

1.	Okruhy indikátorů udržitelného rozvoje a jejich časové řady	1
	Domovní a bytový fond	1
	Vývoj bydlení ve městě	4
	Bytová výstavba od 90. let 20. století	5
	Územní generel bydlení (2002)	10
	Komplexní bytová výstavba - panelová sídliště	10
	Skryté formy bydlení – rekreační objekty využívané pro bydlení	13
	Další koncepční dokumenty	15
	Bilance ploch ÚAP	15
2.	Vybrané ukazatele ke sledování	19
3.	SWOT analýza	20

Zhotovitel: Ing.arch. Zbyněk Pech
atelier ERA, sdružení architektů Fixel&Pech

Spolupráce: Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Ing.arch. Hana Humpolíková

1. Okruhy indikátorů udržitelného rozvoje a jejich časové řady

Domovní a bytový fond

Komplexní informace o domovním a bytovém fondu přináší celostátní Sčítání lidí, domů a bytů (SLDB), ze kterého lze v 10-letých intervalech získávat přehled o celovém vývoji bydlení na území města Brna.

Dle údajů SLDB z roku 2011 velikost obydleného domovního fondu ve městě Brně dosahovala hodnoty 37 700 obydlených domů (40 676 domů celkem), ve kterých se nalézalo 163 596 obydlených bytů (evidováno 177 465 bytů celkem). Z hlediska struktury souboru bytů dle charakteru budovy se jednalo o 33 207 bytů v rodinných domech a 128 761 bytů v domech bytových a o 1 628 bytů v ostatních budovách.

Ukazatele vázané na stav a strukturu bytového fondu umožňují zjednodušené zachycení prostorových vzorců bydlení v území města. Zjednodušeně lze území města rozdělit na dvě části – rezidenčně atraktivnější severní část s kvalitnějším obytným prostředím a jižní část s vnímaným nižším statusem. Jako atraktivní oblasti bydlení v kvalitním obytném prostředí jsou v širším centru města vnímány zejména vilové oblasti Stránic a Pisárek, kde se koncentrují vyšší příjmové skupiny obyvatelstva. Za méně atraktivní lokality pro bydlení v širším centru jsou považovány oblasti navázané převážně na staré průmyslové zóny (vybrané oblasti katastrů Trnitá, Zábrdovice, Husovice, Staré Brno).

Jako další diferenciativní faktor bydlení lze označit stárnutí populace, které může přispívat k vytváření plošně rozsáhlých zón s převahou staršího bydlícího obyvatelstva. Grafický průměr tohoto trendu na území města Brna je znázorněn jednak v tématickém okruhu Sociodemografické podmínky a v okruhu Občanská vybavenost - sociální péče.

Do budoucna lze očekávat zvýšenou poptávku po specifickém bydlení ve formě domů s pečovatelskou službou. Protože se jedná o stavby pro bydlení s vymezenými bytovými jednotkami a v rámci MMB spadají pod Bytový odbor, jsou prioritně zahrnuty do tématického okruhu bydlení. Nicméně jsou tzv. DPS dále sledovány v kapitole Občanská vybavenost - sociální péče, neboť jsou určeny pro bydlení seniorů, tj. od určité věkové kategorie.

Struktura domovního fondu ve městě

	2001	2011	Relativní změna 2011/2001 (%)
Domy celkem	37 051	40 676	109,8
z toho domy obydlené	34 359	37 700	109,7
Obydlené rodinné domy	25 058	26 833	107,1
Obydlené bytové domy	8 711	9 638	110,6

Zdroj: SLBD, 2001, 2011

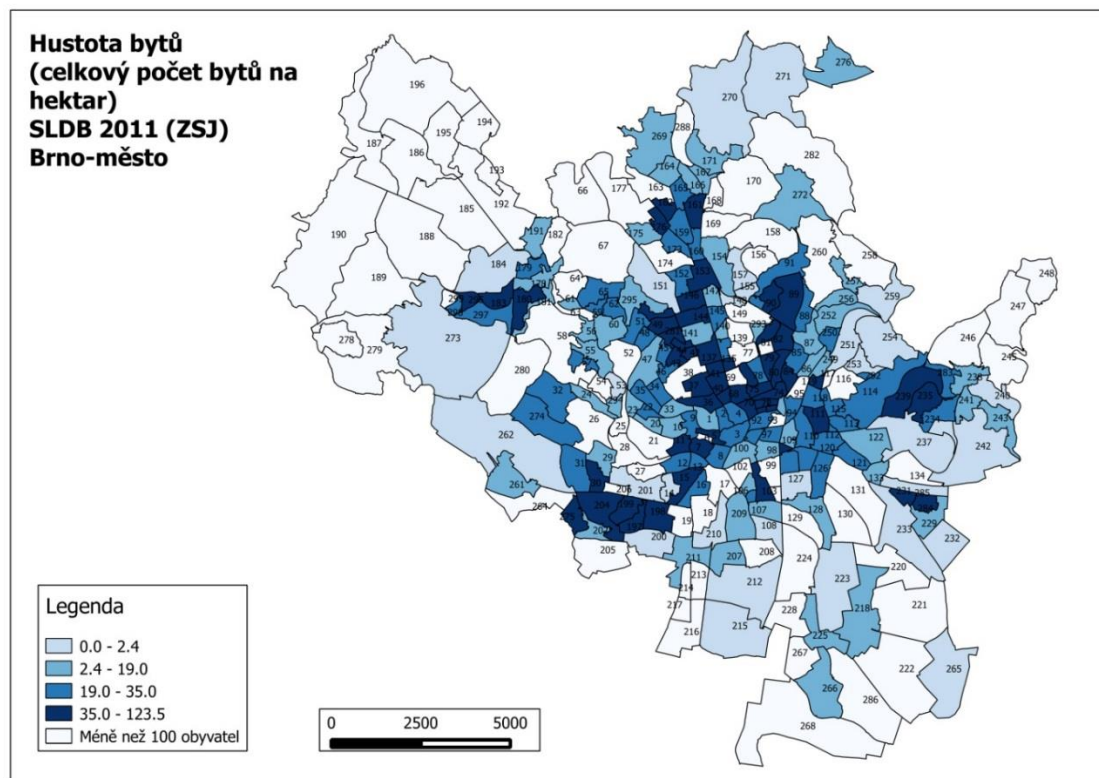
Stavby pro bydlení (dle legislativního rámce jde o RD a BD) tvoří 96,7 % všech obydlených staveb na území města. Základní funkce bydlení, sledovaná v tomto okruhu, se tak odehrává ve stavbách primárně k tomu určených. Za poslení desetiletí převažuje relativní nárůst počtu domů bytových nad relativním nárůstem počtu rodinných, přesto je v následující tabulce zřejmý opačný trend, a to v růstu počtu osob bydlících v RD. Zřejmě z důvodu, že nové byty jsou převážně obydlovány 1 až 2 osobami, zatímco u výstavby rodinných domů je cílovým uživatelem jenom takového bytu vícečlenná rodina. Nárůst jednočlenných domácností (viz výsledky SDLB 2011) je záležitostí spíše bytů v bytových domech. Na okrajích města (převážně lokality rodinného bydlení) je obecně výskyt jednočlenných domácností slabý.

Rozložení obyvatel dle druhu stavby pro bydlení

	2001		2011	
	počet	podíl (%)	počet	podíl (%)
Osoby bydlící v BD a RD celkem	370 874	100	372 679	100
Obydlené bytové domy	287 749	77,6	281 080	75,4
Obydlené rodinné domy	83 125	22,4	91 599	24,6

Zdroj: SLBD, 2001, 2011

Z desetiletého vývoje lze vysledovat mírný nárůst obyvatel bydlících v rodinných domech oproti domům bytovým. Přesto je ve městě Brně i nadále jednoznačná převaha obyvatel bydlících v domech bytových, a to 75 %. Je to dáno jednak strukturou zástavby v centrální oblasti města i v centrálních oblastech některých městských částí, jež tvoří souvidle zastavěné městské území (upřaňuje se zde charakteristická městská bloková zástavba) a masivním podílem bydlení v sídlištích – komplexní bytové zástavbě. Jen panelová sídliště představují bydlení pro více 40% obyvatel města. Bytové komplexy vznikaly však i po roce 1989 (Medlánky, Majdalenky, Kamechy..).



Zdroj: Sociodemografická analýza územních částí města Brna (dle SLDB 2011), pro MMB zpracovaly MU FSS a AUGUR Consulting s.r.o.

Dle sčítání 2011 je v rámci domovního fondu evidováno jako bydlící osoba celkem 382.969 osob. Tabulka sleduje pouze kategorii staveb pro bydlení dle stavebního zákona, tj. rodinný dům a bytový dům, které jsou k trvalému bydlení určeny. Rozdíl v počtu je pak zastoupen v ostatních stavbách pro dlouhodobé nebo trvalé ubytování (jako např. ubytovny, koleje, domovy důchodců/mládeže/děti, internáty, kláštery, sociální centra atd.), ve stavbách ubytovacích zařízeních (jako např. hotely, penziony, rekreační zařízení atd.) či v provozních budovách. Aktuálně jde o 2,7 % obyvatel z celkového počtu. Pokud by se do budoucna zvyšoval podíl osob bydlících mimo stavby pro bydlení, zejména z důvodu stárnutí obyvatelstva či z důvodu sociálního vyloučení, bude vhodné přesněji sledovat i tyto dílčí položky. Při sčítání 2001 tento rozdílový počet za ostatní budovy vykazoval 1,3 %, nejvyšší počet osob přitom vykazovaly provozní budovy a domovy důchodců.

