



Koncepce bytové politiky statutárního města Olomouce pro období 2026-2032

analytická část

Únor 2026

Pořizovatel: Statutární město Olomouc

Adresa: Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc

IČO: 00299308

Zástupce: Mgr. Bc. Michal Majer

Poradce: AQE advisors, a.s.

Adresa: Třída Kpt. Jaroše 31, 602 00 Brno

IČO: 26954770

Zástupce: Ing. Jan Havránek, Ph.D.

Obsah

Úvodní slovo	5
0. Metodologie	6
1. Trendy bydlení	8
1.1 Růst cen bydlení a dostupnost vlastního bydlení v ČR	9
1.2 Nájemní bydlení v ČR	9
1.3 Město, jako významný hráč na trhu s bydlením	11
2. Scénáře demografického vývoje a jeho dopad na trh bydlení (předpokládaná budoucí poptávka po bydlení)	14
2.1 Projekce obyvatel v Olomouckém kraji do roku 2040	15
2.2 Projekce obyvatel v Olomouci do roku 2040	15
2.3 Počet obyvatel města podle dat mobilního operátora a z toho vyplývající dopady do rozpočtu města	18
2.4 Počet zaměstnanců ve městě a srovnání počtu zaměstnanců ve městě s vybranými krajskými městy ČR	19
2.4.1 Analýza poměru počtu zaměstnanců k počtu obyvatel	19
2.4.2 Nejpočetnější nabídky pracovních pozic v Olomouci za rok 2025	20
2.5 Počet studií, studentů na vysokých školách v Olomouci	21
3. Stav a struktura bytového fondu města	22
3.1 Jaká je bytová politika města	22
3.2 Současný stav bytového fondu	24
3.2.1 Počet a rozloha bytů	24
3.2.2 Roční náklady na investice, opravy, údržbu a správu bytového fondu	27
3.2.3 Příjmy a dlužné částky za období 2023-2025	28
3.3 Pravidla pro nakládání s městskými byty	30
3.3.1 Pravidla výběrového řízení na pronájem bytů v majetku statutárního města Olomouce formou elektronické aukce	30
3.3.1.1 Proces aukcí, výsledky aukcí nájmu	30
3.3.2 Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce	31
3.3.3 Pravidla pro poskytování nájmu bytů v majetku statutárního města Olomouce vyčleněných pro podporované bydlení	31
4. Bytová výstavba	31
4.1 Bytová výstavba v Olomouci v období 2014-2024	32
4.1.1 Bytová výstavba v obcích v okolí Olomouce	34
4.2 Bytová výstavba pro období 2026+	34
4.3 Developerské projekty soukromých subjektů	36
5. Dostupnost nabídky k bydlení	39
5.1 Dostupnost nabídky k bydlení	40
5.1.1 Nabídka bytových jednotek v Olomouci a ve vybraných krajských městech (k prodeji i k pronájmu)	40
5.1.2 Domovní fond v Olomouci	42

5.1.3 Velikost bytového fondu a srovnání s jinými krajskými městy	43
5.1.4 Srovnání vlastnické struktury počtu domů a bytů mezi vybranými krajskými městy	45
5.2 Finanční dostupnost bydlení	46
5.2.1 Finanční dostupnost koupě bytové jednotky v Olomouci	46
5.2.2 Srovnání nabídkových cen nemovitostí ve vybraných městech	48
5.2.3 Výše nájemného za m ² v Kč podle katastrálního území v Olomouci	48
5.2.4 Vývoj nabídkových cen nemovitostí za m ² v obcích v okolí Olomouce	49
5.2.5 Mediánová hodnota nájemného za m ² v Kč v zázemí Olomouce	50
5.3 Rozpočtové možnosti na financování investičních akcí	51
5.3.1 Hospodaření výhledového období	51
5.3.2 Pravidlo rozpočtové odpovědnosti (fiskální pravidlo)	52
6. Dostupnost bydlení podle vybraných sociodemografických skupin obyvatel	53
6.1 Vymezení cílových skupin po bydlení	53
6.1.1 Sociální oblast, azylové domy, chráněná bydlení, počet osob v bytové nouzi	55
6.2 Informace o vyplacených příspěvcích a doplatcích na bydlení v Olomouci	56
6.3 Projekce podílu výše tržního nájemného na příjmech cílové skupiny	58
7. Modelové výpočty LCCA	59
7.1 Vstupní informace o stanovení mezního nájemného	60
7.1.1 Výpočet amortizace	60
7.1.2 Mezní náklady na opravy a údržbu bytového fondu	61
7.1.3 Výpočet mezního nájmu bytového fondu ve vlastnictví města	61
7.1.4 Náklady na správu a amortizaci bytů	61
7.1.5 Finanční mezera nájemného	62
7.1.5.1 Finanční mezera nájemného podle velikosti bytů	62
7.1.5.2 Finanční mezera nájemného podle segmentů bytů	63
8. Výběr priorit pro tvorbu politiky bydlení ve strategických dokumentech města	64
8.1 Koncepce dostupného a sociálního bydlení SMOL 2021–2027	64
8.2 Strategický plán rozvoje města 2026-2032	66
9. Syntéza poznání	67
10. Vysvětlivky a zkratky	69

Úvodní slovo

Analytická část Koncepte bytové politiky Statutárního města Olomouce (dále i Koncepte bytové politiky) pro období 2026–2032 popisuje situaci v oblasti bydlení a analýzu klíčových faktorů ovlivňujících místní bytovou politiku.

Dokument je strukturován tak, aby nejprve popsal **trendy** v oblasti bydlení v České republice. Následuje **demografická analýza** města, která zahrnuje vývoj populace, projekce do roku 2040, a zjištění týkající se reálného počtu rezidentů, zaměstnanců a studentů vysokých škol, kteří spoluvytváří poptávku po bydlení.

Další kapitoly se věnují stavu a struktuře bytového fondu města, jeho správě a politice nakládání s byty. Dále je analyzována aktuální **bytová výstavba** (městská a developerská) a územní kapacity, zejména městské pozemky s potenciálem pro budoucí rozvoj. Vybrané údaje v oblasti bydlení jsou srovnávány s vybranými krajskými městy ČR (České Budějovice, Liberec, Ústí nad Labem, Pardubice, Hradec Králové).

Závěrečné kapitoly se zaměřují na otázky **dostupnosti bydlení** pro různé **cílové skupiny**. Dokument přináší definice těchto skupin, jejich kvantifikaci a predikci finanční dostupnosti bydlení.

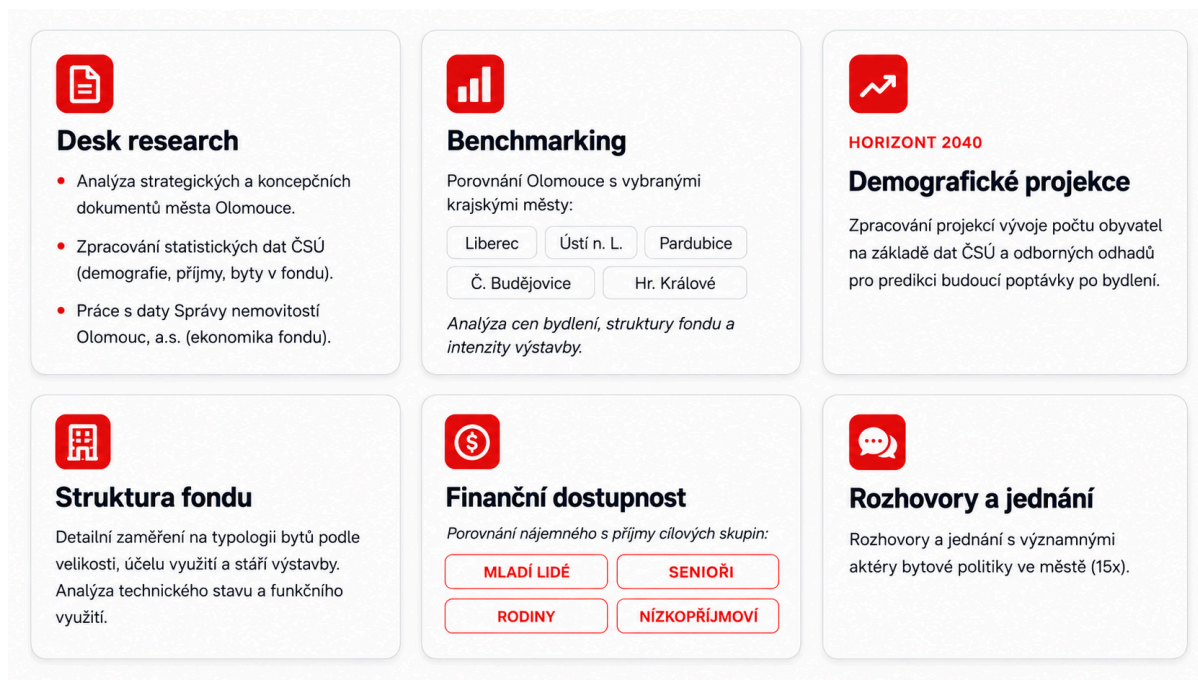
Hlavní data vycházejí z následujících zdrojů:

- data z Magistrátu města Olomouce a Správy nemovitostí Olomouc, a.s.
- Český statistický úřad – veřejné databáze, zejm. Sčítání lidu a domů a bytů,
- Data projektu Obce v datech,
- Data ČSÚ, zejména Sčítání lidu domů a bytů,
- web: sreality.cz,
- cenová mapa ČR, Olomouce
- Data Ministerstva financí, Ministerstva práce a sociálních věcí Monitor státní pokladny.

0. Metodologie

Analytická část Koncepce bytové politiky statutárního města Olomouce byla zpracována jako kombinace kvantitativní datové analýzy, srovnávací analýzy a projekce, doplněná o kvalitativní interpretaci zjištěných trendů. Cílem není popsat aktuální stav, ale identifikovat problémy trhu s bydlením, jejich příčiny a pravděpodobný vývoj v horizontu do roku 2040.

Z metodického hlediska byly využity zejména následující postupy:



Klíčové výzkumné otázky

Analýza byla strukturována kolem následujících výzkumných otázek.

Jaké jsou hlavní dlouhodobé trendy bydlení v Olomouci a jak se liší od ostatních krajských měst?

Analýza dat jednoznačně ukazuje, že hlavním strukturálním problémem bydlení v Olomouci je **rostoucí nesoulad mezi poptávkou po bydlení a jeho finanční dostupností**, nikoli absolutní nedostatek bytů.

Olomouc vykazuje **nadprůměrnou intenzitu bytové výstavby** – v období 2014–2024 bylo v průměru dokončeno cca **560 bytů ročně**, což odpovídá **5,4 bytům na 1 000 obyvatel**, tedy výrazně nad doporučenou hodnotou Koncepce bydlení ČR (4 byty na 1 000 obyvatel).

Současně však dochází k rychlejšímu růstu nájemného a cen bydlení než příjmů části obyvatelstva.

Odpovídá struktura bytového fondu města současným a budoucím demografickým potřebám obyvatel?

Pouze částečně. Byty zvláštního určení (BPS, bezbariérové byty) jsou zaměřeny na seniory a osoby se zdravotním omezením, jsou **dispozičně orientovány hlavně na malé byty** (1+1, 1+kk). Byty vhodné pro mladé rodiny a větší domácnosti jsou v městském fondu zastoupeny více omezeně, přestože se situace i vlivem skutečnějších aukcí a plánované bytové výstavby dostupného bydlení zlepšuje.

Jaká je role města na trhu s bydlením a jaké má reálné nástroje k ovlivnění dostupnosti bydlení?

Analýza ukazuje, že město Olomouc nemůže a ani neusiluje o roli masového developera, nicméně má zásadní koordinační a stabilizační roli. Podíl bytů ve vlastnictví města se pohybuje kolem 3,2 % obydlených bytů. Olomouc není městem s nízkou bytovou aktivitou, ale městem, kde se rostoucí ekonomická (dostatečná nabídka pracovních míst) a demografická role promítá do dlouhodobého tlaku na dostupnost bydlení.

Jak vychází ekonomicko-provozní model správy městských bytů?

Ekonomicko-provozní model správy městského bytového fondu je zpracován po shromáždění souhrnných podkladů za celý bytový fond.

Jedná se o výpočty provedené podle metodiky společnosti AQE advisors. a.s.

Mezní nájemné (umožňující zachování hodnoty bytu) činí cca 220 Kč/m²/měsíc (podle velikosti bytové jednotky), tržní nájemné činí 288 Kč/m²/měsíc. Nájemné, které je vybírané v jednotlivých bytových jednotkách ve vlastnictví města se pohybuje nejčastěji u bytů zvláštního určení v rozmezí 69 až 91 Kč/m² měsíčně (nájemné je rozdílné dle kvality a stáří bytu), u nových smluv od 1.1.2024 je to 130 Kč/m² a 100-144 Kč/m²/měsíc u klasických bytů.

Jiná je situace u rozdělení dosažených výsledků nájemného formou aukcí podle velikosti bytu. Aukční mechanismus zvyšuje nájemné u malých bytů. Větší byty vykazují nižší převis poptávky. Průměrná dosažená cena nájemného činila 218 Kč/m². V některých případech bylo zvýšení nájemné až o desítky %, především u menších bytů.

Současné informace a datové podklady týkající se nájemního bydlení nejsou jednotné ve vztahu k rozdělení jednotlivých typů bytových jednotek. S ohledem na postupné získávání podkladů je model zpracován postupně.

Ze stanovení mezního nájemného a výše průměrných ročních oprav a investic do bytového fondu plyne, že aby se bytový fond udržel v dobrém technickém stavu a zajistila se jeho obnova, mělo by město Olomouc každoročně investovat dalších přibližně 122 mil. Kč do rekonstrukcí a dalších 62 mil. Kč do oprav a údržby¹.

