bytů. Všechny byty jsou obsazeny nájemci v rámci projektů, jejichž garantem je OSP MMB, případně žadateli z pořadníku žadatelů o sociální byt s kompletní sociální podporou.

V období 2018-2024 zajistil BO realizaci 42 sociálních bytů, z nichž 40 vzniklo v rámci komplexních rekonstrukcí celých domů a 2 byty byly zřízeny v novostavbě bytových domů Vojtova.

V rámci **prostupného bydlení**, které se nachází v BD Francouzská 42 bylo za období 2018-2024 doporučeno k prostupu 61 domácností, 55 domácností návazné bydlení přijalo. Jednalo se o byty sociální bez KSP nebo byty běžné.

Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.

Snahou města Brna je příznivě ovlivnit současné negativní migrační trendy, a to zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatel, kteří představují největší potenciál pro budoucí vývoj. Ze sociologického výzkumu bydlení mladých vyplynulo, že většina dotázaných se domnívá, že by město mělo realizovat formy bydlení pro mladé.

V Brně, stejně jako v celé republice, dochází k procesu stárnutí obyvatelstva, a s tím související vyšší nároky na bezpečnost a adekvátní fyzické obytné prostředí a služby. Brno se snaží průběžně budovat bytové domy s byty pro seniory i jednotky pro sdílené bydlení seniorů.

Ze zkušeností v zahraničí se osvědčily inovativní formy bydlení. V Brně bylo jako první v republice realizováno sdílené bydlení pro seniory, následovalo sdílené bydlení pro zdravotní personál brněnských nemocnic. Celkem takto město zrekonstruovalo 24 bytů, které pronajímá v kategorii sdílené bydlení na základě Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku SMB. Další byty z kategorie běžných obecních bytů pronajímá město buď v celoměstském zájmu nebo z bytů svěřených MČ různým neziskovým organizacím za účelem začleňování lidí s různým handicapem do běžného života. Jedná se např. o děti přicházející z dětských domovů po dosažení plnoletosti, o osoby s duševním onemocněním apod. Všechny tyto byty plní svou funkci a jsou plně obsazené.

Tabulka uvádí počty všech obecních bytů v členění dle kategorií za období 2018-2024:

(BĚŽNÉ OBECNÍ, PODPOROVANÉ SOCIÁLNÍ, STARTOVACÍ, PRO OSAMĚLÉ RODIČE S DĚTMI, PRO SENIORY, BEZBARIÉROVÉ, SDÍLENÉ, KRIZOVÉ)							
KATEGORIE BYTŮ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
běžné obecní byty	26 909	26 633	26 653	26 488	26 480	26 425	26 424
podporované sociální byty (nová kategorie od roku 2012)	157	198	218	261	268	291	247
startovací byty (nová kategorie od roku 2013)	57	65	120	137	160	171	194
byty pro osamělé rodiče s dětmi (nová kategorie od roku 2021)				11	14	14	13
dostupné byty pro seniory	930	930	998	1038	1038	1 053	1 053
bezbariérové byty	315	315	331	352	356	372	373
sdílené byty (nová kategorie od roku 2016)	13	21	22	23	24	24	24
krizové byty (nová kategorie od roku 2019)		4	4	4	4	4	4
CELKEM	28 381	28 166	28 346	28 314	28 344	28 354	28 332

Následující tabulka uvádí adresně počet nově vzniklých obecních bytů podle kategorií:

Nové byty BO - rekonstrukcí nebo novostavbou v období 2018 - 2024																	
Stav	Objekt - označení objektu	Původní počet jednotek v objektu		Počet jednotek v objektu po rekonstrukci/výstavbě				Běžné	Sociální byty	Byty pro ZTP/bezbariérové	DPS - senioři	Startovací	Samoživitelé	Sdílené bydlení	Krizové bydlení	termín realizace	termín kolaudace
		bytové	nebytové	bytové	nebytové	NOVÉ BYTY	NOVÉ NEBYTY										
dokončené byty	Francouzská 83	2	0	4		2	0								4	2018 - 2019	8/2019
	Kobližná 10	2	3	4	1	2	0							4		2018 - 2019	7/2019
	Dukelská 88	0	0	9	1	9	1					9				2018 - 2019	11/2019
	Mostecká 12	13	0	20		7	0	8	2			10				3/2019 - 6/2020	6/2020
	Valchařská 14	0	0	9		9	0					9				7/2019 - 8/2020	9/2020
	Valchařská 15	0	0	6		6	0					6				7/2019 - 8/2020	9/2020
	Vojtova	0	0	116		116	4	2	14	70	30					7/2018 - 8/2020	10/2020
	Moravské nám. 12, byt č. 26	1	0	1	0	0	0							1		9/2020 - 1/2021	2/2021
	Podnásepní 2	21	0	22	1	1	1	10				12				10/2019 - 12/2020	2/2021
	Pod Nemocnicí	0	0	16	2	16	2	0	4	12	0					1/2020 - 1/2021	3/2021
	Cejl 75, 77	34	4	37	3	3	-1		9	28						9/2019 - 2/2021	4/2021
	Křenová 76	5	3	7	1	2	-2					1	6			5/2020 - 7/2021	8/2021
	Vlhká 22	14	0	17	0	3	0	8	4			1	4			1/2020 - 6/2021	7/2021
	Plynářská 8	17	0	15	0	-2	0	7	4			3	1			8/2020 - 8/2021	10/2021
	Svitavská 23, byt č. 9	1	0	1	0	0	0	1								6/2021 - 10/2021	11/2021
	Bratislavská 51	0	0	23	1	23	1	0	4			16	3			3/2021 - 9/2022	11/2022
	Křenová 47	5	2	12	2	7	0	4	8							7/2021 - 3/2023	3/2023
	Vranovská 1a	16	2	22	2	6	0	2	4	6	10					9/2021 - 3/2023	3/2023
	Bedřichovická 19	0	0	15	0	15	0		4	11						10/2021 - 6/2023	9/2023
	Lomená 48	0	40	40	0	40	0	36				4				9/2022 - 8/2023	9/2023
Hálkova 4	12	0	12	0	0	0			1	0	11				3/2023 - 6/2024	8/2024	
celkem	143	54	408	14	265	6	36	42	58	127	122	14	5	4			

V hodnoceném období 2018-2024 bylo z úrovně BO dokončeno celkem 408 bytů v novostavbách nebo v rámci komplexní rekonstrukce bytových domů. Jednalo se o 42 sociálních bytů, 57 bezbariérových bytů, 127 bytů pro seniory, 122 startovacích bytů, 14 bytů pro osamělé rodiče s dětmi, 5 sdílených bytů a 4 krizové byty.

Tato tabulka uvádí přehled nově připravovaných obecních bytů realizovaných z úrovně BO:

Nové byty BO připravované rekonstrukcí nebo novostavbou v období 2024 - 2029																	
Stav	Objekt - označení objektu	Původní počet jednotek v objektu		Počet jednotek v objektu po rekonstrukci/výstavbě				Běžné	Sociální byty	Byty pro ZTP/bezbariérové	DPS - senioři	Startovací	Samoživitelé	Sdílené bydlení	Krizové bydlení	termín realizace	termín kolaudace předání správci
		bytové	nebytové	bytové	nebytové	NOVÉ BYTY	NOVÉ NEBYTY										
stavby v realizaci	K Jezerům, Tuřany-Holásky	0	0	84	1	84	1		0	7	77	0				11/2024 - 9/2027	10/2027
	Bystrc	0	0	67	1	67	1		0	10	57	0				3/2025 - 2/2027	3/2027
stavby dosud nezahájené	Cejl 23			7	1	7	0	7								8/2025 - 12/2025	1/2026
	T. Novákové, 1. etapa	0	0	23	2	23	2		0	0	0	23				5/2026 - 11/2027	1/2028
	T. Novákové, 2. etapa			28	0	28	0			9	19					2027 - 2029	
	Dlouhé Louky, Kníničky	0	0	20	0	20	0		0	2	18	0				2027 - 2029	
	Kociánka	0	0	15	0	15	0		0	3	12	0				2027 - 2029	
	Náměstí Míru	0	0	52	5	52	5	14	4	9	5	8	12			2027 - 2029	
	Bedřichovická 19, 2. etapa	0	0	10	0	10	0			2	8					2027 - 2029	
	celkem	0	0	306	10	306	9	21	4	42	196	31	12	0	0		

Dvě akce byly zahájeny v roce 2024, ostatní jsou ve fázi projektování a měly by být dokončeny do roku 2029 buď v rámci novostaveb nebo rekonstrukcí bytových domů.