Struktura bytového fondu ve městě

	2001	2011	Relativní změna 2011/2001 (%)
Byty celkem	165 366	177 465	107,3
Byty obydlené celkem	151 724	163 596	107,8
Byty obydlené v rodinných domech	30 461	33 207	109,0
Byty obydlené v bytových domech	120 591	128 761	106,8
Byty neobydlené v obydlených rodinných domech	940	1 782	189,6
Byty neobydlené v obydlených bytových domech	9 431	8 147	86,4
Byty neobydlené v neobydlených domech (BD i RD)	3 190	3 756	117,7

Zdroj: SLDB 2001, 2011

Počet neobydlených bytů v jinak obydlených domech ve městě Brně je 9 929 jednotek, které tvoří 5,6 % celkového bytového fondu. Neobydlené byty v RD představují 1 782 jednotek z celkového počtu bytů v RD 38 076. Jde o 4,7 % bytového fondu v RD. Oproti minulému sčítání je vykázán nárůst počtu o téměř 100 %. U bytových domů jde o 8147 neobydlených jednotek z celkového počtu 137 442, tj. o 5,9 %. Oproti minulému sčítání došlo k relativnímu poklesu na 86 %.

Přesto je třeba upozornit, že za poslední roky 2012 - 2013 je evidován narůstající počet neobydlených (neužívaných bytů) v obydlených domech majetku města Brna, a to zejména v MČ Brno-střed. Jedná se o centrální oblast města, objekty v MPR a objekty v problémové lokalitě dané ulicemi Cejl – Bratislavská – Francouzská. Důvodem jejich neobsazenosti je velká obytná plocha, a s tím spojené vysoké náklady na bydlení, druhotně i na vytápění (světla výška místností). Vzhledem k tomu, že je v územně plánovacích dokumentaci zakotvena ochrana funkce bydlení v MPR, měly by tendence města směřovat k úpravě bytů (v plánu městské části je rozdělení na menší jednotky) tak, aby byly i nadále užívány pro bydlení. V lokalitě Zábřovic tkví nezájem o volné byty v nízkém sociálně-ekonomickém statusu lokality.

Neobydlené domy a s nimi spojený neobydlený bytový fond představuje pouze 2,1 % z celkového sečteného počtu bytů v roce 2011, většinou z důvodu probíhajících přestaveb. Lze proto konstatovat, že se ve městě nenacházejí lokality, které by byly cíleně opuštěny z důvodu nezájmu o bydlení v nich.

Charakteristika dle stáří trvale obydlených domů ve městě

Období výstavby	2001		2011	
	počet	podíl (%)	počet	podíl (%)
Do roku 1919	4 652	13,5	4 159	11,0
1920 – 1945	11 584	33,7		
1946 – 1980	10 725	31,2		
1920 - 1970			16 094	42,7
1971 - 1980			4 825	12,8
1981 - 1990	3 395		3 244	8,6
1991 - 2001	3 450	10,0	3 948	10,5
2002 - 2011			4 030	10,7
nezjištěno	570	1,7	1400	3,7

Zdroj: SLBD 2001, 2011

SLDB 2011 pracuje s jiným členěním časových úseků stáří domů než předchozí sčítání z roku 2001, proto je v tabulce aktuálně sledováno třídění dle dostupných údajů. Dále je v údajích stáří sledován (dle metodiky sčítání) nejen rok výstavby, ale i komplexní rekonstrukce. Úbytek počtu starších nemovitostí je proto překrýván údajem o jejich rekonstrukci či náhradou za zcela novou budovu.

Obydlené byty ve městě podle právního důvodu užívání

	2001	podíl (%)	2011	podíl (%)
Byty obydlené celkem	151 724		163 596	
Ve vlastním domě	27 173	17,9	27 692	16,9
V osobním vlastnictví	13 239	8,7	38 253	23,4
Nájemní	67 355	44,4	62 138	38,0
Člena bytového družstva	37 168	24,5	17 927	11,0
nezjištěno/ jiný důvod	6 789	4,5	17 586	10,7

Zdroj: SLBD, 2001, 2011

Jednoznačně lze vysledovat nárůst podílu bytů v osobním vlastnictví (z 8,7 % na 23,4 %), a to zejména na úkor členského podílu v bytovém družstvu, zčásti i na úkor bydlení nájemního. Preference bydlení ve vlastním bytě či domě je za poslední období jednoznačná a navazuje na předchozí tendence od počátku 90. let minulého století.

Prodej obecního bytového fondu

Na začátku privatizace obecního bytového fondu v roce 1997 byl počet bytů v majetku města Brna 52 530 b.j. Z tohoto počtu bylo doporučeno k prodeji 23 980 b.j. a nedoporučeno k prodeji 28 550 b.j. V plánu bylo postupně odprodat nájemníkům necelou polovinu obecního bytového fondu. Dle údajů vyplývajících z posledního Generelu bydlení z roku 2008 bylo od roku 1997 do 31.12.2007 prodáno 12 429 b.j. v 957 bytových domech.

Privatizace obecního bytového fondu pokračuje od roku 2007 nadále. Po stagnaci postupu privatizace v roce 2015 za účelem dořešení finančních podmínek prodeje a přijetí nových pravidel bude privatizace, bude v letošním roce dále pokračovat. V plánu je privatizovat 580 bytů v celkem 47 domech dle schváleného seznamu; další nemovitosti pouze za splnění RMB nastavených podmínek.

Privatizace směřuje k cíli ponechat ve vlastnictví města cca polovinu původního celkového počtu bytů.

Vývoj prodeje obecního bytového fondu

	1997	1999	2001	2003	2004	2005	2006	2007
Počty bytů	52 530	51 363	49 977	50 935	44 235	41 789	40 308	39 847

	2013	2014	2015	2016
Počty bytů na začátku roku	32 091	30 077	28 796	28 522
Počty bytů prodaných v roce	2 014	1 281	274	-

Zdroj: Generel bydlení 1997, 1999, 2002, 2008, BO MMB 2013 - 2015

Na počátku roku 2016 zůstává v majetku statutárního města Brna 28 522 bytových jednotek.

Vývoj bydlení ve městě

Bydlení v centru města, rozšířeném centru a je představováno činžovní kompaktní blokovou zástavbou, charakteristickou pro výstavbu v 19. a 1. polovině 20. století. Ta se stala základem obytné zástavby i v dalších čtvrtích (např. Žabovřesky, Královo Pole, Černá Pole, Židenice, Černovice). Bloková zástavba, jako tradiční forma utváření ulic, se uplatnila v řadě městských částí i u kompaktní zástavby rodinné.

Z dvacátých let, období rozvoj průmyslu v Brně, pochází bývalé dělnické kolonie, které se dochovaly dodnes. Ve třicátých letech nastal rozmach vilové zástavby bohatou vrstvou obyvatel a na druhé straně si hospodářská krize vyžádala výstavbu nájemních domů s malými byty. Příkladem je rozsáhlý nájemní dům na ulicích Ryšánkova – Merhaoutova – Slepá.

První poválečné obytné soubory období 1947-48, jsou tvořeny jednoduchými bytovými domy, jimiž se řešil poválečný nedostatek bytů. Nacházejí se v Králově Poli mezi ul. Purkyňova a Hradecká a v Židenicích na ul. M. Kuncové, Skopalíkova, Svatoplukova. Dále vznikl obytný soubor Tábor (mezi ulicemi Tábor – Chodská – Šumavská- Kounicova), kde obytné bloky obsahují přízemní parter určený pro vybavenost. V 50. letech probíhá výstavba obytných domů na ulici Renneská a Vsetínská, dále proběhla výstavba velkého obytného souboru mezi ulicemi Kounicova – Šumavská – Pod Kaštany.

Od 60. let začíná probíhat výstavba velkých sídlištních celků ve formě komplexní bytové výstavby, která s sebou přinesla značné navýšení kapacity bytů na území města. Velký rozvoj výstavby sídlišť proběhl pak v 70 a 80. letech. Po r. 1990 tato výstavba byla ukončena a byla jen dokončována výstavba na Kamenném vrchu. (k panelovým sídlištím dále v textu.)

Rozvoj rodinného bydlení probíhal v 70. a 80. letech na území města v řadě méně či více rozsáhlých lokalit ve formě typizovaných rodinných domů v řadové zástavbě. Z dnešního pohledu jde o kvalitně řešené dispozice pro bydlení rodiny včetně dvorků, atrií, řešením parkování, architektonické ztvárnění objektů bylo moderní formou individuálního bydlení. Jde např. o lokality RD v Žabovřeskách, pod Palackého vrchem mezi ul. Zákoutí a Vrázova, mezi ul. Kainarova a Horská, v Husovicích při ul. Slezákova a Kohoutova, v Komíně při ul. Absolonova, Jožky Jabůrkové, Ulrychova, v Kohoutovicích při ul. Talichova, Nedbalova, Svahová, Myslivní, na Lesné při ul. Kupkova a Loosova.

Po roce 1990 vznikají nové obytné satelity rodinného bydlení především na severním okraji města. Nevznikají však jako nové funkčně samostatné obytné celky, ale obemykají původní urbanistickou strukturu vesnic v okolí města (Ivanovice, Soběšice, Jehnice, Ořešín, Útěchov, Žebětín, Kníničky). Svůj původní charakter sídla si uchovala pouze Dvorská, která je oddělená od zástavby v městské části Brno-Tuřany volnou krajinou a v jejímž katastru neproběhla od sledovaného roku 1991 žádná výrazná stavební činnost.