¹ Mezní nájem bytu = amortizace (40let) + opravy, údržba, správa (1,5 % hodnoty nemovitosti).

1. Trendy bydlení

Cílem kapitoly je popsat významné trendy v oblasti bydlení včetně zohlednění vývoje vlastnického a nájemního bydlení v České republice s provázaností na město Olomouc. Kapitola rovněž přibližuje samotné město jako významného hráče na trhu s bydlením.

Nedostupnost bydlení v ČR

Dostupnost bydlení v ČR se v roce 2024 nachází na posledním místě v Evropě, přičemž na pořízení nového bytu je třeba ekvivalentu 13,3 hrubých ročních mezd. Ceny nemovitostí v ČR rostou od roku 2016. Pro obyvatele Olomouce je čím dál více obtížné najít vhodné a cenově dostupné bydlení.

Pokles podílu nájemního bydlení na trhu s bydlením

V ČR došlo k poklesu podílu nájemního bydlení, což omezuje možnosti pro ty, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení. **V ČR je v současnosti 80 % ze všech pronajímaných bytů v soukromém vlastnictví**, obecní nájemní bydlení tvoří 20 %. Města a obce se obecně zbavovala majetku zatíženého vysokými náklady na údržbu. Postupná **redukce bytového fondu tak omezila schopnost efektivně ovlivňovat bytovou politiku** a často nestačila ani na uspokojení potřeby v oblasti sociálního bydlení.

Společenské změny a poptávka po bydlení

Společenské změny v České republice v posledních letech významně ovlivnily poptávku po bydlení. **Stárnutí populace** zvyšuje zájem o bezbariérové byty a domovy s pečovatelskou službou. **Migrace do měst** nebo velmi blízkého okolí za prací zvyšuje ceny bydlení a tím snižuje jeho dostupnost. Je důležité, aby město Olomouc efektivně spravovalo svůj bytový fond a využívalo ho k naplňování sociální a rozvojové politiky

Bydlení představuje jeden z klíčových zdrojů kvality života a spokojenosti občanů. Na jedné straně se jedná o základní lidské právo a soukromou potřebu, na straně druhé ovšem může jít o jednu z největších životních investic domácností. Vedle toho se také jedná o strategickou společenskou komoditu, jejíž forma má dalekosáhlé důsledky hospodářské, sociální i environmentální a to pro užívající domácnosti, konkrétní obec i globálně.²

Bydlení má kromě ekonomických a sociálních dopadů také významné zdravotní, environmentální a kulturní souvislosti, neboť odráží naše hodnoty a má zásadní vliv na kvalitu života. V České republice, zejména po roce 1989, čelí bytová politika výzvám spojenými s transformací a adaptací na nové podmínky, což vyžaduje komplexní přístup k řešení problémů v bytové sféře.

Dnes je dostupnost bydlení v České republice jedním z nejvýznamnějších problémů. Může za to kombinace a působení celé řady faktorů jako například nedostatečná nabídka bytů, zdlouhavé povolovací procesy, zastaralé územní plány, nedostatečná regulace trhu, stárnoucí bytový fond, investiční spekulace a vysoký počet neobydlených bytů atd. Rostoucí náklady a nedostatek nájemního bydlení nejvíce postihuje a vytváří překážky pro mladé rodiny, seniory, osoby s nízkými příjmy a obyvatele větších měst.³ Řešení by mělo spočívat v souhře strategických kroků stran státu, krajů, obcí a nakonec i samotných domácností a mělo by zahrnout pestrou kombinaci efektivních systémů politiky bydlení - družstevní bydlení, sociální a nájemní bydlení, spolupráce developerů a municipalit, snížení byrokratické zátěže, regulace nájemního trhu atd.

² Mikeszová et al. (2016). Metodika tržního selhání.

(https://mmr.gov.cz/getmedia/9e13284e-de37-4cf1-88eb-aaa56cbd8d36/2-3_Metodika-TSB_komplet.pdf)

³ https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR/Dashboard%20bydleni%20C3%AD/dostupnost_bydleni_24/01_shrnuti.html

Ve společnosti jsou patrné rozdíly v očekávání bytové kariéry a bydlení je dnes pro mladou generaci významně méně dostupné, než bylo pro generaci jejich rodičů⁴. **V roce 2024 se Česká republika umístila na 23. místě mezi zeměmi Evropské unie v dostupnosti a kvalitě bydlení, což odráží problémy rostoucích nákladů a nedostatečné výstavby.** Nejen v kontextu mezigeneračních rozdílů roste význam nájemního bydlení jako cenově dostupnější a ekologičtější alternativa k vlastnickému bydlení. Tlak na dostupnost bydlení značně sílí a problematika dostupného bydlení je řešena na úrovni veřejné debaty i v rámci mnohých koncepčních příprav.

Následující text nastiňuje několik konkrétních trendů v oblasti bydlení, které lze vysledovat především v ČR, ale i celoevropsky (trendy nájemní bydlení jako alternativy k vlastnickému bydlení, podmínek nájemního bydlení; trendy ve stávajícím bytovém fondu a péče o něj, v komunitní plánování jako péče o obytné prostředí). Tyto trendy mají vztah k městským politikám a mohou být pro Olomouc inspirující.

1.1 Růst cen bydlení a dostupnost vlastního bydlení v ČR

Dostupnost bydlení a jeho kvalita se v ČR pohybují na 23. příčce v rámci evropské sedmadvacítky⁵. Na současné situaci se podepisují zejména **rostoucí náklady na bydlení** a jeho nedostupnost. V dostupnosti bydlení, tedy poměru mezd a cen nových bytů, bylo Česko v roce 2024 ze všech zemí Evropy úplně poslední⁶. Pořídit si novou vlastní nemovitost u nás v průměru vyjde na ekvivalent 13,3 hrubých ročních mezd.

Mezi hlavní důvody tohoto negativního trendu patří především **slabá nabídka nemovitostí** na realitním trhu, která je způsobena především zdoluhavým procesem stavebního řízení, **vysokými cenami novostaveb** (průměrná cena novostavby byla v roce 2024 o 57 % vyšší než v roce 2015, což je 6. nejstrmější růst v EU) a **vysokými úrokovými sazbami** hypoték a úvěrů na bydlení.²

Do vysoké ceny nemovitostí také často vstupují **soukromí investoři** (realitní fondy, drobní investoři), kteří nakupují byty za účelem jejich dalšího prodeje nebo pronájmu.⁷ V ČR je pronajímáno přibližně 223 tisíc investičních bytů, které vlastní zhruba 71 tisíc majitelů (4,2 % bytů v ČR z celkových 5,3 mil.)⁸. Především ve větších městech (v ČR typicky Praha, Brno) je tento trend investičních nemovitostí zvláště patrný. Dlouhodobý vývoj cen nemovitostí však ukazuje, že k postupnému zvyšování cen nemovitostí v ČR dochází od roku 2016⁵. Dle společnosti Deloitte (12/2024) jsou nejdražší byty i nadále v Praze, kde byl rovněž zaznamenán růst (139 900 Kč/m²), Jihomoravském kraji (108 500 Kč/m²) a Středočeském kraji (89 800 Kč/m²). Naopak nejnižší ceny bytů jsou nadále v Ústeckém kraji (38 500 Kč/m²), Karlovarském (51 000 Kč/m²) a Moravskoslezském (52 200 Kč/m²).

1.2 Nájemní bydlení v ČR

Masivní privatizace veřejného bytového fondu a jeho minimální výstavba a soustředění hlavní části výstavby na vlastnické bydlení v polistopadovém období způsobila, že se v ČR za posledních 30 let významně snížil podíl nájemního bydlení. Celospolečensky souvisela tato politika se snahou vyrovnat se s extrémním kolektivismem prosazovaným v období socialismu. Z pohledu měst pak často šlo – kromě určitého populismu a „nákupu“ voličské přízně – o snahu zbavit se majetku zatíženého významným vnitřním dluhem v podobě zanedbané údržby, se kterým si obce neuměly ani organizačně efektivně poradit a který v situaci regulovaného bytového trhu způsoboval ročně další ztráty v obecních rozpočtech. Tento výprodej obecního majetku však zpravidla postrádal dlouhodobou vizi. Města si často neponechala ani takovou část bytového fondu, která by jim měla pokrýt bezprostřední potřeby a postupně se proto začínaly projevovat nevýhody takto nerovnovážně

⁴ https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/142/TZ_Postoje_k_bydlen%C3%AD_2023.pdf

⁵ <https://www.indexprosperity.cz/2024/uroven-bydleni-3/>

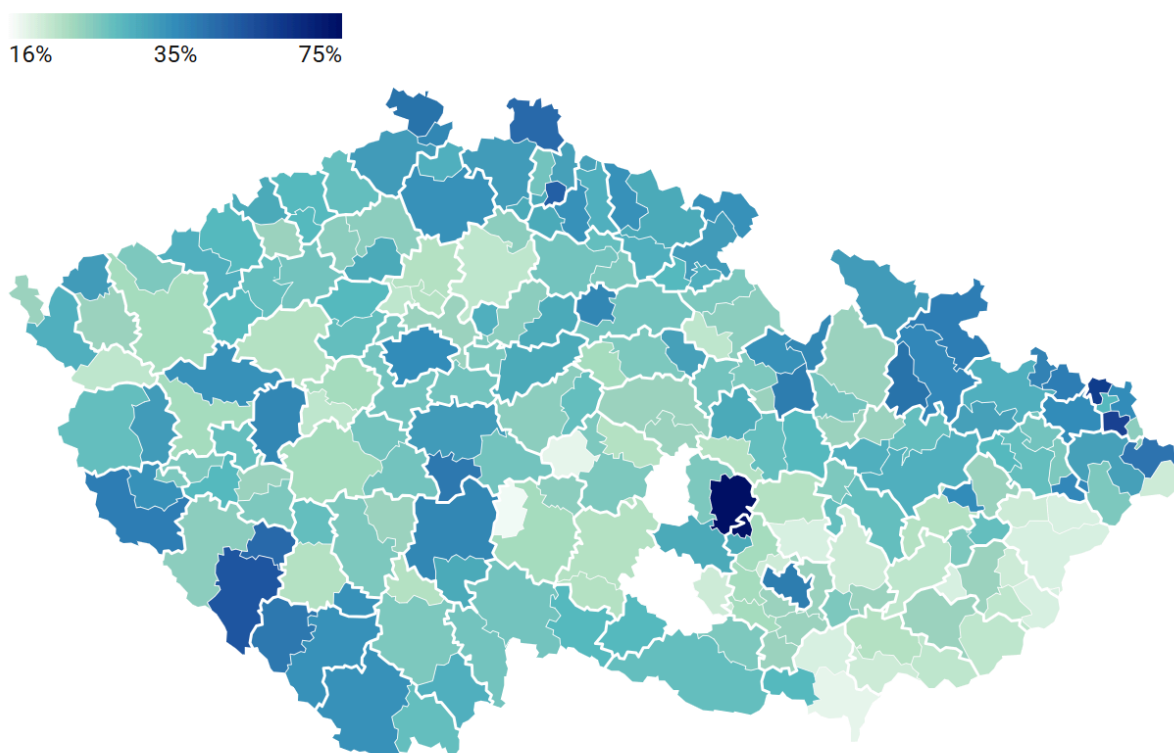
⁶ <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2024.pdf>

⁷ https://www.irozhlaz.cz/zpravy-domov/investicni-byty-dataligence-investicni-byt_2305030010_krp

⁸ <https://www.asociacenajemnihobydleni.cz/aktuality/studie-anb-v-cr-je-pronajimano-223-tisic-investicnich-bytu/>

Graf č. 2: Podíl nájemního bydlení v ČR v SO ORP dle SLDB 2021

Podíl nájemního bydlení v SO ORP



Map: AQE Advisors • Source: ČSÚ • Map data: © ČÚZK • Get the data • Created with Datawrapper

Zdroj: MMR, 2023, SLDB 2021, zpracování AQE advisors, a.s.

Výhodami na straně poskytovatelů pronájmů bytů je profesionalizace správy nemovitostí, která se zpravidla chová racionálněji a strategičtěji. Z pohledu veřejné správy jsou potom institucionální vlastníci (tj. pronajímatelé na rozdíl od majitelů jednotlivých bytů) často předvídatelnějším a akceschopnějším partnerem v různých projektech typicky zlepšujících kvalitu prostředí v obytných lokalitách.

1.3 Město, jako významný hráč na trhu s bydlením

Vedle původní funkce poskytovat sociální bydlení plní dnes městský bytový fond ve vyspělých tržních ekonomikách i řadu dalších rolí: např. ekonomicky může jít z hlediska města o investici s určitým zhodnocením, demograficky dostupné bydlení usnadňuje zakládání nových rodin a výchovu dětí.