Žadatelé o běžné obecní byty ve správě MČ:

Následující dvě tabulky ukazují počet všech žádostí, počet podaných žádostí v daném roce a počet uspokojených žadatelů o běžný obecní byt v členění dle MČ za období 2018-2024

Městská část	2018			2019			2020		
	počet žádostí	počet zaevidovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů	počet žádostí	počet zaevidovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů	počet žádostí	počet zaevidovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů
Brno-střed	2019	468	47	1445	576	50	760	523	86
Žabovřesky	565	228	26	593	187	17	525	184	47
Královo Pole	451	211	34	552	196	24	549	140	26
Brno-sever	767	473	109	885	578	150	704	375	122
Židenice	603	247	33	575	185	14	567	190	43
Černovice	193	85	9	261	89	15	180	64	12
Brno - jih	323	86	18	330	12	10	442	112	10
Bohunice	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Starý Lískovec	307	120	15	378	108	12	377	54	6
Nový Lískovec	397	85	15	427	90	10	461	73	9
Kohoutovice	466	207	24	507	191	17	429	88	18
Jundrov	36	15	3	50	28	3	43	13	3
Bystrc	191	91	16	240	121	15	213	84	34
Komín	108	28	1	139	32	0	155	22	0
Medlánky	106	43	0	125	20	1	146	19	0
Řečkovice a Mokrá Hora	263	94	11	426	77	4	437	55	2
Maloměřice a Obřany	39	15	4	48	15	3	55	10	1
Vinohrady	317	55	7	369	60	3	404	53	5
Líšeň	377	196	26	439	192	32	455	146	13
Slatina	447	178	9	606	158	16	598	127	13
Bosonohy	29	9	0	10	5	0	8	4	0
Chřovice	15	4	2	15	10	0	8	10	2
CELKEM	8019	2938	409	8 420	2 930	396	7 516	2 346	452

Městská část	2021			2022			2023			2024		
	počet žádostí	počet zaevldovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů	počet žádostí	počet zaevldovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů	počet žádostí	počet zaevldovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů	počet žádostí	počet zaevldovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů
Brno-střed	1257	731	57	1860	855	113	1539	561	82	1479	489	75
Zabovřesky	670	204	35	835	202	26	900	154	49	1038	197	45
Královo Pole	584	151	54	577	148	16	365	137	30	477	251	36
Brno-sever	726	375	131	692	332	134	879	253	81	908	305	105
Židenice	395	208	31	484	260	13	572	318	32	590	295	43
Černovice	162	72	16	201	87	12	233	112	20	271	129	25
Brno - jih	515	101	23	623	147	32	720	133	23	813	145	9
Bohunice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Starý Lískovec	416	71	6	377	54	6	169	79	22	170	81	17
Nový Lískovec	450	73	19	538	109	12	536	75	14	581	95	15
Kohoutovice	499	173	13	646	167	15	687	164	11	828	159	17
Jundrov	57	27	2	78	42	6	67	38	4	86	37	2
Bystrc	327	135	34	354	143	29	365	108	31	423	150	34
Komín	170	15	0	175	25	0	200	25	0	360	35	0
Medlánky	178	32	0	177	20	0	177	20	0	84	15	0
Řečkovice a Mokrá Hora	485	64	7	486	62	4	553	74	11	424	71	0
Maloměřice a Obřany	43	15	3	38	17	4	57	23	0	50	15	3
Vinohrady	434	37	13	441	52	7	325	30	22	156	19	5
Lišeň	442	139	41	477	165	35	452	132	22	514	161	16
Slatina	436	129	18	564	128	14	433	113	20	551	118	15
Bosonohy	9	6	0	10	5	2	24	13	0	9	4	0
Chrást	9	2	2	13	8	0	13	4	2	15	5	0
CELKEM	8 264	2 760	505	9 646	3 028	480	9 266	2 566	476	9 827	2 776	462

Žadatelé o všechny kategorie bytů

Následující dvě tabulky ukazují počet bytů, podaných žádostí a uspokojených žadatelů za období 2018-2024 dle jednotlivých kategorií obecních bytů:

Typ obecního bytu	2018				2019				2020			
	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.
běžné obecní byty	26 909	8 019	409	5,1	26 633	8 420	396	4,7	26 653	7 516	452	6,0
bezbariérové	315	159	20	12,6	315	180	10	5,6	331	183	12	6,6
byty pro seniory	930	818	88	10,8	930	882	71	8,0	998	864	40	4,6
startovací	57				65				120			
pro osamělé rodiče s dětmi												
sociální	157				198				218	891	41	
sdílené	13				21				22			
krizové	0				4				4			
CELKEM	28 381	8 996			28 166	9 482			28 346	9 454		