Původní vesnická zástavba si dodnes zachovává svůj charakter v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury v dnes již kompaktním městě. Typické příklady jsou Slatina, Líšeň, Maloměřice, Řečkovice, Žabovřesky, Komín, Jundrov, Kohoutovice, Nový a Starý Lískovec, Horní a Dolní Heršpice, Přízřenice, Komárov. Tato historická centra původních vesnic mají specifické *genius loci* významné pro pocit sounáležitosti obyvatel s místem. Bydlení zahrnující ve svých objektech a plochách další funkce je soustředěno do centra města, kolem významných městských radiál a je součástí městských subcenter (Královo Pole, Žabovřesky, Husovice, Židenice atd.).

Kvalita jednotlivých struktur zástavby bydlení ve městě Brně je řešena v tematickém okruhu Hodnot území (založená hodnotná urbanistická struktura, specifická urbanistická struktura atd.).

Bytová výstavba od 90. let 20. století

Vývoj bytové situace v Brně a dynamika trhu s bydlením jsou úzce spojeny s procesy ekonomickými a demografickými. V počátku 90. let znatelně poklesla intenzita nové bytové výstavby (poslední velké sídliště bylo dokončeno v roce 1991); nové nárůsty bytů byly nesené převážně výstavbou rodinných domů. Teprve od roku 1998 začínají v počtech dokončených bytů trvale převažovat byty v bytových domech nad rodinným bydlením. V intercenzálním období (1991-2001) se projevil útlum rezidenční funkce poklesem trvale bydlícího obyvatelstva zejména ve vnitřním městě (počty obyvatel zde v roce 2001 klesly na cca 90 % stavu roku 1991). Naopak nárůsty obyvatelstva vázané na výstavbu nového bydlení bylo možné zaznamenat zejména v severních předměstských zónách města Brna (nárůst o 10-15 % stavu v roce 1991), kde byl dle ÚPmB potenciál pro rodinné bydlení.

Dnes je stále třeba za účelem vyváženého rozložení bydlení směřovat rozvoj v dalších rozvojových směrech, zejména na jihu města, kde se dlouhodobě nedaří naplňovat rozvoj města. Vývoj posledních přibližně 7 let je charakteristický určitým útlumem nové bytové výstavby, jehož příčiny lze spatřit mimo jiné v nasycení trhu či v ekonomické nejistotě minulých let – pokles ve výstavbě bytů je nejvyšší za rok 2014. Za rok 2015 byl avizován stavebními podnikateli nárůst objemu výstavby, statistické údaje zatím nejsou k dispozici.

Dokončená bytová výstavba na území města Brna 2000 – 2015

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bytové domy	317	443	419	438	536	473	589	1 966	1 262
Rodinné domy	228	200	213	146	193	175	217	251	166
Nástavby, vestavby	433	317	317	360	400	420	334	425	229
Adapt. nebyt. prostor	4	3	11	83	13	117	30	7	136
DPS	-	21	113	42	83	23	82	60	-
Byty v nebyt. objektech	25	16	8	26	15	97	191	27	12
Celkem	1 007	1 000	1 081	1 095	1 240	1 305	1 443	2 736	1 805

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bytové domy	975	850	763	862	761	565	853
Rodinné domy	161	193	152	124	203	144	132
Nástavby, vestavby	304	200	223			-	-
Adapt. nebyt. prostor	56	38	48			-	-
DPS	21	27	22			-	-
Byty v nebyt. objektech	17	10	9			-	-
Celkem	1 534	1 318	1 217	1 342	1 182	998	1 188

Zdroj: ČSÚ, 2009 – 2016

Ucelený přehled vývoje v počtu bytových jednotek na dílčích správních území města patrný z výsledků periodických celostátních sčítání - SLDB.

Vývoj počtu obydlí za MČ v Brně 1991 - 2011

	ob. byty SLDB 1991	ob. byty SLDB 2001	ob. byty SLDB 2011	rel. změna 2001/1991 %	rel. změna 2011/2001 %	rel. změna 2011/1991 %	abs. změna 1991-2011
Brno-střed	32 419	28 612	28 209	88,26	98,59	87,01	-4 210
Brno-Žabovřesky	10 005	9 663	9 659	96,58	99,96	96,54	-346
Brno-Královo Pole	12 226	11 860	12 486	97,01	105,28	102,13	260
Brno-sever	18 974	20 263	21 708	106,79	107,13	114,41	2 734
Brno-Židenice	9 277	8 845	9 549	95,34	107,96	102,93	272
Brno-Černovice	3 051	3 022	3 395	99,05	112,34	111,27	344
Brno-jih	2 978	2 994	3 494	100,54	116,70	117,33	516
Brno-Bohunice	6 161	6 084	6 220	98,75	102,24	100,96	59
Brno-Starý Lískovec	5 487	5 492	5 543	100,09	100,93	101,02	56
Brno-Nový Lískovec	1 925	4 094	4 429	212,68	108,18	230,08	2 504
Brno-Kohoutovice	5 291	5 260	5 458	99,41	103,76	103,16	167
Brno-Jundrov	1 366	1 565	1 724	114,57	110,16	126,21	358
Brno-Bystrc	8 883	9 439	10 617	106,26	112,48	119,52	1 734
Brno-Kníničky	192	193	337	100,52	174,61	175,52	145
Brno-Komín	3 002	2 975	3 271	99,10	109,95	108,96	269
Brno-Medlánky	881	1 135	2 438	128,83	214,80	276,73	1 557
Brno-Řečkovice a Mokrý Hora	6 068	6 111	6 640	100,71	108,66	109,43	572
Brno-Maloměřice a Obřany	1 893	1 897	2 175	100,21	114,65	114,90	282
Brno-Vinohrady	5 298	5 072	5 262	95,73	103,75	99,32	-36
Brno-Líšeň	8 810	9 037	10 667	102,58	118,04	121,08	1 857
Brno-Slatina	2 999	3 157	3 702	105,27	117,26	123,44	703
Brno-Tuřany	1 606	1 581	1 825	98,44	115,43	113,64	219
Brno-Chrlice	969	1 062	1 290	109,60	121,47	133,13	321
Brno-Bosonohy	724	732	842	101,10	115,03	116,30	118
Brno-Žebětín	596	676	1 264	113,42	186,98	212,08	668
Brno-Ivanovice	224	339	566	151,34	166,96	252,68	342
Brno-Jehnice	192	259	376	134,90	145,17	195,83	184
Brno-Ořešín	105	147	187	140,00	127,21	178,10	82
Brno-Útěchov	69	158	263	228,99	166,46	381,16	194
Celkem	151 671	151 724	163 596	100,03	107,82	107,86	11 925

Zdroj: SLDB 1991, 2001, 2011

Vysoký nárůst počtu bytů je v mnoha případech vázán na výstavbu rodinných domů s vazbou na kvalitní přírodní zázemí města (Kníničky, Ořešín, Jehnice, Útěchov, Ivanovice). V Medláncích je důvodem největšího nárůstu v rámci městských částí v Brně vznik největšího obytného celku za posledních dvacet let. V případě Nového Lískovce je údaj ovlivněn dostavbou sídliště, s jehož výstavbou bylo započato v 90. letech 20. století.

Atraktivita suburbánních lokalit se stala bezesporu nejdůležitějším faktorem formujícím trh s byty v průběhu 90. let. Prvotní orientace na severní, resp. severovýchodní předměstské oblasti byla postupně doplňována novou výstavbou také v jižních či východních částech města. Tržní situaci v tomto segmentu nelze v současnosti zcela jednoznačně charakterizovat – postupně se vytváří převis nabídky nad poptávkou, na druhou stranu je v řadě lokalit vyčerpána nabídka vhodných stavebních pozemků. Intenzita nové rezidenční výstavby ve vnitřním Brně se zvýšila teprve od 2. poloviny první dekády v souvislosti se změnami na straně spotřebitelské poptávky i komerční nabídky (bytové domy). Prostorová diferenciace atraktivity pro nové bydlení je poměrně dobře reflektována pohyby na trhu se stavebními pozemky – zejména severní části města stále nabízejí žádoucí lokality pro novou výstavbu.

Na základě tabulky srovnávající ve velice hrubém územním detailu (městské části) počty obydlených bytů zjištěné v cenzech lze identifikovat části města s vysokou dynamikou relativního nárůstu (zejména Medlánky, Žebětín, Ivanovice, Útěchov, Jehnice) či naopak mírného poklesu (Brno – střed, Žabovřesky). U řady nárůstů počtu bytů se tyto odehrály zejména v druhém sledovaném intercenzálním období, tj. mezi roky 2001 a 2011.

Trhu s byty v Brně na samém přelomu století dominovala poptávka po nejmenších velikostních kategoriích bytů (což odráží i data o průměrné obytné ploše v bytových domech – viz níže), v současnosti se nejvyšší objem transakcí realizuje v segmentu středometrážních bytů. Dlouhodobě nejčteněji realizovanou a obchodovanou je na území města kategorie 2+kk a 2+1. Ceny bytů jsou aktuálně výrazně ovlivněny polohou - z tohoto hlediska lze v Brně vymezit několik polohových typů. Nejdražší lokality se nacházejí v oblastech centra, Masarykovy čtvrti, resp. Černých Polí, kde se ceny za čtvereční metr pohybují mezi 50 a 70 tisíci korunami. Dalšími typy jsou pak tradiční obytné okrsky širšího centrálního města (Žabovřesky, Královo Pole, Komín) s cenami mezi 34 až 45 tisíci korunami, lokality panelových sídlišť (25 -35 000 Kč) a okrajovější či hůře vnímané rezidenční oblasti (Slatina, Štýřice; 30 – 40 000 Kč).