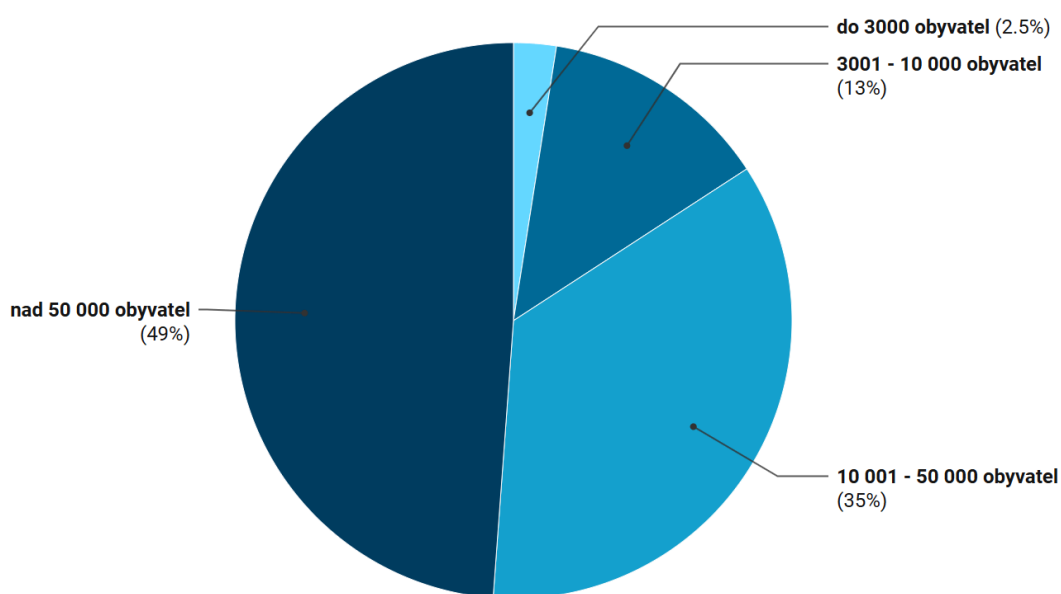
Dlouhodobě se ukazuje, že **kvalitní, atraktivní a dostupné bydlení je klíčovým faktorem pro samotný rozvoj měst a stabilizaci jejich populace**. Studie OECD⁹ ukazují, že dostupnost bydlení, ale i dalších faktorů, jako je občanská vybavenost, kvalitní veřejné prostranství, dostatek možností pro trávení volného času (sportovní a kulturní nabídka), přispívá ke zvýšení atraktivity daného místa pro život (včetně lákání nových a talentovaných pracovníků). Poradenská společnost McKinsey¹⁰ například ve své studii zdůrazňuje, že dostatečné investice do dostupného bydlení mohou zlepšit ekonomickou mobilitu pracovníků.

⁹ OECD, Rethinking Regional Attractiveness in the New Global Environment, 2023

¹⁰ McKinsey Institute for Economic Mobility, Investing in housing: Unlocking economic mobility for Black families and all Americans, 2025

V zemích s dlouhodobou zkušeností s trhem bydlení se města často snaží získat vyšší podíl na trhu bydlení, než je nezbytně nutné pro pokrytí potřeb sociálního nejen z důvodů poskytování nájemního bydlení širšímu segmentu obyvatel (dostupné bydlení). Jedním z důvodů je i možnost ovlivňovat přímo trh nájemního bydlení. Výše takového podílu je dána kritérii sociálního bydlení konkrétní země, avšak zpravidla se její spodní hranice pohybuje okolo 5 % celkového bytového fondu (tj. počet domácností, které si nejsou schopny obstarat odpovídající bydlení na běžném nájemním trhu). Na základě šetření provedeného MMR v roce 2023¹¹ mezi 242 obcemi bylo zjištěno, že více než 60 % z oslovených obcí si svůj bytový fond spravuje sama, necelá čtvrtina využívá na správu obecního bytového fondu obchodní společnost (soukromá správcovská firma). Příspěvkové společnosti spravují byty obcí zhruba v 10 % případů. Významně častější je využití obchodní společnosti pro správu bytů v případě ORP, naopak POU využívají mírně častěji ke správě vlastní obecní úřad, zároveň ale tyto obce disponují menším bytovým fondem, zpravidla do 500 bytů (viz níže).

Graf č. 3: Podíl obecních bytů podle velikosti obce dle provedeného průzkumu v ČR



Zdroj: MMR, 2023, zpracování AQE advisors, a.s.

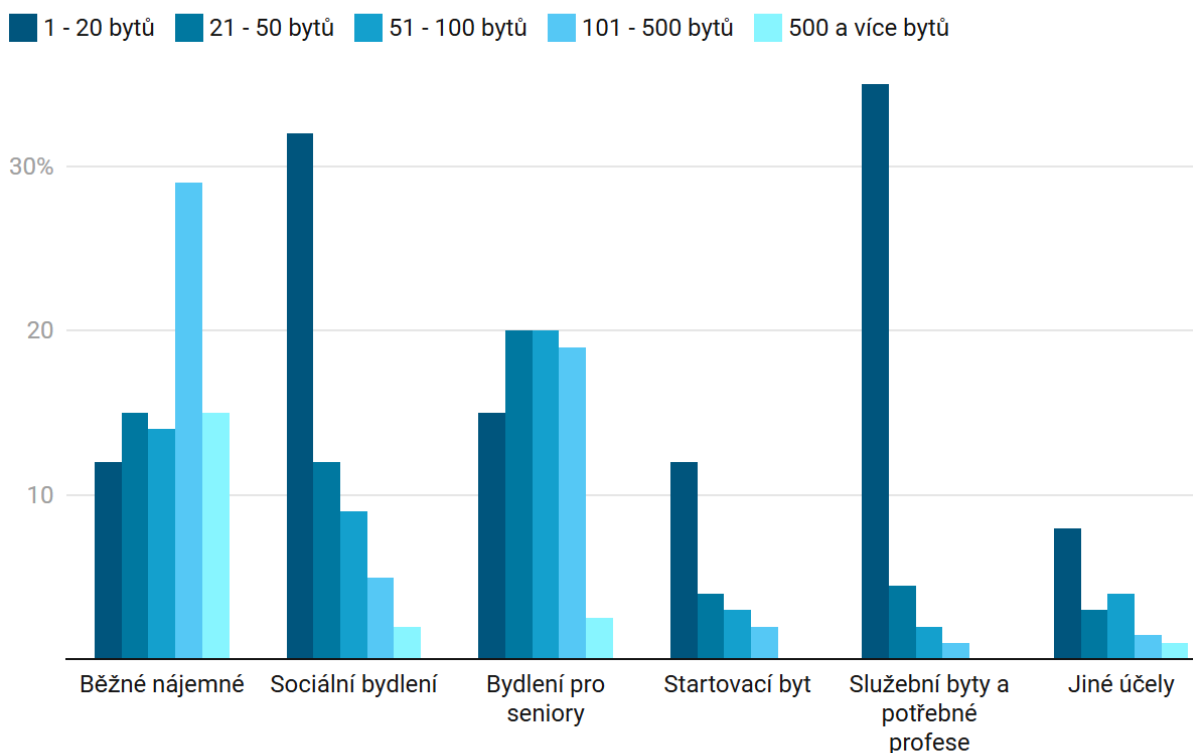
V případě většího obecního bytového fondu jsou jako správci častější obchodní společnosti. Obce s menším bytovým fondem spravují svůj bytový fond z větší části samy prostřednictvím obecního úřadu.

Zajímavou informací je pak využití obecního bytového fondu podle jeho velikosti a typu určen (zvýhodněné bydlení pro seniory, sociální bydlení, startovací byty, případně služební byty), jak ukazuje graf níže⁶.

Graf č. 4: Využití bytového fondu podle velikosti a typu určen dle provedeného průzkumu v ČR

¹¹ MMR 2023, Výsledky šetření „obecní bydlení“.

<https://www.mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/archiv-do-2024/publikace-a-analyzy/analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni>



Zdroj: MMR, 2023, zpracování AQE advisors, a.s.

Pro běžné „nezvýhodněné nájemní bydlení“ využívá část svých bytů 85 % obcí (206 obcí z 242 dotázaných). Téměř třetina obcí disponuje 100 až 500 byty, které pronajímá za běžné (nezvýhodněné) nájemné, 15 % obcí má pak těchto bytů více než 500.

Druhou významnou skupinou bytů (v rámci zvýhodněného typu bydlení) je bydlení pro seniory, které provozuje dotázaných 75 % obcí (183). Pětina obcí využívá pro tyto účely 100 až 500 bytů, pětina 51 až 100 bytů a další pětina 21 až 50 bytů. Více než 500 jich využívá pro bydlení seniorů zhruba 5 % dotázaných obcí.

2. Scénáře demografického vývoje a jeho dopad na trh bydlení (předpokládaná budoucí poptávka po bydlení)

Projekce demografického vývoje představuje klíčový analytický rámec pro porozumění dlouhodobým tlakům na trh bydlení v Olomouci.

Projekce počtu obyvatel

K 1.1.2025 žilo ve městě Olomouc **103 063 obyvatel¹²**, k **31.12.2025 už ovšem 105 297 obyvatel**. V Olomouci žilo k 30.11.2025 dle dat Ministerstva vnitra 3 574 osob s uděleným pobytočným oprávněním v souvislosti s válkou na Ukrajině.

Projekce obyvatel v Olomouci do roku 2040 vychází ze skutečnosti, že město bylo v běžných letech (2014-2021) migračně stagnující až mírně ztrátové. Současně přirozený pohyb obyvatelstva vykazuje trvalý úbytek. **Do projekce významně vstupuje počet osob s dočasnou ochranou**. Projekce do roku 2040 uvádí, že lze očekávat pokles počtu obyvatel o cca 2 tis. obyvatel, takže na konci roku 2040 bude v Olomouci žít cca 103 tis. obyvatel.

Počet obyvatel města podle dat mobilního operátora

Geolokační data mobilních operátorů z roku 2023 odhalují zásadní rozdíl mezi evidovaným počtem obyvatel a skutečným počtem osob, které se v Olomouci reálně zdržují. Město fakticky funguje pro **přibližně 12 tisíc více rezidentů**, než kolik vykazují oficiální statistiky. Tento rozdíl je v rámci srovnávaných krajských měst výjimečný. V roce 2025 město rozjelo akci pro obyvatele, kteří v Olomouci již žijí, ale nemají zde přihlášený trvalý pobyt. Každý, kdo si trvalý pobyt v Olomouci přihlásil v období od konce srpna do prosince 2025, získal od města finanční příspěvek ve výši 10 tisíc korun. Těto nabídky olomoucké radnice využilo od loňského srpna do konce roku skoro 2 700 lidí. K 31.12.2025 tak ve městě již žilo již zmíněných 105 297 obyvatel.

Počet zaměstnanců ve městě a srovnání s krajskými městy

Olomouc vykazuje **mimořádně vysokou koncentraci pracovních míst**, která výrazně převyšuje nejen průměr České republiky, ale i většinu ostatních krajských měst. Téměř 94 zaměstnanců na 100 obyvatel potvrzuje roli Olomouce jako **silného regionálního centra zaměstnanosti**. Tento stav způsobuje vysoké dojížděky z okolních obcí a současně **zvyšuje poptávku po bydlení přímo ve městě**, zejména ze strany ekonomicky aktivních osob.

Počet studií, studentů na vysokých školách v Olomouci

Počty studií na vysokých školách v Olomouci stabilně rostou. Od roku 2017 do roku 2024 se počet studií zvýšil téměř o 3 tisíce a dostupné projekce vycházející ze strategických dokumentů obou škol nepředpokládají pokles počtu studií v nejbližších letech. **V roce 2024 tak bylo evidováno u obou dvou vysokých škol 23 614 studií**.

Počet studentů **Univerzity Palackého v Olomouci** dle výroční zprávy z roku 2024 vzrostl z 20 449 v roce 2019 na 22 764 v roce 2024, což představuje nárůst o 2 315 studujících. Počet studentů **Moravské vysoké školy Olomouc** dle výroční zprávy z roku 2024 činil 460 studentů. **V roce 2024 tak na obou dvou institucích studovalo 23 224 studentů**.

¹² Výpočet Rozpočtového určení daní (RUD) pro obce je v České republice postaven na datech o počtu obyvatel, která poskytuje Český statistický úřad (ČSÚ) k 1. lednu daného roku. Pro účely RUD se za obyvatele obce považují všechny osoby (včetně cizinců), které mají v obci hlášený trvalý pobyt nebo povolený pobyt na dobu delší než 90 dnů. Vzhledem k tomu, že dočasná ochrana je typem pobytu nad 90 dnů, osoby s tímto statutem se do oficiálního počtu obyvatel obce pro výpočet RUD započítávají, pokud jsou k rozhodnému datu (vždy k 1. 1.) vedeny v příslušných registrech na daném území.

2.1 Projekce obyvatel v Olomouckém kraji do roku 2040

Projekce počtu obyvatel v Olomouci vychází ze vstupních dat zpracované **Projekce obyvatel v Olomouckém kraji do roku 2080 z Českého statistického úřadu z roku 2025**.

Na počátku roku 2024 žilo v Olomouckém kraji 632,9 tis. obyvatel. Nově zveřejněná projekce z ČSÚ předpokládá, že při naplnění hypotetického vývoje klesne počet obyvatel v Olomouckém kraji do počátku roku 2081 o 161,4 tis. na 471,4 tis. obyvatel. **Hlavní příčinou úbytku by měl být pokles obyvatel přirozenou měnou (-180,9 tis.). Migrační saldo se očekává kladné (19,5 tis.).**¹³

Do roku 2040 by měl v Olomouckém kraji klesnout podle projekce počet obyvatel o necelých 40 tis. obyvatel na 591 tis. obyvatel.

Tabulka č. 1: Projekce počtu obyvatel Olomouckého kraje

Území	2025	2030	2035	2040
Počet obyvatel Olomouckého kraje	630 456	615 155	605 036	591 129

Zdroj: Projekce obyvatel v Olomouckém kraji do roku 2080 z Českého statistického úřadu z roku 2025

2.2 Projekce obyvatel v Olomouci do roku 2040

K 1.1.2025 žilo ve městě Olomouc **103 063 obyvatel, na konci roku 2025 k 31.12.2025 pak 105 297 obyvatel i díky motivační akci k přihlášení trvalého pobytu**¹⁴.

V rámci vývoje počtu obyvatel v posledních letech (do roku 2022) lze tvrdit, že dlouhodobý trend byl sestupný a docházelo k úbytku obyvatel. Ke změně došlo díky migrační vlně, spojené s válkou na Ukrajině, v roce 2025 pak díky motivační akci k přihlášení trvalého pobytu.