Typ obecního bytu	2021				2022				2023				2024			
	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.
běžné obecní byty	26 488	8 264	505	6,1	26 480	9 646	480	5,0	26 425	9 266	476	5,1	26 424	9 827	462	4,7
bezbariérové	352	158	39	24,7	356	81	17	21,0	372	93	27	29,0	373	71	27	38,0
byty pro seniory	1 038	757	148	19,6	1 038	487	102	20,9	1 053	488	93	19,1	1 053	389	56	14,4
startovací	137				160				171				194			
pro osamělé rodiče s dětmi	11				14				14				13			
sociální	261	1 051	9	0,9	268	1 139	17	1,5	291	1 227	14	1,1	247	1 445	71	4,9
sdílené	23				24				24				24			
krizové	4				4				4				4			
CELKEM	28 314	10 230			28 344	11 353			28 354	11 074			28 332	11 732		

U běžných obecních bytů neodpovídá počet žadatelů počtu žádostí, jelikož žadatelé si mohou podat žádost na více MČ najednou.

U startovacích bytů a bytů pro osamělé rodiče s dětmi nelze počet žadatelů evidovat, neboť zájemci se hlásí vždy na konkrétní zveřejněné byty a vybírají se losem.

Žadatele o sociální byty eviduje OSP a KMB. Údaj o počtu žadatelů je nepřesný, neboť v počtu jsou zahrnuty i osoby, co již bydlí, ale mají nájemní smlouvu na krátkou dobu určitou. Ve sloupci uspokojených žadatelů jsou údaje pouze k prostupnému bydlení na Francouzské 42. Ostatní není evidováno.

U sdíleného bydlení lze určit počet žadatelů o jednotlivý pokoj jen u sdílených bytů pro seniory, toto eviduje OSP MMB-CSS. U ostatních bytů obsazují pokoje nájemci bytu – nemocnice, neziskovky apod.

U krizového bydlení, které eviduje OSP MMB, lze určit pouze počet osob, které využili možnost krátkodobého ubytování v době krize.

Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli

Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty

Občané jsou o nájemním bydlení informováni kromě běžné formy předávání informací osobně, telefonicky, elektronicky, prostřednictvím sociálních sítí, rozhlasu a tisku (v městském časopisu Metropolitan, v časopisu Šalina apod.) prostřednictvím webu města Brna, datového portálu města Brna, výstav, Kontaktního místa pro bydlení (KMB) apod. Informace městských částí jsou vedeny samostatně na jejich internetových stránkách, úředních deskách a dále prostřednictvím Zpravodajů MČ.

Od roku 2018 provozuje město Brno datový portál **data.brno.cz**, kde veřejnost nalezne celou řadu užitečných dat a aktuálních informací o Brně. Z oblasti bydlení např. grafy uvádějící nabídkové ceny bytů v Brně, počet dokončených a zahájených bytů, počty obecních bytů podle kategorií (typů bytů), statistiky vztahující se k Airbnb, výsledky sociologických výzkumů zaměřených na bydlení.

Dalším zdrojem hodnocení vývoje v oblasti bydlení ze strany obyvatel města jsou pravidelně se opakující výzkumy, které měří spokojenost obyvatel města v různých oblastech, včetně bydlení. Vlny výzkumu byly uskutečněny v letech 2009, 2013, 2017, 2022 a poslední vlna je realizována na jaře 2025. Jakmile budou výsledky k dispozici, budou doplněny na web. Na tomto datovém webu jsou k dispozici jak jednotlivé výzkumné zprávy, tak i články věnující se nejzajímavějším zjištěním.

Web města **bydleni.brno.cz** je od roku 2020 významným informačním nástrojem sloužícím veřejnosti. Prostřednictvím tohoto webu poskytuje BO průběžně aktualizované kompletní informace o nabídce obecního bydlení a o projektech bytové výstavby iniciované z úrovně města. V roce 2021 byla vydána tištěná brožura. Web byl v roce 2022 doplněn o informace týkající se dostupného družstevního bydlení v Brně a opět byla vydána i tištěná brožura. V dubnu 2025 proběhla aktualizace vizuální podoby webu v souladu s Jednotným vizuálním stylem města Brna a byl zrevidován obsah webu. Nově jsou na webu ke stažení dostupné formuláře žádosti o byt a související formuláře všech městských částí.

Výstavy

BO uspořádal v období 2018-2024 v Urban centru Brno celkem dvě výstavy o bydlení. První na téma „**Zaměřeno na bydlení 2020**“ proběhla v 9-10/2020. Na tuto výstavu navázala v 9-10/2022 druhá výstavba na téma „**Výstava o dostupném bydlení v Brně**“.