Současná i výhledová majetkoprávní struktura bytového fondu podléhá postupnému vývoji. U nového bytového fondu je zřetelný příklon k vlastnickému bydlení (viz srovnání obydlených bytů podle právního důvodu užívání 2001 – 2011). Vlastnickou strukturu bydlení modifikuje mimo jiné proces privatizace bytového fondu, který byl v Brně nastartován po roce 1997. Ke konci roku 2010 zůstává v Brně nezprivatizováno 54 % obecního bytového fondu z výchozího stavu. Více než 75 % bytového fondu v Brně je v soukromém vlastnictví.

V souvislosti s naznačenými trendy vývoje lze očekávat další fázi suburbanizačního procesu, která však bude probíhat paralelně s rozvojem zejména bytových domů v jádrovém městě. Otevřenou otázkou zůstává další vývoj sídlištních celků. Zde lze předvídat značně diferencované trajektorie podmíněné kombinovaným působením faktorů demografického stárnutí, vnímané atraktivity sídliště a souvisejícího poměru emigračních a imigračních proudů. Řada sídlištních bytů se v současnosti stává cenově přístupnou variantou startovacích nízkometrážních bytů.

Od roku 2011 došlo na území města k další výstavbě či dokončení dalších obytných souborů, na např. na ulici Vídeňská v MČ Brno-střed, U Leskavy v MČ Brno-Starý Lískovec, Podveská 39-49 v MČ Brno-Komín, Sochorova v MČ Žabovřesky, Horníkova a Houbalova v MČ Brno-Líšeň, Zelené město ve Slatině. Od r. 2013 probíhá postupná výstavba v jedné z největších rozvojových lokalit pro bydlení na katastru Sadová, jež má rozlohu 30 ha. Vzniká zde území tvořené bytovou i rodinnou zástavbou.

Další vyhodnocení celkového vývoje v jednotlivých správních územích města bude možné provést po následujícím sčítání. Některé ze statistických údajů za celé město lze získávat z průběžných ročních statistik ČSÚ. Některé ze sledovaných údajů, které v kapitole bydlení slouží i jako indikátory, však nejsou ani v roce 2016 k dispozici, proto v následujících tabulkách chybějí.

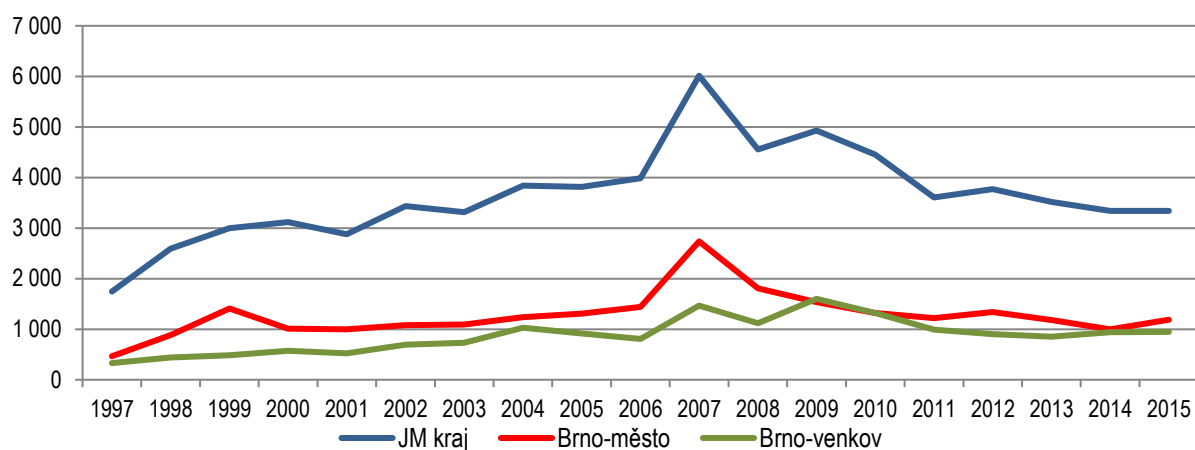
Dokončená nová bytová výstavba 1997 - 2015

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
JM kraj	1 744	2 593	2 996	3 118	2 878	3 437	3 316	3 842	3 816	3 985	6 013
Brno -město	465	882	1 408	1 007	1 000	1 081	1 095	1 240	1 305	1 443	2 736
Brno venkov	330	440	486	576	524	691	729	1 031	916	808	1 467

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
JM kraj	4 553	4 928	4 455	3 608	3 770	3 516	3 341	3 338
Brno-město	1 805	1 534	1 318	1 217	1 342	1 182	998	1 188
Brno - venkov	1 118	1 600	1 319	988	903	853	941	946

Zdroj: ČSÚ, 2016

Pozn.: Data v novostavbách pro bydlení, bez nástaveb, přístaveb a změn dokončených staveb

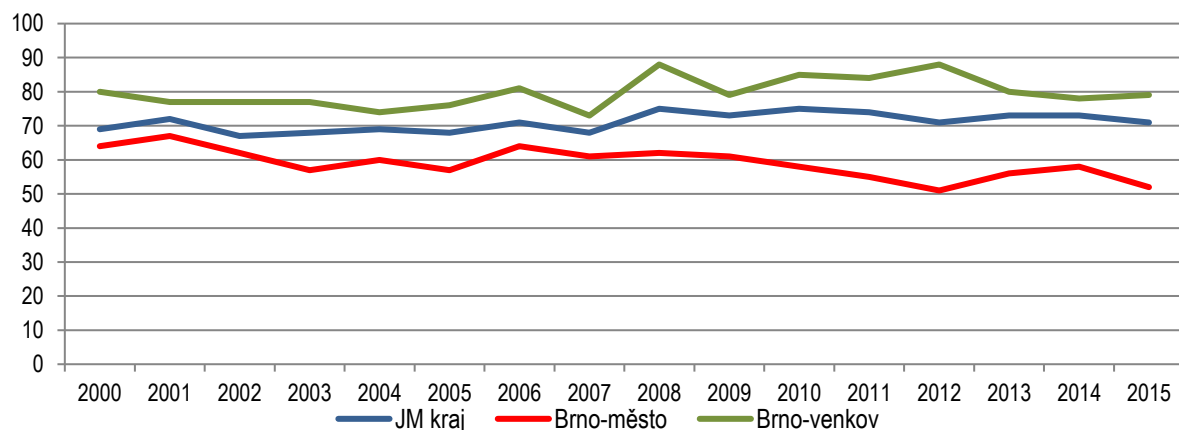


Průměrná obytná plocha dokončených bytů celkem (zahrnuta nová výstavba včetně změn dokončených staveb)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Česká republika	68	70	69	69	69	70	72	70	76	95	77	78	76
JM kraj	69	72	67	68	69	68	71	68	75	73	75	74	71
Brno-venkov	80	77	77	77	74	76	81	73	88	79	85	84	88
Brno-město	64	67	62	57	60	57	64	61	62	61	58	55	51

	2013	2014	2015
Česká republika	77	75	75
JM kraj	73	73	71
Brno-venkov	80	78	79
Brno-město	56	58	52

Zdroj: ČSÚ 2016



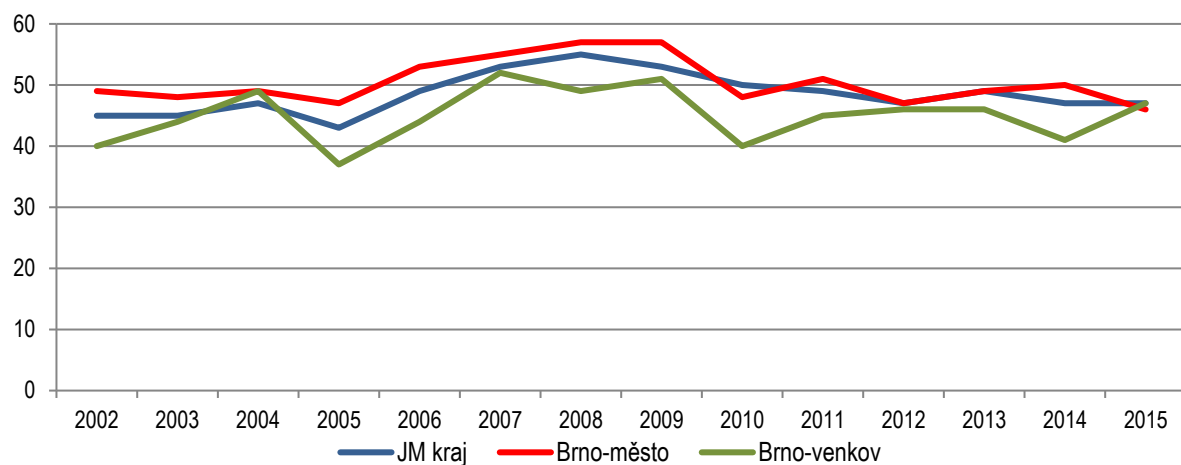
Průměrná obytná plocha dokončených bytů v nových bytových domech