V roce 2022 byl v Olomouci zaznamenán již zmíněný skok počtu obyvatel v důsledku začátku války na Ukrajině a následné migrační vlně. K 30.11.2025 žilo na území města **3 574 osob s uděleným pobytoým oprávněním** v souvislosti s válkou na Ukrajině.¹⁵

Počet cizinců žijících v Olomouci byl k 1. 1. 2025 celkem **8 563 osob**, z toho 30 % s trvalým pobytem a 70 % s pobytem přechodným.¹⁶

Model vytvořený společností AQE advisors, a.s. počítá i s výkyvy, které nastaly v posledních 5 letech a mají tak zásadní vliv na vnímání počtu obyvatel, konkrétně:

- Při projekci počtu obyvatel do roku 2040 je počítáno s **daty migrace za období 2013–2021** (před mimořádnými migračními šoky). V tomto období bez mimořádných vlivů byla Olomouc **migračně v zásadě stagnující**.
- Pokles reprodukčního potenciálu je odrazem nízkých počtů narozených ve druhé polovině 90. let 20. stol. a na počátku 21. století. Ty byly a jsou podstatně nižší než počty narozených v období od počátku 70. do konce 80. let.
- Při projekci vycházíme z počtu obyvatel k 31.12.2025, tedy i s počtem osob s uděleným pobytoým oprávněním.

¹³ [Projekce obyvatel v Olomouckém kraji do roku 2080](#)

¹⁴

https://www.olomouc.eu/aktualni-informace/aktuality/30568?srsltid=AfmBOorp8p-7hqyTE-SV-UslpBe-LRSKG50c17JDm_Tmann7MTvFeni

¹⁵ <https://mv.gov.cz/clanek/cizinci-s-povolenym-pobytem.aspx?q=Y2hudW09NO%3d%3d> a

<https://mv.gov.cz/clanek/statistika-v-souvislosti-s-vaalkou-na-ukrajině-archiv-2025.aspx?q=Y2hudW09Mq%3d%3d>

¹⁶ Koncepce proročinné politiky města Olomouce na roky 2026-2028

- Data za úhrnnou plodnost, průměrný věk matek při narození dítěte, naděje dožití při narození vycházejí pro období 2025-2040 z dat **Projekce obyvatel v Olomouckém kraji do roku 2080 z Českého statistického úřadu z roku 2025¹⁷**.

Tabulka č. 2: Předpoklady projekce počtu obyvatel v Olomouci do roku 2040

Předpoklady projekce	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Úhrnná plodnost ¹⁸	1,46	1,48	1,51	1,53	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56
Průměrný věk matek při narození dítěte	30,4	30,4	30,4	30,5	30,5	30,5	30,6	30,6	30,6	30,7	30,7	30,7	30,7	30,8	30,8
Naděje dožití při narození															
- muži	77,1	77,3	77,5	77,7	77,9	78,1	78,3	78,5	78,7	78,9	79,1	79,3	79,5	79,7	79,9
- ženy	83,5	83,6	83,8	84,0	84,1	84,3	84,4	84,6	84,8	84,9	85,1	85,2	85,4	85,5	85,7

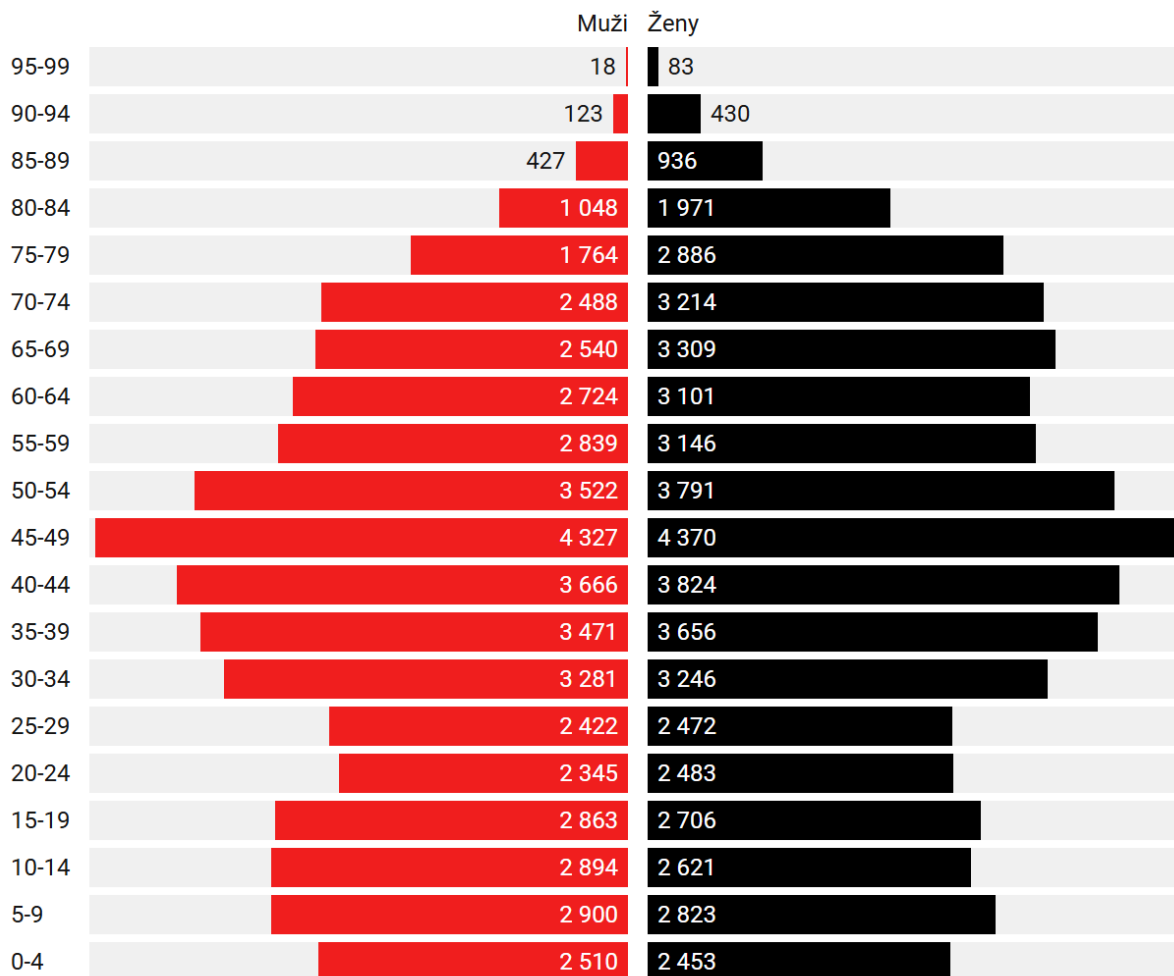
Zdroj: Data jsou z důvodu velikosti zaokrouhlena na 1 desetinné místo, při projekci počítáno s čísly až na 3 desetinná místa. Projekce vychází z dat studie *Projekce obyvatel v Olomouckém kraji do roku 2080* podle Českého statistického úřadu z roku 2025.

- Pro „kohortní“ prognózu (po věku a pohlaví) jsou využita data o počtu žen ve věkové kategorii 15-54 let. V Olomouci během sčítání lidu v roce 2021 tvořily **52 % obyvatel ženy a 48 % muži**. Obyvatelstvo Olomouce je tak poměrně vyrovnané. Nejpočetněji byla zastoupena skupina 40 - 49 let (tzv. „Husákovy děti“). 33 % obyvatel tvoří mladí lidé do 30 let, což se pohybuje nad republikovým průměrem (31 %). Podíl obyvatel důchodového věku se mezi lety 2011 - 2021 zvýšil ze 16 % na 18%. Zvýšil se však také **podíl dětí**.

¹⁷ Tyto údaje jsou sledovány za kraje.

¹⁸ Úhrnná plodnost v roce 2024 dosáhla v ČR 1,37 dítěte na jednu ženu dle ČSÚ. Uvedená projekce tak může v průběhu roku 2026 **doznat** změn na základě nově zveřejněných dat a informací o **projekci** obyvatel v Olomouckém kraji.

Graf č. 5: Věková struktura obyvatel v Olomouci



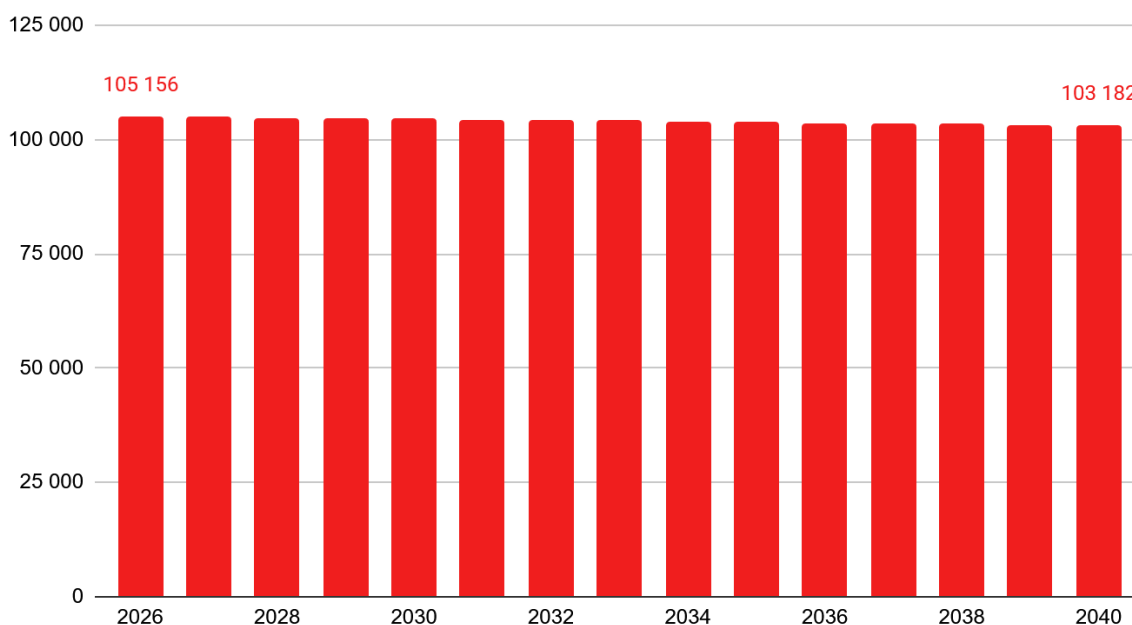
Zdroj: ČSÚ, k 1.1.2025, vlastní zpracování

Projekce obyvatel v Olomouci ukazuje, že město bylo v běžných letech (2014-2021) migračně stagující až mírně ztrátové. Současně přirozený pohyb obyvatelstva vykazuje trvalý úbytek. **Do projekce významně vstupuje počet osob s dočasnou ochranou.**

Projekce do roku 2040 proto potvrzuje, že bez aktivní rozvojové politiky lze očekávat pokles počtu obyvatel o **cca 2 tis. obyvatel** (při stagující či nulové migraci obyvatel a přirozeném úbytku obyvatel obyvatel, který vychází z historických dat a odpovídá i nízké úhrnné plodnosti v příštích letech), zatímco udržení či mírný růst populace je podmíněn především schopností města přitahovat nové obyvatele. Při této predikci bude na konci roku 2040 žít v Olomouci **cca 103 182 obyvatel**.

Poznámka k projekci: Do projekce jsou započítány osoby, které si přihlásily trvalý pobyt v Olomouci v roce 2025 díky motivační akci města k přihlášení trvalého pobytu. Model současně vychází z dosavadního vývoje bytové výstavby ve městě. Vzhledem k tomu, že soukromé subjekty plánují v příštích letech realizaci rozsáhlejších developerských projektů (více než 6 tis. b.j.), může zvýšená bytová výstavba výrazně ovlivnit migrační saldo města - tedy jak počet nově příchozích obyvatel, tak míru jejich setrvání. V rámci použitého modelu však nelze přesně předvídat časový harmonogram ani rozsah developerské výstavby, neboť tyto faktory závisí výhradně na obchodních rozhodnutích soukromých investorů.

Graf č. 6: Projekce počtu obyvatel Olomouc



Zdroj: vstupní data ČSÚ, projekce AQE advisors, a.s., Počet obyvatel včetně osob s dočasnou ochranou

2.3 Počet obyvatel města podle dat mobilního operátora a z toho vyplývající dopady do rozpočtu města

Podle geolokačních dat z portálu kamdojizdime.cz se v Olomouci nachází **114 892 rezidentů**, tedy o cca **10 tis. obyvatel více než podle dat o počtu obyvatel z Českého statistického úřadu k 31.12.2025**.

Z toho lze předpokládat, že dotyčných cca 10 tis. obyvatel žije ve městě **bez trvalého bydliště** a to ať už z důvodu **studia či práce**.

Podle dat mobilních operátorů do Olomouce dojíždí nejvíce obyvatel z **Přerova** (1 616) a **Prostějova** (1 571). Za práci do Olomouce během pracovních dní **dojíždí až 27 tis. obyvatel¹⁹**, což tak zvyšuje tlak na trh s bydlením v okolí Olomouce, z hlediska možnosti rychlého dojíždění. Například samotný trh s bydlením se za posledních 5 let zdražil v Přerově v průměru o 145 % a v Prostějově o 113 %.

Pokud by všech přibližně 10 tisíc osob, které se v Olomouci dlouhodobě zdržují (např. studenti či osoby, které zde pracují), získalo ve městě trvalý pobyt a stalo se tak formálně rezidenty, mělo by to významný dopad na příjmovou stránku městského rozpočtu. Počet obyvatel je klíčovým parametrem při přerozdělování sdílených daní v rámci systému rozpočtového určení daní (RUD).