Komunikace s veřejností probíhá při přípravě nových lokalit bydlení již ve fázi projektování. Klíčové je uchopení role mediátora a podpora větší účasti cílových skupin při představování projektu veřejnosti za účasti všech dotčených subjektů – města, soukromých developerů, bytových družstev, MČ apod. Město také spolupracuje s neziskovými organizacemi v oblasti pronájmu bytů za účelem bydlení jejich klientů.

Město postupně zkvalitňuje a rozšiřuje služby spojené s bezproblémovým a bezpečným užíváním bytů v bytových domech (např. včasnou komunikací se správcí domů, bytovým ombudsmanem, zřizováním funkce domovníka v bytových domech apod.).

Spolupráce s obcemi v rámci Brněnské metropolitní oblasti za účelem koordinace v oblasti rozvoje bydlení vedoucí k udržitelnému rozvoji kompaktních a polyfunkčních sídel probíhá na pracovních skupinách v rámci debat mezi zástupci obcí BMO a městem Brnem, které je zastoupeno OSRS MMB.

Závěr:

Strategie bydlení města Brna 2018–2030 definovala ambiciózní cíle zaměřené na zvýšení dostupnosti bydlení, regeneraci bytového fondu a podporu sociálně citlivého a udržitelného rozvoje města. Vyhodnocení období 2018–2024 ukazuje, že město Brno v řadě oblastí učinilo významný pokrok, ale zároveň čelilo zásadním výzvám, které budou vyžadovat další cílená opatření v následujících letech. Nadále je potřeba podporovat výstavbu dostupného bydlení, pokračovat v regeneraci stávajícího bytového fondu a rozvíjet partnerskou spolupráci se soukromým i neziskovým sektorem. Tyto kroky jsou nezbytné pro naplnění vize Brna jako moderní, inkluzivní a atraktivní metropole s pestrou a dostupnou nabídkou kvalitního bydlení pro všechny.

Pozitivně lze hodnotit zejména:

- **Zlepšení kvality bytového fondu** – podíl domů v dobré kondici vzrostl z 14 % v roce 2017 na cca 31 % v roce 2024. Celkové investice do oprav a rekonstrukcí dosáhly výše téměř 6,3 miliardy Kč.
- **Rozvoj specifických forem bydlení** – mezi lety 2018–2024 bylo dokončeno 247 sociálních bytů, 194 startovacích bytů, 127 bytů pro seniory a další byty pro osoby se specifickými potřebami.
- **Zavedení systémových opatření** – například sjednocení pasportizace domovního fondu, zřízení funkce domovníka, aktualizace pravidel pro přidělování bytů a zlepšení komunikace s veřejností prostřednictvím webu *bydlení.brno.cz* a datového portálu *data.brno.cz*. a pořádání výstav o bydlení.
- **Podpora nových forem bydlení** – projekty sdíleného bydlení pro seniory a zdravotní sestry, které jsou plně obsazené a jsou považovány za úspěšné pilotní projekty. Navazují na ně další projekty sdíleného bydlení, které využívají pro své klienty neziskové organizace.
- **Příprava družstevní výstavby** – město připravilo přes 1 600 družstevních bytů v šesti lokalitách s cílem nabídnout cenově dostupné nájemní bydlení za nákladové ceny.

Na druhé straně však strategie narazila na limity:

- **Nedosažení cíle 15% podílu obecních bytů** – podíl obecních bytů na celkovém bytovém fondu klesl z 15,2 % v roce 2018 na 13,69 % v roce 2024, což si vyžádalo úpravu cíle a zahrnutí družstevních bytů budovaných za účasti města do tohoto podílu pro další období plnění strategie.
- **Nízký objem nové výstavby** – v roce 2024 bylo dokončeno pouze 895 bytů oproti předpokládané hodnotě 1 500 ročně. Výrazný dopad na zpomalení rychlosti výstavby mělo neschválení nového ÚPmB v minulých letech.
- **Vysoké tempo růstu cen nemovitostí** – průměrná cena bytů vzrostla za sledované období téměř o 80 %, čímž se významně zhoršila jejich dostupnost pro mladé, střední a nižší příjmové skupiny.
- **Pomalý rozvoj technické infrastruktury** – nepřipravenost páteční infrastruktury v klíčových rozvojových lokalitách brzdí další rozvoj bytové výstavby.