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Česká republika	44	49	48	50	49	51	54	52	55	51	50
JM kraj	45	45	47	43	49	53	55	53	50	49	47
Brno-venkov	40	44	49	37	44	52	49	51	40	45	46
Brno-město	49	48	49	47	53	55	57	57	48	51	47

	2013	2014	2015
Česká republika	49	49	52
JM kraj	49	47	47
Brno-venkov	46	41	47
Brno-město	49	50	46

Zdroj: ris.cz, ČSÚ 2016

Pozn.: Data v novostavbách pro bydlení, bez nástaveb, přístaveb a změn dokončených staveb



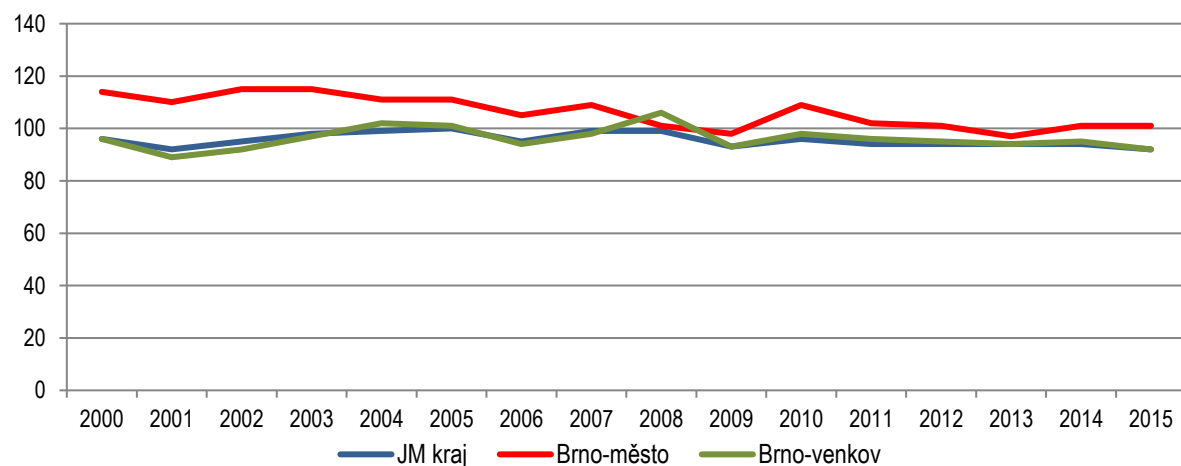
Průměrná obytná plocha na 1 dokončený byt v nových rodinných domech

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Česká republika	97	96	97	97	97	98	95	97	96	94	95	94	94
JM kraj	96	92	95	98	99	100	95	99	99	93	96	94	94
Brno-venkov	96	89	92	97	102	101	94	98	106	93	98	96	95
Brno-město	114	110	115	115	111	111	105	109	101	98	109	102	101

	2013	2014	2015
Česká republika	94	93	93
JM kraj	94	94	92
Brno-venkov	94	95	92
Brno-město	97	101	101

Zdroj: ris.cz, ČSÚ 2016

Pozn.: Data v novostavbách pro bydlení, bez nástaveb, přístaveb a změn dokončených staveb



Obložnost bytů

	Počet obyvatel na trvale obydlený byt
SLBD 1991	2,55
SLBD 2001	2,45
Generel bydlení 2008	2,4
SLDB 2011	2,28

Zdroj: SLBD, Generel bydlení 2008 - BO MMB

Pozn.: obložnost bytu = počet obyvatel žijících v trvale obydlených bytech / trvale obydlené byty

Dle posledního sčítání (SLDB 2011) klesla obložnost bytů na hodnotu 2,28.

Bydlení seniorů

V rámci kategorie bydlení zmiňujeme i problematiku bydlení seniorů v bytech v domech s pečovatelskou službou. Ty jsou na území města realizovány z úrovně Bytového odboru. U připravovaných projektů na ulici Vojtova a v lokalitě U potoka v Holáskách došlo odsunu realizace oproti původním plánů výstavby. (Blíže k tématu DPS v kapitole *Občanská vybavenost, část Sociální péče.*) 4. Komunitní plán soc. služeb na období 2016-2017 upozorňuje na nedostatečně řešenou oblast bydlení seniorů, kdy ve městě chybí nízkonákladové malometrážní byty a poptávka po bytech v městských domech s pečovatelskou službou trvale převyšuje kapacitní možnosti. Řešení vidí i v podpoře alternativní formy bydlení pro seniory jako sdílené bydlení..

Bytový odbor aktuálně připravuje projekt sdíleného bydlení v objektu na ulici Zámečnická, který bude pilotním projektem tohoto druhu ve městě.

Územní generel bydlení (2002)

Územní generely funkcí v roce 2002 založily systémy a metody sledování jednotlivých funkčních složek na území města. Zde je prezentován jeden z výstupů - Územní generel bydlení. V generelu došlo k rozlišení využití ploch bydlení dle druhu zástavby na bydlení rodinné, bytové, tj. k rozdělení které ÚPmB v rámci urbanistické funkce „bydlení“ nesleduje.

(Další kontinuální práci s generely převzal nový územní plán města Brna, při zpracování průzkumů a rozborů pro nový územní plán.. Zpracovatelé však nenavázali na založený systém a provedli často nevhodné agregace. Aktualizované informace nebyly a nejsou v duchu založeného systému využitelné pro sledování a hodnocení jednotlivých funkčních složek. Navázat na původní myšlenku územních generelů z r. 2002 se nyní snaží, ovšem v hrubší podobě, ÚAP z hlediska sledování současného stavu využití území a vyhodnocení vývoje území.)

Strukturální typy bydlení – základní – na území města Brna

	Plocha (ha)	Podíl na funkci bydlení %
Bydlení v rodinných domech (BR)	1 321	57 %
Bydlení v bytových domech (BB)	794	34 %
Bydlení v kombinovaných domech (BK)	211	9 %
Celkem	2 327	100 %

Zdroj: Územní generel bydlení, 2002

Vztah funkčních typů, bytových jednotek a obyvatel

Funkční typ	Výměra ha	Podíl %	Počet BJ ha	Podíl %	Počet obyvatel	Podíl %	Počet obyvatel na BJ	m ² ZP bydlení na obyvatele
BR	1 321,40	56,8 %	30 398	18,2 %	67 882	18,5 %	2,2	195
BD	794,20	34,1 %	121 777	73,0 %	270 415	73,8 %	2,2	25
BK	211,05	9,1 %	14 645	8,8 %	28 346	7,7 %	1,9	74
Celkem	2 326,65	100 %	166 820	100 %	366 643	100 %	2,2	63

Zdroj: Územní generel bydlení, 2002

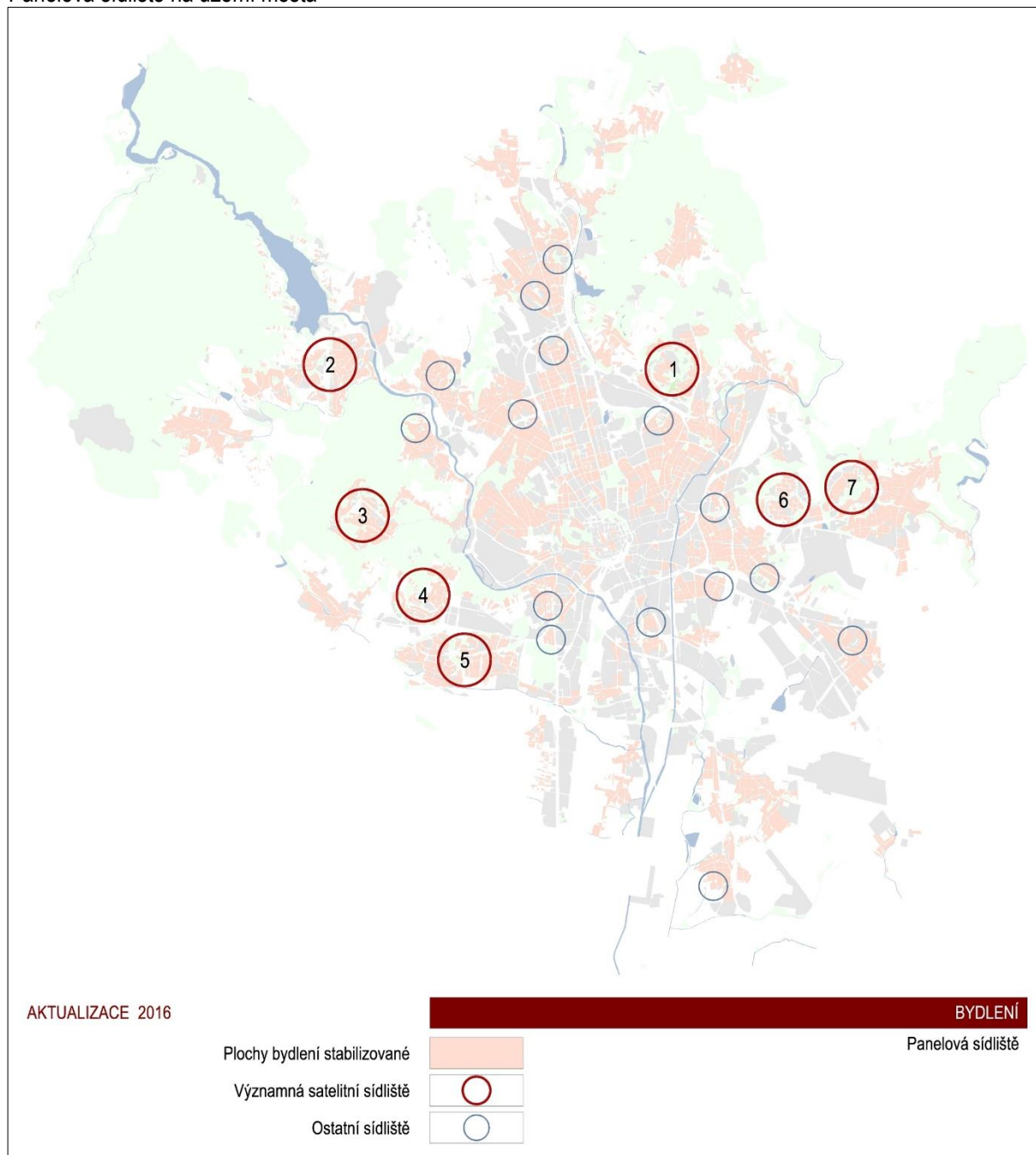
Komplexní bytová výstavba - panelová sídliště