V roce 2025 činí orientační příspěvek ze systému RUD pro město Olomouc přibližně 21 100 Kč na jednoho obyvatele ročně. Pokud by se počet rezidentů zvýšil o 10 tis. osob, znamenalo by to potenciální zvýšení příjmů města v řádu přibližně **211 mil. Kč ročně**. **Současně je třeba dodat, že by tato situace nijak nesnížila tlak na bytový fond ve městě, protože mnoho z těch 10 tis. osob ve městě fyzicky žije a byty zabírají. Jde čistě o fiskální opatření, nikoliv řešení bytové krize.**

¹⁹ kamdojizdime.cz

Velký počet dojíždějících osob do Olomouce vychází z počtu pracovních míst, které se v Olomouci nabízí obyvatelům okolních obcí. Počty zaměstnanců k počtu obyvatel popisuje následující podkapitola.

U většiny sledovaných měst je patrný **negativní rozdíl** mezi evidovaným počtem obyvatel a počtem reálně bydlících osob. Tento jev je typický zejména pro města, kde část obyvatel nemá nahlášen trvalý pobyt, případně se jedná o osoby dočasně pobývající mimo území města. **Nejvýraznější rozdíl je patrný v Ústí nad Labem, kde geolokační data indikují přibližně o 8 800 osob méně, než činí oficiální počet obyvatel.** Zcela odlišnou situaci vykazuje **Olomouc**, kde je rozdíl **kladný. Město musí fakticky zajišťovat bydlení, infrastrukturu a služby pro výrazně vyšší počet osob.**

Tabulka č. 3: Podíl reálně bydlících obyvatel na celkovém počtu obyvatel města

Město	Počet obyvatel k 1.1.2025	Počet rezidentů podle geolokačních dat pro rok 2023	Rozdíl mezi evidovaným počtem obyvatel a počtem reálně bydlících osob
Olomouc	103 063	114 892	11 829
Ústí nad Labem	90 886	82 086	-8 800
Liberec	108 090	105 100	-2 990
Pardubice	92 319	91 914	-405
Hradec Králové	94 311	93 636	-675
České Budějovice	97 231	95 677	-1 557

Zdroj: vstupní data ČSÚ, kamdojizdime.cz

2.4 Počet zaměstnanců ve městě a srovnání počtu zaměstnanců ve městě s vybranými krajskými městy ČR

2.4.1 Analýza poměru počtu zaměstnanců k počtu obyvatel

Analýza poměru počtu zaměstnanců k počtu obyvatel ukazuje, že město Olomouc vykazuje výrazně nadprůměrnou koncentraci pracovních míst nejen ve srovnání s průměrem České republiky, ale i s ostatními krajskými městy. **Zatímco v Olomouci připadá přibližně 94 zaměstnanců na 100 obyvatel, u většiny srovnatelných měst se tento podíl pohybuje mezi 55–80 zaměstnanců.**

Tento stav **potvrzuje silnou regionální pracovní funkci města Olomouc a jeho roli přirozeného centra zaměstnanosti pro širší spádové území i ve srovnání s ostatními statutárními městy v ČR.**

Vysoká koncentrace pracovních míst generuje významné dojíždkové proudy (viz kapitola výše) a současně zvyšuje poptávku po bydlení přímo ve městě. **To se následně promítá do růstu cen nájemního bydlení, zvýšeného tlaku na dostupnost bytového fondu.**

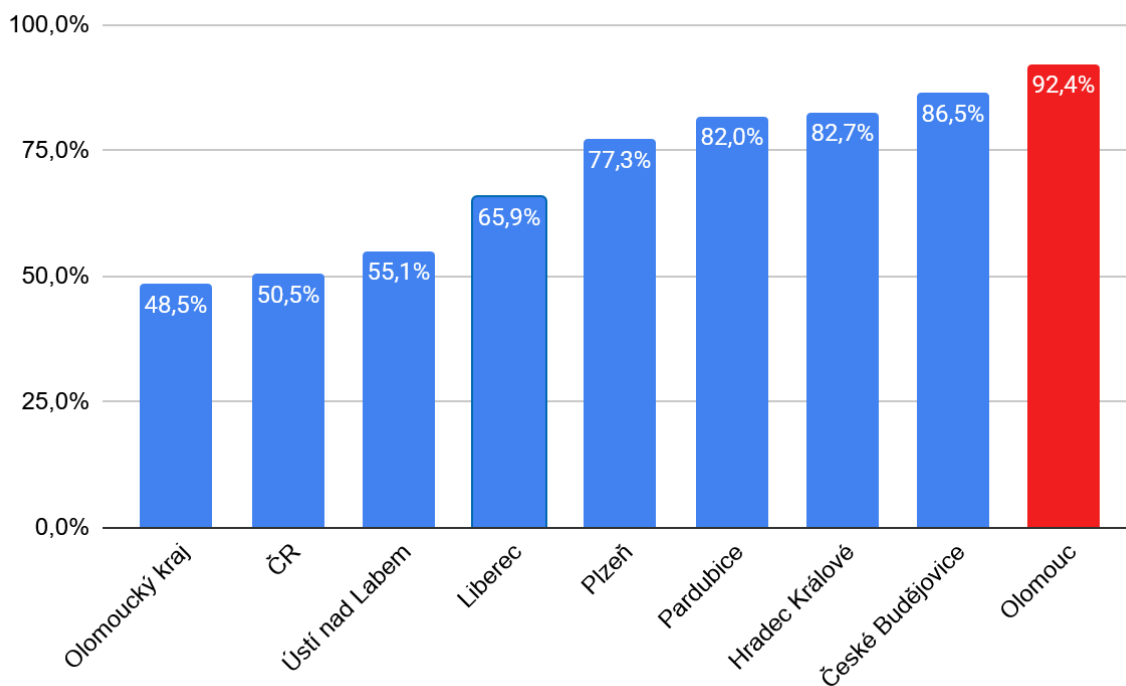
Tabulka č. 4: Podíl zaměstnanců na počtu obyvatel (%) a hypotetický počet zaměstnanců při úrovni Olomouce

Území	Počet obyvatel k 1.1.2025	Počet zaměstnanců v katastrálním území (všechna místa, nikoliv pouze obyvatelé)	Podíl zaměstnanců na počtu obyvatel (%)	Hypotetický počet zaměstnanců při úrovni Olomouce	Rozdíl oproti úrovni Olomouce (počet zaměstnanců)
Olomoucký kraj	631 500	305 970	48,5%	583 548	-277 578
ČR	10 909 500	5 508 948	50,5%	10 081 097	-4 572 149
Ústí nad Labem	90 886	50 049	55,1%	83 985	-33 936
Liberec	108 090	71 284	65,9%	99 882	-28 598
Plzeň	185 599	143 528	77,3%	171 506	-27 978

Pardubice	92 319	75 662	82,0%	85 309	-9 647
Hradec Králové	94 311	77 964	82,7%	87 150	-9 186
České Budějovice	97 231	84 124	86,5%	89 848	-5 724
Olomouc	103 063	95 237	92,4%	95 237	0

Zdroj: Příloha k vyhlášce č. 250/2024 Sb. o procentním podílu jednotlivých obcí na částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů, 2025

Graf č. 7: Podíl zaměstnanců na počtu obyvatel (%)



Zdroj: AQE advisors, a.s., vlastní zpracování

2.4.2 Nejpočetnější nabídky pracovních pozic v Olomouci za rok 2025

Na základě analyzovaných dat z pracovních portálů a z portálu Úřadu práce²⁰ o nabídkách pracovních pozic v Olomouci za rok 2025 vyplývá, že poptávka zaměstnavatelů je dlouhodobě koncentrovaná zejména **do provozních a servisních profesí**. Nejčastěji se objevují nabídky na uklízeče/uklízečky, kuchaře a potravinářské profese, techniky/servisní techniky a operátory CNC, pomocné manuální práce, profesionální řidiče, a dále také na učitele či prodavače/asistenty prodeje. Tento profil poptávky ukazuje, že město stojí na široké vrstvě profesí nezbytných pro každodenní fungování služeb, dopravy, výroby, školství a městské ekonomiky.

Z pohledu mezd je podstatné, že u **těchto nejčastěji poptávaných pozic se mediány nabízených mezd pohybují pod úrovní průměrné mzdy v Olomouckém kraji**, což naznačuje strukturální napětí. Největší objem pracovních míst je nabízeno v segmentech s omezenou mzdovou kapacitou. Ve vazbě na bydlení to představuje klíčové riziko dostupnosti. Domácnosti v těchto profesích mají nižší prostor absorbovat růst nákladů na nájemné a energie, a proto se u nich rychleji zvyšuje podíl výdajů na bydlení na celkovém rozpočtu.

²⁰ Data o nabídce pracovních míst Úřadu práce ČR a jobs.cz za rok 2025 v Olomouci.

2.5 Počet studií, studentů na vysokých školách v Olomouci

V Olomouci působí dvě vysoké školy – **Univerzita Palackého v Olomouci (UPOL)** a **Moravská vysoká škola Olomouc**. Počet studií na UPOL vykazuje stabilní růst, kdy se od roku 2017, kdy zde bylo evidováno 20 395 studií, počet postupně zvýšil na **23 154 v roce 2024**²¹.

MVŠO má výrazně nižší počty studií, ale i zde je patrný růst – z 254 studií v roce 2017 na 460 v roce 2024²².

V roce 2024 tak bylo evidováno u obou vysokých škol 23 614 studií, od roku 2017 do roku 2024 se zvýšil jejich počet o 2 965 studií. Podle zveřejněných výročních zpráv obou dvou vysokých škol se předpokládá, že by v příštích letech počty studií na obou dvou vysokých školách neměly klesat.

Počet studentů **Univerzity Palackého v Olomouci** dle výroční zprávy z roku 2024 vzrostl z 20 449 v roce 2019 na 22 764 v roce 2024, což představuje nárůst o 2 315 studujících. Počet studentů **Moravské vysoké školy Olomouc** dle výroční zprávy z roku 2024 činil 460 studentů²³. **V roce 2024 tak na obou dvou institucích studovalo 23 224 studentů.**

²¹ <https://strategie.upol.cz/statistiky/statisticke-tabulky/>

²² Počty studentů nejsou ve výroční zprávě uvedeny, ale dle uvedených tabulek by měl počet studií odpovídat počtu studentů. Výroční zpráva o činnosti Moravské vysoké školy Olomouc, o.p.s. za rok 2024

²³ Dle výroční zprávy odpovídá počet studií počtu studentů.

3. Stav a struktura bytového fondu města

Cílem kapitoly je popsat stav a strukturu bytového fondu ve vlastnictví města.

Bytová politika města

Bytová politika města Olomouce je postavena na souboru strategických a koncepčních dokumentů, které shodně identifikují **bydlení jako jednu z klíčových rozvojových výzev města**. Strategické dokumenty města proto směřují k cíleným a systémovým zásahům: rozšiřování dostupného, sociálního a podporovaného bydlení, vytvoření prostupného systému bydlení, zajištění bytů pro klíčové profese a posílení role města jako koordinátora bytové politiky.

Současný městský bytový fond (**1 605 bytů**) je diferencovaný. Město má stanovena vlastní pravidla, kterými se řídí správa a pronájem bytů v jeho majetku. Tato pravidla se týkají bytů určených pro podporované bydlení, pronájmu bytů nabízené formou elektronické aukce a bytů se zvláštním určením.

Celkově je bytová politika Olomouce koncepčně ukotvená, avšak dlouhodobě naráží na strukturální nedostatek bytů a vysokou poptávku, která vyžaduje další aktivní koordinaci rozvoje bydlení, sociálních služeb a územního plánování.

3.1 Jaká je bytová politika města

Cílem kapitoly je představit bytovou politiku v Olomouci, která se opírá o následující dokumenty a pravidla.



Klíčové dokumenty



Strategický plán rozvoje města Olomouc 2026+



Koncepce dostupného a sociálního bydlení SMOI 2021–2027



Koncepce prorodinné politiky města Olomouce na roky 2026–2028



Koncepce prevence kriminality statutárního města Olomouce na období 2023–2027



Pravidla



01

Pravidla pro poskytování nájmu bytů v majetku statutárního města Olomouce vyčleněných pro podporované bydlení



02

Pravidla výběrového řízení na pronájem bytů v majetku statutárního města Olomouce formou elektronické aukce



03

Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce

Strategické a analytické dokumenty města Olomouce shodně identifikují **bydlení jako jednu z klíčových a dlouhodobě problémových oblastí rozvoje města**. Olomouc se, podobně jako jiná krajská města, potýká s kombinací vysokých cen nájemního i vlastnického bydlení, omezené nabídky dostupných bytů a strukturální nevyváženosti bytového fondu, která neodpovídá měnícím se demografickým trendům ani potřebám zranitelných skupin obyvatel.

Z dokumentů vyplývá, že hlavním cílem města je **zlepšit dostupnost bydlení při realistickém vědomí omezených možností přímé bytové výstavby ze strany města**. Olomouc si explicitně uvědomuje, že nemůže plnit roli velkého developera, nicméně usiluje o cílené a systémové zásahy tam, kde je přínos nejvyšší.

Klíčové cíle v jednotlivých dokumentech zahrnují:

- **postupné navýšení kapacit dostupného bydlení**, zejména sociálního, startovacího a chráněného bydlení,

- **vytvoření funkčního systému prostupného bydlení**, který umožní domácnostem postupně přecházet z krizových forem bydlení do stabilnějších,
- **zajištění bydlení pro klíčové profese** (např. zdravotníci, pedagogové, bezpečnostní složky),
- **lepší provázání bytové politiky se sociálními službami**, prevencí sociálního vyloučení a řešením bytové nouze,
- **reagování na demografické změny**, zejména stárnutí populace a růst počtu jednočlenných domácností,
- **zvýšení role města jako koordinátora**, nikoli pouze vlastníka bytů.

Společnými opatřeními, které jsou popsány v jednotlivých strategických dokumentech chce město naplnění cílů realizovat prostřednictvím hlavních opatření, jako:

- **podpory výstavby dostupného bydlení**, nikoli nutně výhradně ve vlastnictví města,
- **spolupráce s dalšími aktéry**, zejména Charitou Olomouc, Univerzitou Palackého a dalšími organizacemi působícími v oblasti sociálního a studentského bydlení,
- **využívání existujícího bytového fondu efektivnějším způsobem**, včetně rekonstrukcí a změn užívání,
- **zlepšení datové základny** v oblasti bytové nouze a dostupnosti bydlení pro cílenější rozhodování,
- **propojování bytové politiky s územním plánováním**, rozvojem veřejného prostoru a dopravní dostupnosti,
- **podpory malometrážních a flexibilních forem bydlení**, které odpovídají současné struktuře domácností.

3.2 Současný stav bytového fondu

3.2.1 Počet a rozloha bytů

Podle dat poskytnutých z ledna 2026 ze Správy Nemovitostí Olomouc, a.s. má ve svém vlastnictví město Olomouc **1 605 bytů** v 167 domech.

Ročně se uvolní cca 36–41 bytů v rámci běžného bytového fondu, obdobný počet bytů (cca 35–59) se ročně uvolní v rámci bytů zvláštního určení.

Z kategorie “**klasické byty**” se vyčleňují od 1. 1. 2024 “byty pro mladé”, “sociální byty” a “byty z aukcí”, takže těchto bytů bude postupně přibývat, na úkor tzv. “klasických bytů”.

Tabulka č. 5: Bytový fond- rozdělení

Rozdělení	Počet
Byty zvláštního určení (BPS, BB ²⁴)	625
Klasické byty	895
Sociální byty	43 (z toho 26 bytů na Holické 51)
Byty pro mladé	10
Byty z aukcí	32

Zdroj: SNO, a.s., leden 2026

²⁴ Bezbariérové byty – přednostně pro osoby na vozíku a nevidomé.

V segmentu **bytů zvláštního určení** převažují malé dispozice, nejvíce je bytů o velikosti 1+1, dále 1+kk. Naopak u ostatních městských bytů je patrná širší dispoziční pestrost a vyšší zastoupení větších bytů.

Tabulka č. 6: Počet bytových jednotek podle velikosti

Počet bytů	1+1	1+KK	2+1	2+KK	3+1	3+KK	4+1	Celkem
Byty zvláštního určení (BPS, BB)	321	147	48	93	16		0	625
Sociální byty, klasické byty, byty pro mladé, byty z aukcí	201	86	235	140	297	15	6	980

Zdroj: SNO, a.s., prosinec 2025

Tabulka níže porovnává **průměrnou podlahovou plochu** bytových jednotek podle dispozice ve dvou základních segmentech městského bytového fondu. U bytů zvláštního určení je patrná orientace na menší a funkčně úsporné dispozice. U ostatních městských bytů je patrná výrazně širší dispoziční a velikostní variabilita.

Tabulka č. 7: Velikost bytů (m²) podle velikosti bytových jednotek

Průměrná velikost bytů (m ²)	1+1	1+KK	2+1	2+KK	3+1	3+KK	4+1
Byty zvláštního určení (BPS, BB)	42,55	25,95	58,36	49,54	93,75		
Sociální byty, klasické byty, byty pro mladé, aukce	38,29	34,04	56,70	56,19	80,13	98,21	125,47

Zdroj: SNO, a.s., prosinec 2025

Tabulka lokalizace bytových jednotek ukazuje výraznou prostorovou koncentraci jednotlivých typů městských bytů v rámci města Olomouce. Byty zvláštního určení jsou soustředěny do několika málo lokalit. Sociální byty jsou zastoupeny v menším počtu lokalit, přičemž nejvýraznější koncentrace je patrná na ulici Černá cesta a zejména Holická 51. Byty pro mladé jsou aktuálně zastoupeny jen v několika lokalitách a v relativně nízkých počtech.

Tabulka č. 8: Lokalizace bytových jednotek

Lokalita (ulice)	Počet bytů zvláštního určení	Počet sociálních bytů	Počet klasických bytů + aukce	Počet bytů pro mladé
Přichystalova 62, 64, 66, 68	159		32	
Fischerova 2, 4, 6	125			
Holečkova 9	26			
Politických vězňů 4	79			
Erenburgova 26	18			
Příčná 2, 4, 6, 8	92			
Peškova 1	68			
Rooseveltova 90	12			
Družební 4	12			

Handkeho 1	24		
Topolová 7	2		
Peškova 2	1	55	
Balbínova 3, 5, 7, 9	4	74	
Sladkovského	3		
Černá cesta		8	268
Dolní náměstí 7, 47, 48, Horní náměstí 5, 20, 21, 23, Ostružnická 9, Pavelčákova 21, Sokolská 25, 48, Školní 1, tř. Spojenců 14, U Hradeb 2, Ztracená 1, 3, Žižkovo nám. 3			120
Holická 51	26		
I.P.Pavlova 62	1	61	
Jiráskova 9	1	4	
Mariánská, 7, 8, 10		12	
Na Trati 80, 82		12	
Náves Svobody 41		2	
Nedbalova 8		1	
Polská 57		8	
Purkyňova 3		6	
Skrbeňská		1	
Synkova	3	56	1
tř. Kosmonautů 12, 14, 16, 18, 20		115	
U letiště 2, 4, 6, 8, 10		75	
Topolová, Jiráskova, Sladkovského, Rumunská 11	2	27	

Zdroj: SNO, a.s., prosinec 2025

Struktura bytového fondu podle stáří objektů (rok kolaudace) ukazuje, že převážná část bytových jednotek se nachází ve **starších budovách**. Objekty stáří do 20 let jsou zastoupeny pouze jedním bytem, zatímco největší podíl připadá na domy staré do 40 let (735 bytů). Významné zastoupení mají rovněž objekty starší 50 let (658 bytů) a budovy ve stáří 40–50 let (211 bytů).

Tabulka č. 9: Stáří bytového fondu

Položka	Počet bytů
Stáří do 20 let	1
Stáří do 40 let	735
Stáří do 50 let	211
50 a více let	658

Zdroj: SNO, a.s., prosinec 2025

3.2.2 Roční náklady na investice, opravy, údržbu a správu bytového fondu

Průměrné stávající roční náklady na bytový fond v období 2018-2024 činí na **opravy a údržbu** 23,4 mil. Kč ročně, **správu** 3,2 milionů Kč ročně, na **investice a rekonstrukce** do bytového fondu 14,9 mil. Kč ročně.

Tabulka č 10: Roční náklady na investice, opravy, údržbu a správu bytového fondu v tis. Kč

Položka	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Roční náklady na opravy a údržbu - byty zvláštního určení	6 497	7 578	11 368	16 062	13 335	18 190	16 768
Roční náklady na investice - byty zvláštního určení	11 282	1 000	10 710	2 507	8 896	442	12 142
Roční náklady na opravy a údržbu - klasické byty, sociální byty, byty pro mladé, aukce	8 976	22 383	2 279	6 672	9 537	12 016	12 388
Roční náklady na investice - klasické byty, sociální byty, byty pro mladé, aukce	2 037	4 745		11 098	28 672	8 164	2 499
Roční náklady na správu	3 010	3 010	3 012	3 101	3 217	3 554	3 725
Celkem	31 802	38 716	27 369	39 440	63 657	42 366	47 522

Zdroj: SNO, a.s., květen 2026

Nejpočetnější kategorií nájemních smluv městského bytového fondu jsou smlouvy **na dobu určitou na 2 roky**, kterých je odhadem 1 250, což odpovídá zhruba **80 % všech nájemních smluv**.

Smlouvy na dobu neurčitou jsou zastoupeny výrazně méně – celkem 168 smluv, tedy přibližně 10,7 %. Kratší smluvní vztahy tvoří menší část portfolia: smlouvy na 1 rok představují asi 7,8 % (123 smluv) a smlouvy do 6 měsíců pouze 1,9 % (30 smluv).

Tabulka č. 11: Seznam nájemních smluv

Položka	Počet
Počet NS doba neurčitá	168
Počet NS doba určitá na 2 roky	1 250
Počet NS doba určitá na 1 rok	123
Počet NS doba určitá do 6 měsíců	30

Zdroj: SNO, a.s., prosinec 2025

Data v tabulce zachycují **vývoj celkového objemu nájemného inkasovaného z městských bytů** podle jejich velikosti v období let 2015–2024. Z dlouhodobého pohledu je patrný výrazný růst nájemného

ve všech hlavních kategoriích bytů do roku 2021, následovaný dočasnou korekcí v letech 2022–2023 a **opětovným růstem v roce 2024**. Největší objem nájemného dlouhodobě generují byty 3+1.

Tabulka č. 12: Nájemné z městských bytů v tis. Kč

Rok	1+1	1+KK	2+1	2+KK	3+1	3+KK	4+1	Celkem
2015	20 291	6 466	20 159	10 348	23 998	1 216	861	83 339
2016	19 884	6 401	19 338	10 442	23 019	1 127	861	81 072
2017	20 411	6 786	19 928	11 193	22 988	1 167	856	83 329
2018	20 630	6 807	20 085	11 286	23 112	1 166	812	83 898
2019	23 202	7 805	22 689	13 454	27 682	1 410	966	97 208
2020	24 086	8 043	23 359	14 062	28 928	1 458	979	100 915
2021	24 119	8 034	23 636	14 029	29 087	1 551	1 023	101 479
2022	23 229	7 500	22 340	13 965	28 661	1 553	783	98 031
2023	19 502	6 464	18 713	13 835	28 037	1 547	641	88 739
2024	21 819	7 384	21 594	16 017	32 262	1 791	668	101 535

Zdroj: SNO, a.s., prosinec 2025

Byty zvláštního určení (BPS, BB) mají nejnižší nájemné v rozmezí 69 až 91 Kč/m² měsíčně (nájemné je rozdílné dle kvality a stáří bytu), **u nových smluv od 1.1.2024 je to již 130 Kč/m²**. Sociální byty na adrese Holická 51, určené pro osoby v obtížné životní situaci, je stanovené nájemné 77 Kč/m² měsíčně.

U klasických bytů se ceny liší podle několika kritérií - byty po celkové rekonstrukci stojí 102 nebo 107 Kč/m², přičemž u větších bytů nad 55 m² je nájemné 124 Kč/m², zatímco u menších bytů do 55 m² je to 132 Kč/m². Nejdražší jsou byty na adrese Dolní náměstí 47 s nájemným 144 Kč/m².

Tabulka č. 13: Stanovené nájemné v městských bytech v Kč/m² za měsíc

Byty zvláštního určení (BPS, BB)	Sociální byty Holická 51	Klasické byty
<ul style="list-style-type: none"> 69 - 91 Kč 102 a 107 Kč (byty po celkové rekonstrukci) U nových smluv od 1.1.2024 je to 130 Kč/m² 	<ul style="list-style-type: none"> 77 Kč 	<ul style="list-style-type: none"> 124 Kč (výměra nad 55 m²) 132 Kč (výměra do 55 m²) 144 Kč (Dolní náměstí 47) 100 Kč (byty 3+1 o výměře 96,65 m²)

Zdroj: SMOL

3.2.3 Příjmy a dlužné částky za období 2023-2025

Příjmy a dlužné částky z bytů v majetku města Olomouc pochází za období 2023 až 2025.

Klesá počet bytů v režimu běžného bydlení (z 952 na 895 v roce 2025), což znamená posun části kapacit do jiných režimů (byty z aukcí, byty pro mladé). Navzdory poklesu počtu běžných bytů vzrostl výnos z nájemného (68,5 mil. Kč v roce 2023 na 78,0 mil. Kč v roce 2024 a na 77,6 mil. Kč v roce 2025). Mezi roky 2023–2024 jde o nárůst o cca 14 %, v roce 2025 dochází ke stabilizaci. To znamená, že město dokázalo zvýšit výnosnost z nájemného i při mírném poklesu počtu bytů.

U segmentu BPS + BB výnos z nájemného roste kontinuálně z 19,9 mil. Kč (2023) na 21,9 mil. Kč (2024) a na 22,9 mil. Kč (2025), tedy kumulativní růst o cca 15 % za dva roky. Naopak dlužné nájemné roste (z 79 tis. na 204 tis. Kč). Počet neprodoužených či ukončených smluv klesá (z 62 na 50 bytů)

Zásadní strukturální změnou je vývoj bytů **u aukčního režimu**. Výnos z nájemného u tohoto segmentu prudce roste (z 322 tis. Kč na 2,8 mil. Kč). Dlužné nájemné je velmi nízké.

Počet bytů pro mladé roste (z 0 na 10 bytů). Výnos z nájemného se zvyšuje, přičemž dlužné nájemné je prakticky nulové.

Naopak **sociální byty** (vč. Holické) jsou výnosově menší segment, ale zde postupně roste dlužné nájemné.

V režimu běžného bydlení (895 bytů) činil celkový roční předpis nájemného 77,6 mil. Kč v roce 2025, což představuje průměrně přibližně **86,7 tis. Kč ročně na jeden byt**, tedy zhruba 7,2 tis. Kč měsíčně. Velmi podobné hodnoty dosahuje aukční segment (32 bytů), kde roční výnos 2,8 mil. Kč odpovídá průměru přibližně **87,5 tis. Kč ročně na byt** (cca 7,3 tis. Kč měsíčně).

Nižší výnos z nájemného vykazují byty pro mladé rodiny (10 bytů), kde roční předpis 614 tis. Kč odpovídá průměrně **61,4 tis. Kč ročně na byt** (cca 5,1 tis. Kč měsíčně). Ještě nižší průměrná úroveň je patrná u segmentu BPS + BB (625 bytů), kde roční výnos 22,9 mil. Kč představuje přibližně **36,7 tis. Kč ročně na byt**, tedy zhruba 3,1 tis. Kč měsíčně.