Podle průzkumu „Územního generelu bydlení města Brna“ z r. 2002 je v panelových domech v Brně cca 69 600 bytů. Na sídlištích se nachází 42% bytových jednotek a žije zde 43% obyvatel města. Většina sídlišť ve městě Brně nabízí velice kvalitní obytné prostředí a přímou vazbou na přírodní zázemí města, což nabízí možnost každodenní rekreace obyvatel v hodnotném prostředí (Lesná, Bystřec, Kohoutovice, Jundrov). některá sídliště jsou naopak sevřena a od krajiny oddělena systém dopravní obsluhy (Bohunice – Starý Lískovec, Slatina, Starý Lískovec), což jejich rekreační potenciál snižuje.

Regenerace objektů v panelových sídlištích, veřejných prostranství, objektů vybavenosti je ze sociálních, ekonomických, ale i urbanistických důvodů pro město nezbytností. Tento vývoj ze strany města i z úrovně bytových družstev a vlastníků úspěšně probíhá.

Sídliště nemají ve většině případů dostatečně zajištěnou dopravu v klidu, naopak mají kvalitně řešenu obslužnost veřejnou dopravou. Založené podstatě sídlišť odpovídá nedostatek pracovních příležitostí a deficity v některých druzích občanské vybavenosti (sport, velkoprostorové maloobchodní prodejny).

Panelová sídliště na území města



Samostatně fungující obytné celky s čistou bytovou funkcí, původně doplněnou potřebnými doprovodnými funkcemi (školství, obchod, sport). Původní vesnická struktura, byla většinou úplně potlačena. Příkladem jsou Bystrc, Kohoutovice, Bohunice.

Bilance významných satelitních sídlišť

	Bytové jednotky	Obyvatelé
Lesná	6 616	12 123
Bystrc	9 509	21 608
Kohoutovice	4 906	10 907
Nový Lískovec, Kamenný vrch I.	4 328	9 797
Bohunice a Starý Lískovec	10 922	27 922
Vinohrady	5 226	13 741
Líšeň	7 197	19 420
Celkem	48 704	115 518

Zdroj: Generel bydlení, 2008

Ostatní sídliště

	Bytové jednotky	Obyvatelé
Jundrov	860	1 688
Komín	2 100	4 536
Žabovřesky	2 270	5 765
Královo Pole	1 823	3 652
Medlánky	734	1 714
Řečkovice	2 531	5 472
Černá Pole	1 893	3 881
Stará osada	761	1 467
Černovice - Olomoucká	997	2 250
Juliánov	1 428	3 324
Slatina	1 696	4 709
Chrlice	360	881
Komárov	1 056	2 412
Staré město - jih	1 546	3 232
Staré město - sever	792	1 565
Celkem	20 847	46 548

Zdroj: Generel bydlení, 2008

Dlouhodobý výzkum brněnských sídlišť

Magistrát města Brna dlouhodobě sleduje vybraná sídliště ve městě Brně. Studie z roku 2011 provedla vyhodnocení spokojenosti obyvatel s bydlením v sídlištích.

Téměř tři čtvrtiny dotázaných respondentů (72,3%) hodnotí pověst sídliště, ve kterém žijí, za spíše nebo velmi dobrou. Největší výhodou sledovaných sídlišť je podle spontánních odpovědí respondentů stav a množství zeleně na sídlištích, dále pak za výhodu - přednost považují klid k bydlení (sídliště považují za klidnou lokalitu k bydlení), za výhodu považuje část respondentů také dostupnost MHD (frekvence spojů MHD, návaznost spojů, dobrá dostupnost centra města apod.) a také dostupnost služeb, obchodů a občanskou vybavenost (obecně).

Největší nevýhodou a problémem sledovaných sídlišť je podle spontánních odpovědí respondentů parkování (nedostatek parkovacích míst, nemožnost zaparkovat apod.), dále pak zahuštěná zástavba domů a vysoká koncentrace lidí, s čímž souvisí anonymita života v sídlišti a horší kvalita mezilidských vztahů.

S kapacitou základních škol projevují spokojenost téměř dvě pětiny dotázaných (39,3%) a pouze 6,1% je nespokojených. Více než osm z deseti dotázaných (81,7%), obyvatel sledovaných sídlišť, je rozhodně nebo spíše spokojeno s nabídkou obchodů s potravinami.

Skryté formy bydlení – rekreační objekty využívané pro bydlení

Dlohodobě je možno na území města Brna sledovat postupnou transformaci některých zahrádkářských lokalit s přípustnými objekty „pro individuální rekreaci“ (viz regulativ ÚPmB, jež i omezuje rozsah staveb) na různé formy bydlení. V souladu s prováděcí vyhláškou stavebního zákona, vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění, jsou v některých případech povolovány stavby „pro rodinnou rekreaci“ v podstatě s neomezenou zastavěnou plochou. Tyto oficiálně nazvané „rekreační objekty“ avšak ve skutečnosti slouží k „trvalému pobývání“, což je pouze neoficiální podoba trvalého bydlení. Dle platné legislativy (zmíněná vyhláška) jsou totiž k trvalému bydlení určeny pouze stavby „pro bydlení“, tj. rodinné domy a bytové domy. Zachycení jevu – viz schema.

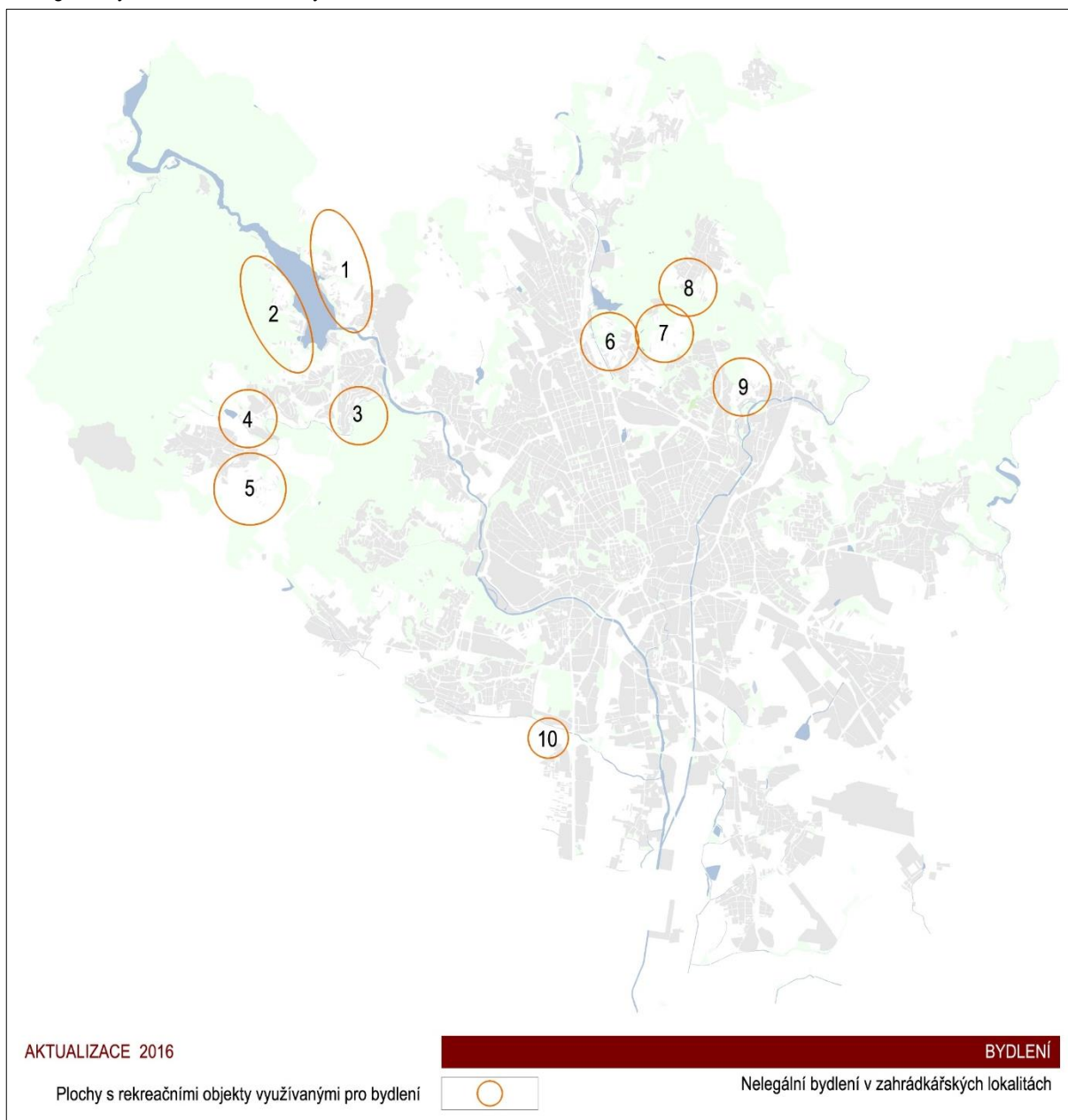
Tímto problémem se v jedné z postižených lokalit zabývala Územní studie „Rekreační oblast Přehrada“, která navrhla ve vybraných dílčích lokalitách připustit výstavbu objektů „pro rodinnou rekreaci“. Je však zapotřebí v daném území zajistit a splnit tyto podmínky (viz výsledný návrh územní studie – srpen 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.