U sociálních bytů je situace diferencovaná. V domě Holická 51 (26 bytů) odpovídá roční výnos 901 tis. Kč průměru přibližně **34,7 tis. Kč ročně na byt** (cca 2,9 tis. Kč měsíčně), zatímco u ostatních sociálních bytů (17 bytů) činí roční výnos 1,0 mil. Kč přibližně **59,2 tis. Kč ročně na byt** (cca 4,9 tis. Kč měsíčně).

Tabulka č. 14: Příjmy a dlužné částky z bytového fondu za období 2023-2025

Položka	2023	2024	2025
Počet bytů v režimu běžného bydlení	952	924	895
Výnos z nájemného v Kč	68 478 792,-	77 988 513,-	77 612 156,-
Dlužný nájem v Kč ²⁵	234 350,-	349 569,-	272 079,-
Počet neprodloužených nebo ukončených smluv	37	33	38
Z toho BPS + BB (počet bytů)	625	625	625
Výnos z nájemného v Kč	19 877 214,-	21 877 207,-	22 915 630,-
Dlužný nájem v Kč	79 473,-	172 434,-	203 587,-
Počet neprodloužených nebo ukončených smluv v daném období	62	62	50
Z toho aukce (počet bytů)	0	11	32
Výnos z nájemného v Kč		322 820,-	2 800 377,-
Dlužný nájem v Kč		19 346,-	37 983,-
Počet neprodloužených nebo ukončených smluv		0	3
Z toho byty pro mladé rodiny (počet bytů)	0	7	10
Výnos z nájemného v Kč		263 563,-	614 020,-
Dlužný nájem v Kč		0	16,-
Počet neprodloužených nebo ukončených smluv		0	1
Z toho Holická 51:	26	26	26
ostatní soc. byty:	0	12	17
celkem:	26	38	43
Výnos z nájemného v Kč	618 989,-	Holická: 741 469,- ost. soc.: 341 667,-	Holická: 901 293,- ost. soc.: 1 005 933,-

²⁵ Evidovaný k datu posledního dne rozhodného období.

Dlužný nájem v Kč	9 534,-	Holická: 5 871,- ost. soc.: 39 825,-	Holická: 54 036,- ost. soc.: 33 218,-
Počet neprodoužených nebo ukončených smluv	9 (Holická 51)	5 (Holická 51)	4 (Holická 51) + 1 (ost. soc.) Celkem 5

Zdroj: SMOL, leden 2026

3.3 Pravidla pro nakládání s městskými byty

3.3.1 Pravidla výběrového řízení na pronájem bytů v majetku statutárního města Olomouce formou elektronické aukce

Způsob přidělování bytové jednotky občanovi se řídí pravidly výběrového řízení na pronájem bytů v majetku statutárního města Olomouce formou elektronické aukce (Platnost a účinnost od: 1. 1. 2025). Vyhlášení výběrového řízení na pronájem konkrétního bytu a jeho podmínky schvaluje Rada města Olomouce.

Výběrové řízení zajišťuje **statutární město Olomouce prostřednictvím odboru sociálních věcí, ve spolupráci se společností Správy nemovitostí Olomouc, a.s.** Výběrové řízení má dvě fáze – registrační kolo a aukční kolo. Částka jistoty (kauce) se stanoví pro všechny účastníky příslušného výběrového řízení ve stejné výši, a to 30 000 Kč. V rámci výběrového řízení může účastník vydražit nájem pouze k jednomu bytu.

Vyvolávací výše nájemného v Kč/m²/měsíc (bez záloh na služby spojené s užíváním bytu), a to zpravidla ve výši **150 Kč/m²/měsíc** slouží pouze jako spodní hranice; skutečná výše nájemného je výsledkem poptávky, což z e-aukcí činí **relevantní indikátor hraniční ochoty** platit v prostředí nedostatku bytových jednotek. Pravidla elektronických aukcí ukazují, že město Olomouc **vědomě využívá tržní mechanismus k alokaci části bytového fondu** jako nástroj efektivní správy majetku.

Zásadní je také vyloučení krátkodobých pronájmů a podnájmů, čímž město brání spekulativnímu využívání bytů. **Aukční nájemné nelze považovat za „dostupné bydlení“, ale za benchmark tržní ceny v městském bytovém fondu**, který zároveň ukazuje poptávku po bydlení v Olomouci.

3.3.1.1 Proces aukcí, výsledky aukcí nájmu

Rozdělení výsledků aukcí podle velikosti bytu jasně ukazuje, že aukční mechanismus **nejvíce zvyšuje nájemné u malých bytů**, které jsou zároveň klíčové z hlediska dostupného bydlení. Tyto byty generují nejvyšší výnosy. Větší byty vykazují nižší převis poptávky.

Průměrný počet přihlášených do aukcí činí cca 7–10 osob na byt, reálně účastníků aukce je zpravidla 2–6 osob. Průměrná dosažená cena nájemného při aukci **činila 218 Kč/m²**. V některých případech bylo zvýšení nájemné o vyšší desítky %, především u menších bytů²⁶. Dosaženou cenu ovlivňují další faktory, jako jsou lokalita, přítomnost výtahu a náklady na vytápění.

Průměrná dosažená cena nájemného při aukci značí **indikátor hraniční ochoty** platit v prostředí nedostatku bytových jednotek. Aukce z definice generují cenové anomálie tažené špatnou situací na trhu s bydlením nebo vysokou bonitou úzké skupin a neukazují tak dostupnou tržní realitu. **Za roky 2024 a 2025 aukce u 37 bytů generovala průměrné nájemné o cca 45 % vyšší, než byla vyvolávací cena.**

²⁶ V 5 případech byla dosažená cena vyšší než 300 Kč/m².

Tabulka č. 15: Výsledky aukcí nájmu bytů v majetku SMOL 2024 - 2025

Velikost bytu	Počet bytů	Průměrná započitatelná plocha (m ²)	Průměrná vyvolávací cena (Kč/měs.)	Průměrná vydražená cena (Kč/měs.)	Průměrný výnos (Kč/měs.)	Průměrná dosažená cena (Kč/m ²)	Průměrný počet účastníků
0+1 / 0+2	2	36	5 159	5 259	100	150	1,0
1+kk	2	66	9 945	12 100	2 155	183	2,0
1+1	10	38	5 495	9 719	4 224	260	4,3
2+kk	6	59	8 778	10 726	1 948	170	2,2
2+1	10	56	8 566	12 090	3 524	215	3,1
3+kk	4	101	13 477	17 100	3 623	200	2,0
3+1	3	77	11 338	12 264	926	165	2,0
4+1	1	92	12 002	12 102	100	131	1,0
Celkem / Průměr	37	58,2	8 616	11 511	3 275	218	2,8

Zdroj: SMOL

3.3.2 Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce

Pravidla pro byty zvláštního určení (senioři, osoby se zdravotním postižením, bezbariérové byty) představují **nejvíce regulovanou část bytové politiky města**, kde je alokace bytů plně oddělena od tržní logiky.

Klíčové je bodové hodnocení, které jednoznačně upřednostňuje **potřebnost (zdravotní stav, míra závislosti, bytová nouze)** před délkou čekání či ekonomickými kritérii. Tento segment má **omezenou kapacitu (řádově stovky bytů)** a je strukturálně uzavřený – slouží konkrétním cílovým skupinám a **není nástrojem řešení obecné nedostupnosti bydlení**.²⁷

3.3.3 Pravidla pro poskytování nájmu bytů v majetku statutárního města Olomouce vyčleněných pro podporované bydlení

Pravidla podporovaného bydlení vytvářejí **meziprostor mezi tržním a sociálním bydlením**, který je klíčový pro stabilizaci bytové situace ve městě. U bytů určených pro mladé domácnosti je zvýhodněné nájemné časově omezeno, přičemž po uplynutí stanovené doby (typicky 5 let) dochází k automatickému přechodu na vyšší, blíže tržní úroveň nájemného.

Naproti tomu u sociálních bytů je zachování zvýhodněného nájemného **podmíněno sociálním šetřením a tzv. přezkumem** bytové situace domácnosti, jehož cílem je ověřit, zda přetrvávají důvody pro další poskytování sociální podpory.

Společným znakem je silná role Rady města a komisí, absence právního nároku a možnost individuálních výjimek ve veřejném zájmu. **Město zde aktivně reguluje cenu, cílovou skupinu i délku nájmu**, čímž tento segment funguje jako **nárazník mezi tržním bydlením a sociálním bydlením**.²⁸

4. Bytová výstavba

Cílem kapitoly je popsat vývoj bytové výstavby v období 2014-2024 a přípravu dalších projektů bytové výstavby.

²⁷ Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce, platnost od 1.9.2025

²⁸ Pravidla pro poskytování nájmu bytů v majetku statutárního města Olomouce vyčleněných pro podporované bydlení, platnost od 1.9.2025

Bytová výstavba v období 2014-2024

Průměrná intenzita bytové výstavby v Olomouci v období 2014–2024 dosahovala **560 dokončených bytů** ročně, což **odpovídá 5,4 dokončeným bytům na 1 000 obyvatel**. Koncepce bydlení ČR 2021+ přitom pro zdravý a udržitelný rozvoj měst doporučuje minimální intenzitu 4 byty na 1 000 obyvatel, což při populační velikosti Olomouce představuje cílovou úroveň zhruba 400 dokončených bytů ročně. Olomouc tedy ve sledovaném období dosahovala přibližně o 40 % vyšší průměrné roční bytové výstavby oproti této referenční hodnotě, a dlouhodobě tak doporučený rámec překračuje.

Zajímavé srovnání se nabízí při srovnání **počtu dokončených bytů ve vybraných krajských městech**. Zatímco v Olomouci se v průměru ročně dokončilo 560 bytů, v Ústí nad Labem pouze 68, v Liberci 171 bytů, Pardubicích pouze 269 bytů, v Hradci Králové 234 bytů. V Českých Budějovicích pak průměrně 325 bytů ročně. Za posledních 11 let se v Olomouci dokončilo 6 162 bytů, v Českých Budějovicích 3 570 bytů, a v Pardubicích dokonce 2x méně než v Olomouci, pouze necelých 3 tis. bytů, v Hradci Králové dokonce 2 572 dokončených bytů.

Dostupné bydlení v režii města

Připravovaná výstavba městského bytového domu a domova pro rodiny s dětmi v **Janského ulici** je jednou z největších investičních položek rozpočtu Olomouce pro rok 2026. V části novostavby na rohu ulic Janského a Heyrovského vznikne **14 ubytovacích jednotek pro rodiny s dětmi** - půjde o moderní azylový dům. Na tuto část A se městu podařilo získat dotaci přesahující 70 milionů korun. Dále se počítá s **29 nájemními byty takzvaného dostupného bydlení**. Pro tuto část B novostavby se podařilo městu získat dotaci ve výši kolem 40 milionů korun, na kterou je vázán úvěr. Bytový dům bude mít jedno podzemní a sedm nadzemních podlaží, součástí budou také nebytové prostory.

Bytová výstavba v Olomouci

Na území statutárního města Olomouc je v následujících letech plánována řada developerských projektů nové bytové výstavby.

V roce 2025 byly dokončeny projekty na **Na Šibeníku - II. etapa či bytový projekt Nová Okružní**. V prodeji jsou rovněž bytové jednotky projektu Neředín Garden. Od začátku roku 2026 jsou ve výstavbě (v prodeji) například projekty bytového komplexu **Smetanka Park nebo rezidence Varšavská**, jedná se o nižší prodej stovek b.j., které je možné zakoupit.

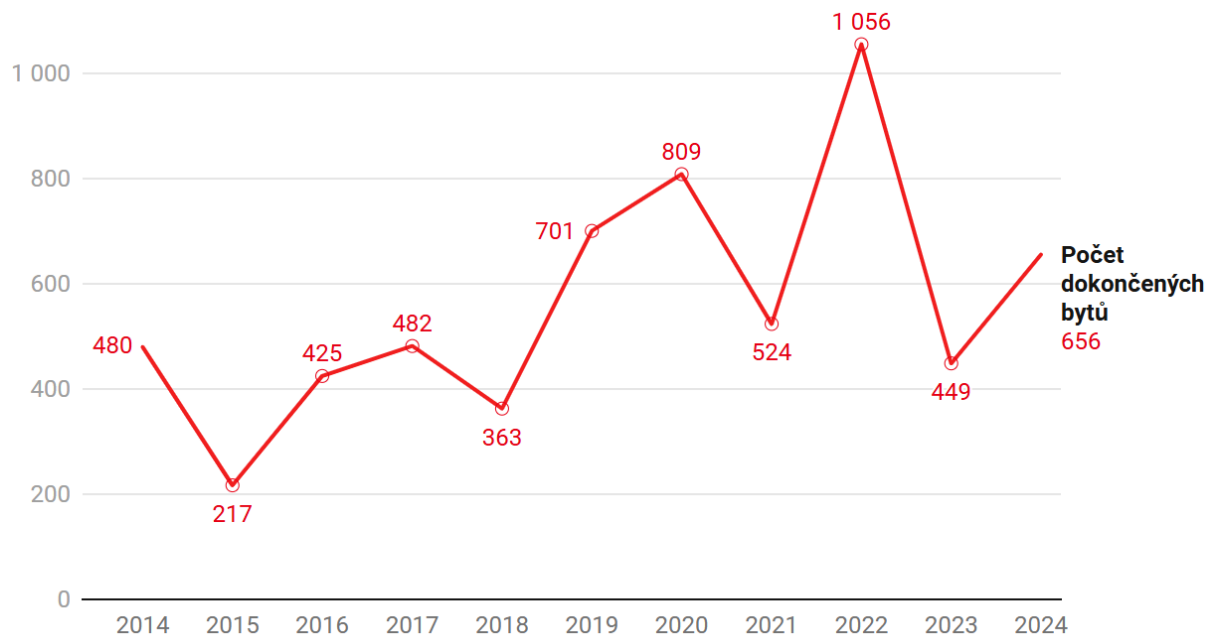
Současné jsou ale v přípravě další velké developerské projekty pro cca 17 tis. obyvatel (předpoklad 6 441 b.j.) a to v lokalitě Pražská východ, Cihelna, Okružní, Šibeník nebo Velkomoravská.