Tento koncepční záměr je v současnosti zakotven v aktuálním Územním plánu města Brna, kde je pro rekreační oblast Brněnská přehrada nově navržena funkční plocha rekreace pobytové rodinné (RR), umožňující výstavbu objektů „pro rodinnou rekreaci“ dle zmíněné vyhlášky.

Cílem územní studie rekreační oblasti ani ÚPmB není legalizace trvalého bydlení, které se v rekreačních objektech odehrávat nemůže, ale nastavení nezbytných územních podmínek pro využívání rekreačních objektů za účelem pobývání dlouhodobého charakteru.

Nelegální bydlení v zahrádkářských lokalitách



- 1 Kníničky - nad Sokolským koupalištěm, Čihadla
- 2 Bystrc - Pod Tanečkovým, Chochola, 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 zmolou
- 8 Soběšice – pod Ostrou
- 9 Lesná a Obřany – pod Barvami
- 10 Horní Heršpice – pod D1

Další koncepční dokumenty

Město Brno má k problematice bydlení zpracovány další koncepční dokumenty. Jedná se o **Strategii bydlení města Brna**, aktualizace v roce 2009 a **Generel bydlení města Brna**, aktualizace z roku 2008.

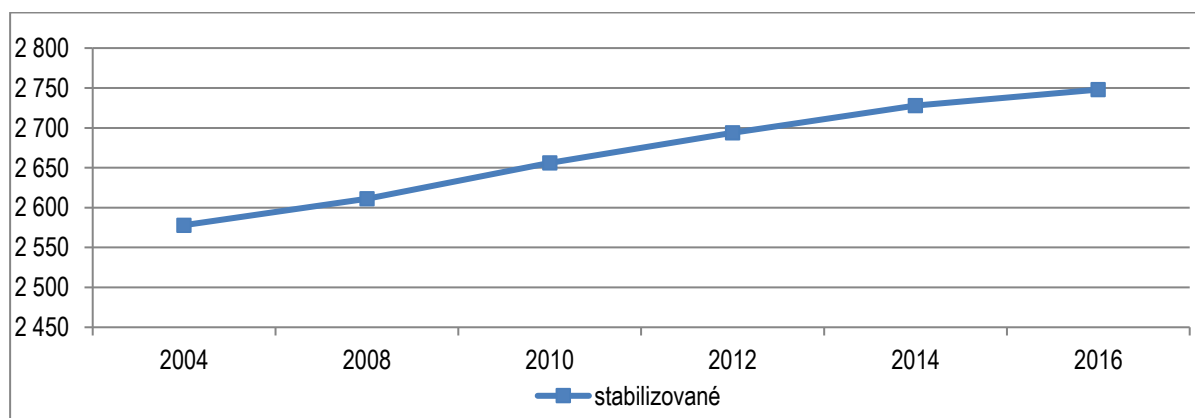
Dostupné jsou k dispozici na webu města: <http://www.bрно.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/koncepcni-dokumenty/>.

Bilance ploch ÚAP

Stávající plochy bydlení dle průběžného sledování využití území města Brna

	Plochy stabilizované ha	Podíl na zastavěném území %
P+R ÚPmB 2004	2 578	29,98 %
Aktualizace ÚAP 2008	2 611	30,35 %
Aktualizace ÚAP 2010	2 656	30,88 %
Aktualizace ÚAP 2012	2 694	31,32 %
Aktualizace ÚAP 2014	2 728	31,95 %
Aktualizace ÚAP 2016	2 748	31,95 %

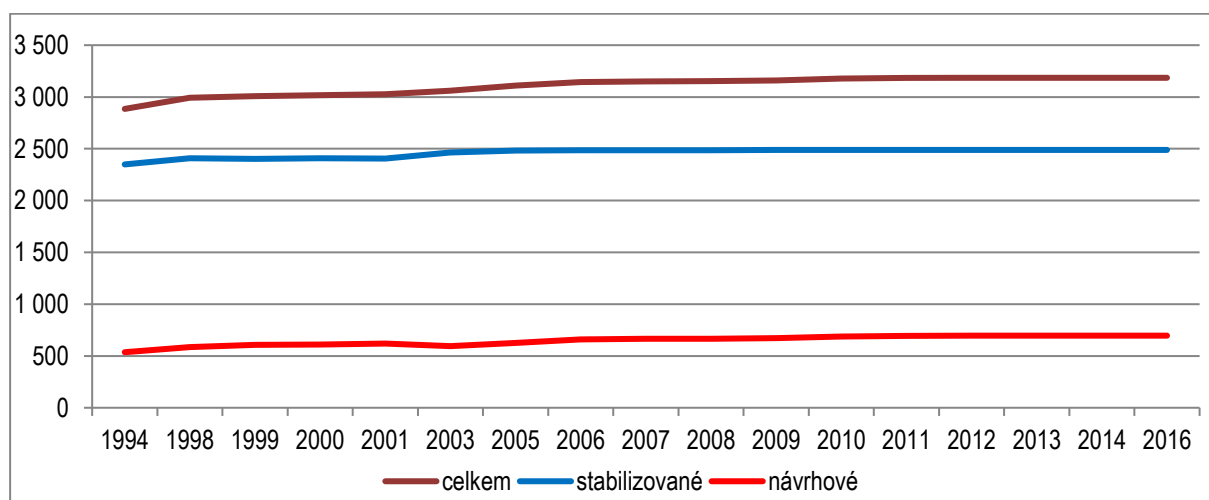
Zdroj: ÚAP



Plochy bydlení v návrhovém období ÚPmB

	Celkem ha	Plochy stabilizované ha	Plochy návrhové ha	Rozvojová disponibilita %
1994/1994	2 888	2 349	539	18,7%
1994/1998	2 997	2 407	590	19,7%
1994/1999	3 012	2 402	610	20,3%
1994/2000	3 012	2 403	609	20,2%
1994/2001	3 029	2 406	623	20,6%
1994/2003	3 043	2 458	585	19,2%
1994/2005	3 072	2 470	602	19,6%
1994/2006	3 109	2 483	626	20,1%
1994/2007	3 151	2 486	665	21,1%
1994/2008	3 152	2 486	666	21,1%
1994/2009	3 160	2 489	671	21,2%
1994/2010	3 178	2 489	689	21,7%
1994/2011	3 183	2 488	695	21,8%
1994/2012	3 185	2 489	696	21,9%
1994/2013	3 185	2 489	696	21,9%
1994/2014	3 185	2 489	696	21,9%
1994/2016	3 185	2 489	696	21,9%

Zdroj: ÚPmB



Nárůst návrhových ploch po dobu platnosti ÚPmB reagoval na potřeby realizace obytné funkce ve městě. Protože část návrhových ploch není možno reálně využít (buď z hlediska nedostatečného zainvestování území, nebo neuspořádaných vlastnických vztahů) je vytvářen tlak na další plochy bydlení.

Některé návrhové plochy bydlení jsou do doby realizace protipovodňových opatření dotčeny záplavovým územím. Tato problematika, včetně bilancí, je popsána v problémovém okruhu 02 – Vodní režim.

Z bilancí a časové řady vyplývá, že v období 2012 až 2016 se rozsah ploch bydlení nezměnil z důvodu pozastavení pořizování změn v souvislosti se Změnou ÚPmB „Aktualizace ÚPmB“. Následně po zrušení této změny ÚPmB se stav územního plánu vrátil do roku 2012 a nové změny jsou v procesu pořizování.

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 %

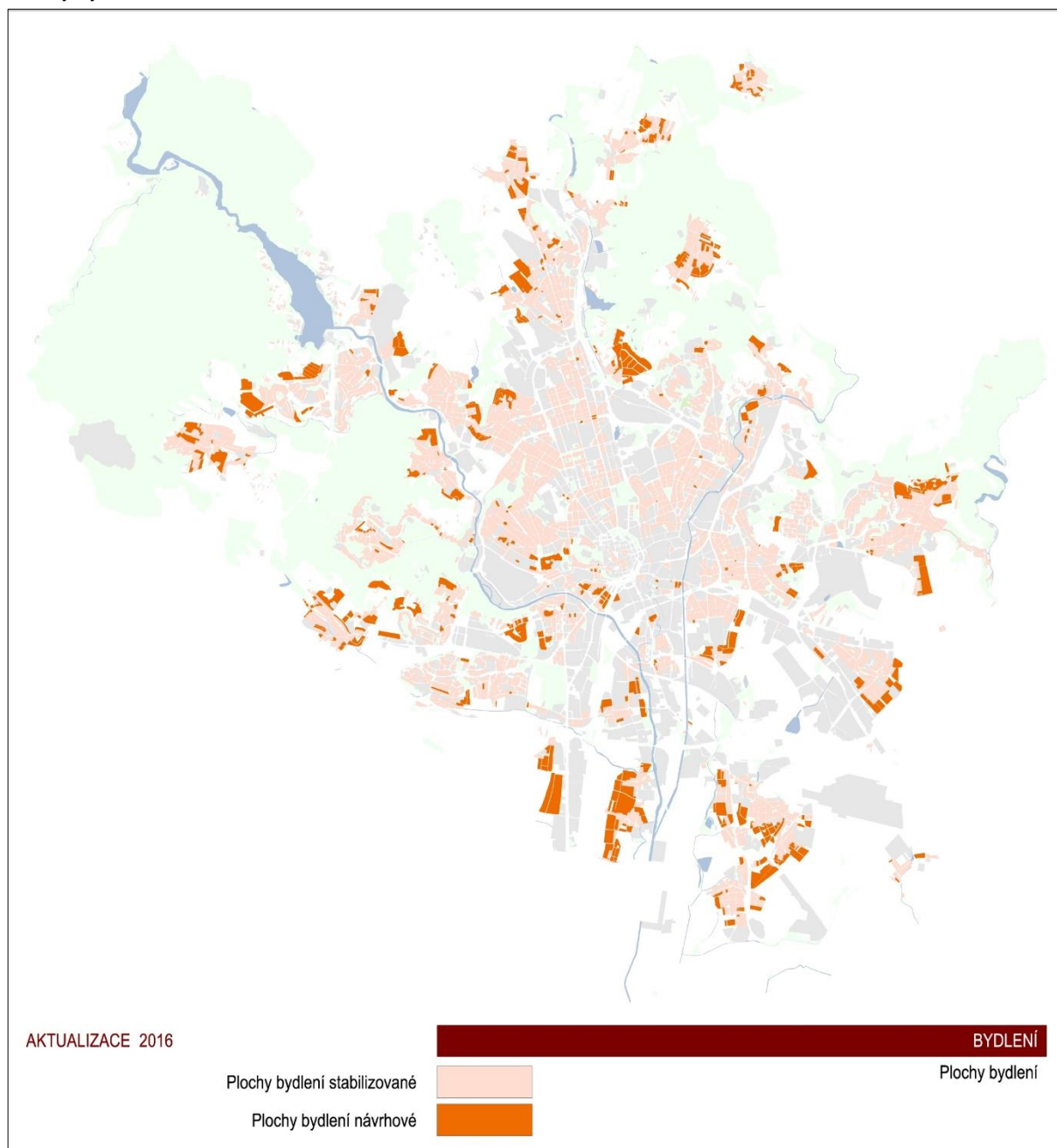
Zdroj: ÚAP

Pozn.: 2014 – bilance byla provedena pro ÚPmB pro Změnu ÚPmB „Aktualizace ÚPmB“

ÚAP města Brna samostatně sledují skutečné naplnění návrhových ploch bydlení a s tím související skutečný rozvojový potenciál města z hlediska ploch bydlení.

Územní plán má od roku 2012 k dispozici shodný rozsah návrhových ploch bydlení. Od roku 2012 nebyla pořízená žádná změna ÚPmB (změna ÚPmB „Aktualizace ÚPmB“ byla zrušena). K dispozici pro rozvoj bydlení je 440 ha zastavitelných ploch. 63% rozvojový potenciál návrhových ploch bydlení je zapotřebí navýšit z důvodu nepřipravenosti mnohých rozvojových ploch bydlení pro realizaci. Důvodem je například chybějící dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a nerealizovaná protipovodňová opatření.

Plochy bydlení ve městě Brně



2. Vybrané ukazatele ke sledování

Oblast indikátoru	Sledovaný indikátor (kvantifikace)	Zdroj
Domovní a bytový fond	Struktura domovního fondu (počet)	ČSÚ -SLBD
	Rozložení obyvatel dle druhu stavby pro bydlení (počet/podíl)	ČSÚ -SLBD
	Struktura bytového fondu (počet/podíl)	ČSÚ -SLBD
	Charakteristika dle stáří trvale obydlených domů (počet/podíl)	ČSÚ -SLBD
	Obydlené byty podle právního důvodu užívání (počet/podíl)	ČSÚ -SLBD
	Vývoj prodeje obecního bytového fondu (počet)	BO MMB
	Dokončená bytová výstavba na území města Brna (počet)	ČSÚ
	Vývoj počtu obydlených bytů za MČ v Brně (počet)	ČSÚ
	Dokončená nová bytová výstavba (počet)	ČSÚ
	Průměrná obytná plocha dokončených bytů celkem (m ²)	ČSÚ
	Průměrná obytná plocha dokončených bytů v bytových domech (m ²)	RIS, ČSÚ
	Průměrná obytná plocha na 1 dokončený byt v rodinných domech (m ²)	RIS, ČSÚ
	Obložnost bytů (počet obyvatel na trvale obydlený byt)	ČSÚ –SLBD BO MMB
Plochy bydlení	Stávající plochy bydlení	ÚAP
	Plochy stabilizované (ha/%)	
	Plochy bydlení v návrhovém období ÚPmB	ÚPmB
	Plochy stabilizované (ha)	
	Plochy návrhové (ha)	
	Rozvojová disponibilita (%)	
	Bilance naplněnosti ÚPmB – plochy bydlení	ÚAP
	Plochy návrhové (ha)	
	Realizováno z návrhových plochách (ha/%)	

3. SWOT analýza

Silné stránky

- existence založených lokalit (čtvrtí) s kvalitním rodinným bydlením
- lokality s kvalitní blokovou obytnou zástavbou v centru a v navazujícím území
- existence sídlišť (čtvrtí) s vysokou úrovní obytného prostředí a vazbou na přírodní zázemí města
- vysoký standard obsluhy stávajícího obytného území městskou hromadnou dopravou
- pokračující revitalizace obecního bytového fondu v problematických lokalitách (Zábrdovice) a tím zlepšování obytného prostředí
- nabídka nového bydlení v centrálních oblastech města (dostavby proluk) včetně parkovacích kapacit v objektech (Staré Brno)
- stálá nabídka rozvojových ploch zakotvená v ÚPmB
- dostatek objektů pro funkci bydlení

Slabé stránky

- vysoké zatížení lokalit převážně stabilizovaného bydlení dopravou, zejména tranzitní
- dlouhodobé nenaplnění záměrů územního plánu v oblasti rozvoje bydlení v jižním směru přednostní urbanizace
- nepřipravenost mnoha návrhových ploch bydlení pro okamžitou výstavbu (problémy s technickým a dopravním napojením, absence protipovodňových opatření, problémové majetkové vztahy)
- od roku 2012 pouze postupné vyčerpávání návrhových ploch bydlení bez vymezování nových ploch pro rozvoj funkce
- nové lokality bydlení v bytových domech bez napojení na kapacitní VHD a snadnou dostupností centra (Kamechy)
- nedostatečné kapacity bydlení pro seniory v DPS, stagnace ve výstavbě domů s peč. službou z úrovně města
- skryté trvalé bydlení v rekreačních lokalitách, které k tomu nejsou určeny
- nárůst neobsazených obecních bytů v centru
- řešení obnovy bytového fondu panelové výstavby na sídlišťích formou střešních nadstaveb, které bez komplexního přístupu snižují jejich obytný komfort a výrazně prohlubují stávající problémy dopravy v klidu
- deficit předškolních zařízení a jejich nedostupnost v řadě lokalit pro bydlení
- nedostatek malometrážních bytů pro sociálně slabé vrstvy obyvatel, seniory
- nedostatek městských startovacích bytů pro mladou generaci

Příležitosti

- cílené zainvestování vybraných rozvojových lokalit bydlení s vazbou na celkovou strategii rozvoje města
- vybudování nového jižního centra jako atraktivní části města s vysokým podílem funkce bydlení v kvalitním městském prostředí
- využití vhodných brownfields pro rozvoj bydlení v zastavěném území města Brna
- gentrifikace – podpora pronikání vzdělaných a majetných obyvatel, institucí, obchodních zařízení, apod. do zanedbaných čtvrtí města
- programy sociálního začleňování znevýhodněných obyvatel a obsazování volných obecních bytů v centru
- využití vybudovaného systému centrálního zásobení teplem pro rozvoj bydlení

Ohrožení

- neřízená suburbanizace umožňující odliv obyvatel mimo město daná také nižšími pořizovacími náklady pozemků s dopadem na zvýšení zatížení města individuální dopravou
- nežádoucí srůstání obytných území města s jiným samosprávnými územními celky, tj. chybějící přirozené hranice mezi sídly (Ivanovice – Česká, Dolní Heršpice – Moravany)
- tlaky na vymezování nových rozvojových ploch na severu a západě města bez zajištění celoměstských obslužných systémů (nevyváženost rozvojových směrů)
- tlak na využití přírodně hodnotných částí území města pro rozvoj bydlení

- snižování standardu obytné plochy na obyvatele (a tím komfortu bydlení) v důsledku zvyšujících se nákladů na pořízení bytu
- nákup nových bytů při nízkých hypotečních úrokových sazbách má v mnoha případech podobu výhodné investice a ne řešení potřeb vlastního bydlení