4.1 Bytová výstavba v Olomouci v období 2014-2024

Současný stav bytového fondu výrazně ovlivňují nově postavené bytové jednotky. Nejvyšší počet dokončených bytů byl zaznamenán v roce 2022 (1 056 bytů), zatímco nejnižší hodnota připadá na rok 2015 (217 bytů). Výraznější propady a nárůsty naznačují citlivost výstavby na ekonomický cyklus, developerskou aktivitu i kapacitní připravenost území.

Průměr za sledované období 2014–2024 se pohybuje přibližně na úrovni 560 dokončených bytů ročně. Doporučená minimální intenzita dle Koncepce bydlení ČR 2021+ hodnotě přibližně 400 dokončených bytů ročně (4 byty na 1 000 obyvatel). **Při populační velikosti Olomouce to odpovídá cílové hodnotě zhruba 400 dokončených bytů ročně. Z hlediska státní koncepce lze tedy konstatovat, že město Olomouc v daném období naplňovalo, resp. překračovalo minimální standard potřebný pro zdravý a udržitelný rozvoj měst.**

Graf č. 8: Počet dokončených bytů



Zdroj: Český statistický úřad, zpracování AQE advisors, a.s.

Zajímavé srovnání se nabízí při srovnání **počtu dokončených bytů ve vybraných krajských městech ve srovnání s Olomoucí**. Zatímco v Olomouci se v průměru ročně dokončilo 560 bytů, v Ústí nad Labem pouze 68, v Liberci 171 bytů, Pardubicích pouze 269 bytů, v Hradci Králové 234 bytů. V Českých Budějovicích pak průměrně 325 bytů ročně. Za posledních 11 let se v Olomouci dokončilo 6 162 bytů, v Českých Budějovicích 3 570 bytů, a v Pardubicích dokonce 2x méně než v Olomouci, pouze necelých 3 tis. bytů, v Hradci Králové dokonce 2 572 dokončených bytů.

Tabulka č. 16: Počet dokončených bytů v Olomouci a ve vybraných krajských městech

Rok	Olomouc	Liberec	Ústí nad Labem	Pardubice	České Budějovice	Hradec Králové
2014	480	126	57	195	306	87
2015	217	121	77	182	240	186
2016	425	125	78	235	214	226
2017	482	81	53	152	291	270
2018	363	307	86	355	119	365
2019	701	164	111	269	709	192
2020	809	170	51	298	288	292
2021	524	144	68	364	290	267
2022	1056	191	44	308	449	308
2023	449	228	76	323	277	173
2024	656	219	49	276	387	206
Počet dokončených bytů za 11 let	6 162	1 876	750	2 957	3 570	2 572
Roční průměr dokončených bytů	560	171	68	269	325	234

Roční průměr dokončených bytů na 1 000 obyvatel	5,4	1,6	0,8	2,9	3,3	2,5
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Zdroj: Český statistický úřad, zpracování AQE advisors, a.s.

4.1.1 Bytová výstavba v obcích v okolí Olomouce

Suburbanizační tlak v okolí Olomouce se promítá nejen do růstu cen nemovitostí, ale také do **bytové výstavby a změn počtu obyvatel v příměstských obcích**. V letech 2020–2024 bylo ve sledovaných obcích dokončeno celkem **502 bytů (v bytových i rodinných domech)**, přičemž celkový přírůstek obyvatel činil **1 336 osob**.

Nejvýraznější růst zaznamenaly obce **Velká Bystřice (+325 obyvatel)**, **Křelov-Břuchotín (+273 obyvatel)** **Velký Týnec (+259)** a **Dolany (+208)**, kde je patrná silná vazba mezi novou bytovou výstavbou a přírůstkem obyvatel. Naopak některé obce (např. Lutín či Bohuňovice) vykazují kolísavý vývoj, kdy nová výstavba není doprovázena růstem počtu obyvatel ve sledovaném období.²⁹

Tabulka č. 17: Počet dokončených bytů a změna obyvatel ve vybraných okolních obcích

Obec	Vystavěné byty/ změna počtu obyvatel					
	2020	2021	2022	2023	2024	Celkem
Velká Bystřice	29/+20	5/+42	16/+109	2/+69	11/+85	63/+325
Křelov-Břuchotín	15/16	10/-3	27/135	10/70	32/55	94/+273
Velký Týnec	6/+40	24/+56	25/+115	18/+35	4/+13	77/+259
Dolany	2/+63	3/+11	3/+95	3/+20	7/+19	18/+208
Těšetice	12/+33	5/+21	14/+18	2/+13	3/+4	36/+89
Hněvotín	13/19	6/-2	4/46	3/42	2/-17	28/+88
Olšany u Prostějova	5/+3	3/+6	12/+40	9/+8	7/+20	36/+77
Štěpánov	13/+19	14/-4	-/+41	11/-22	12/+24	50/+58
Grygov	7/+25	6/-9	2/-14	1/-13	4/+29	20/+18
Příkazy	3/+10	-/+2	7/+7	6/+14	4/-21	20/+12
Bohuňovice	8/-28	2/+12	3/+50	13/-31	3/+3	29/+6
Lutín	6/-29	5/-28	8/+62	6/+20	6/-102	31/-77

Zdroj: ČSÚ - vlastní zpracování

4.2 Bytová výstavba pro období 2026+

Každá lokalita pro bytovou výstavbu je v tabulce uvedena jako samostatná položka, přičemž počet bytových jednotek představuje **součet všech uvažovaných variant zástavby**, které jsou v dané lokalitě popsány (např. různé varianty bytových domů, kombinace bytových a rodinných domů nebo rozdíly mezi řešením dle územního plánu a územní studie). Tento přístup umožňuje zachytit **maximální potenciální kapacitu území**. Olomouc disponuje diferencovaným rozvojovým potenciálem, který je rozprostřen do více lokalit s odlišnou mírou připravenosti i rizik.

Připravovaná výstavba městského bytového domu a domova pro rodiny s dětmi v **Janského ulici** je jednou z největších investičních položek rozpočtu Olomouce pro rok 2026. V části novostavby na rohu ulic Janského a Heyrovského vznikne **14 ubytovacích jednotek pro rodiny s dětmi** - půjde o moderní azylový dům. Na tuto část A se městu podařilo získat dotaci přesahující 70 milionů korun. Dále se počítá s **29 nájemními byty takzvaného dostupného bydlení**. Pro tuto část B novostavby se

²⁹ ČSÚ a srealty.cz

podánilo městu získat dotaci ve výši kolem 40 milionů korun, na kterou je vázán úvěr. Bytový dům bude mít jedno podzemní a sedm nadzemních podlaží, součástí budou také nebytové prostory.

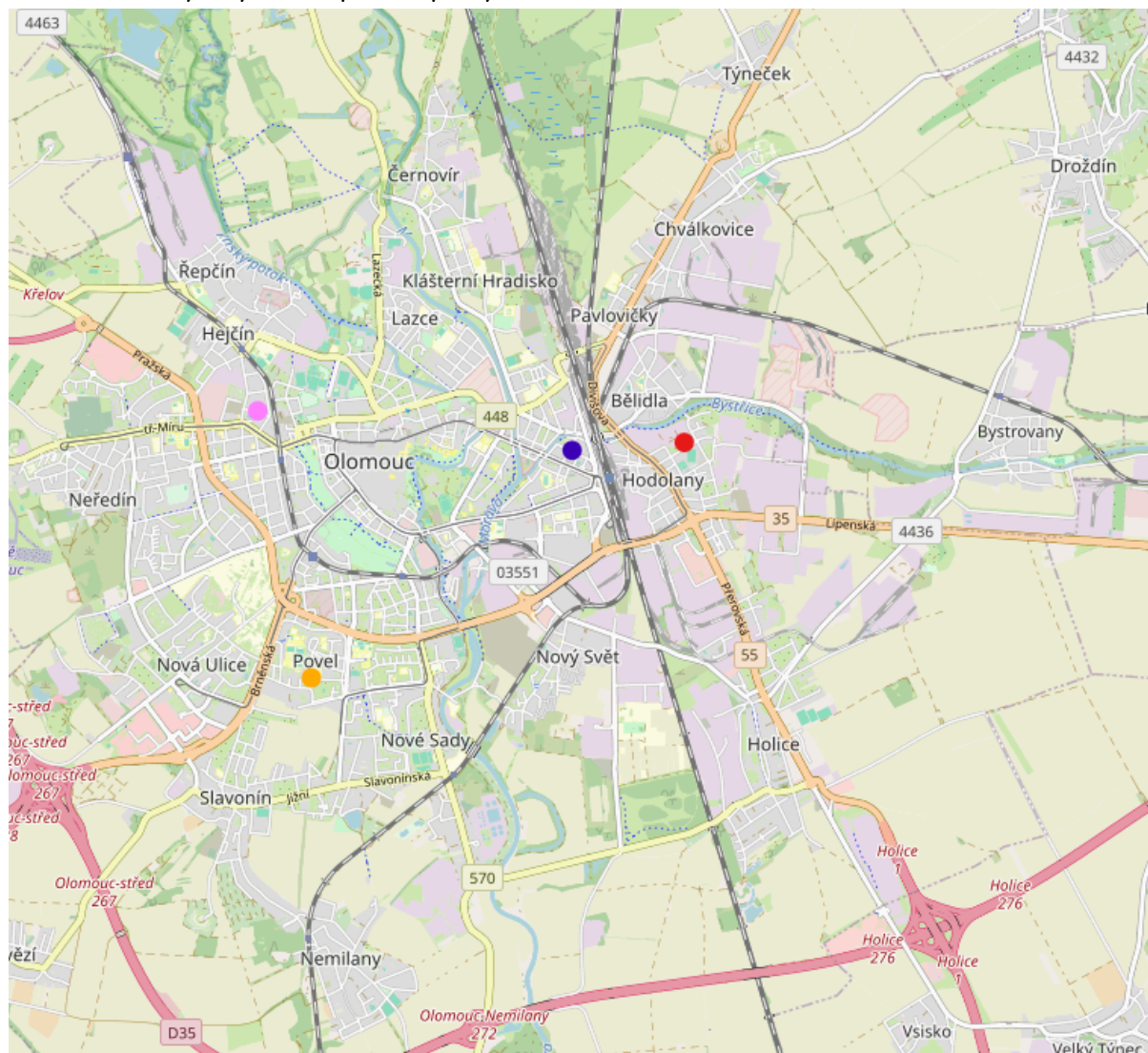
Níže v tabulce jsou uvedeny záměry k bytové výstavbě pro dostupné bydlení. Pro jednotlivé záměry existují různé návrhy záměru včetně počtu bytových jednotek, z toho důvodu je vždy ve sloupci uveden pouze předpoklad počtu uvažovaných bytových jednotek.

Tabulka č. 18: Přehled vybraných lokalit pro dostupné bydlení

Č.	Lokalita	Popis záměru	Počet byt. jednotek (předpoklad)	Info
●	Povel – Brněnská – Jánského	Městský bytový dům a domov pro rodiny s dětmi	29	Předpokládaná realizace 2026-2028
●	Horova – Mrazírny I (Hodolany)	Bytové domy + RD, více variant	72	Záměr - prověřeno studií, jednání o aktualizaci studie s cíle navýšit kapacitu
●	Vrchlického – Hodolany	Dostupné bydlení, BD 5 NP + další varianty	30	Záměr - neproověřeno podrobnější studií záměru

Zdroj: SMOL - Odbor kancelář architekta města

Obrázek: Přehled vybraných lokalit pro dostupné bydlení



Zdroj: <https://vdp.cuzk.gov.cz>, vlastní zpracování

4.3 Developerské projekty soukromých subjektů

Na území statutárního města Olomouc je v následujících letech plánována řada developerských projektů nové bytové výstavby.

V roce 2025 byly dokončeny projekty na **Na Šibeníku - II. etapa či bytový projekt Nová Okružní**. Jedná se o projekty, kde již probíhá prodej bytových jednotek. V prodeji jsou rovněž bytové jednotky projektu Neředín Garden. Podle veřejných dat z prosince 2025 je aktuálně v nabídce u těchto developerských projektů (aktuálních etap) ještě cca 120 bytových jednotek k prodeji.

Od začátku roku 2026 jsou ve výstavbě (v prodeji) například projekty bytového komplexu **Smetanka Park nebo rezidence Varšavská**, viz tabulka níže.

Tabulka č. 19: Přehled vybraných developerských projektů v přípravě nebo ve výstavbě v Olomouci pro období 2026-2031

č.	Název developerského projektu (pracovní/ofiální)	Počet byt. jednotek (předpoklad počtu jednotek ve výstavbě či prodeji)	Stav	Počet osob (odborný odhad ³⁰)
1	Smetanka Park (bytové domy + obchodní plochy + kanceláře)	800 ve všech etapách ³¹	Začátek výstavby v roce 2026. V první etapě vzniká cca 144 bytů a 12 ateliérů - byt. jednotky již v prodeji	2 000
2	Neředín Garden	56	Dokončení v roce 2026 - byt. jednotky již v prodeji	140
3	Rezidence Varšavská ³²	40	Dokončení v roce 2026 - byt. jednotky již v prodeji	100
4	Developerský projekt Topolová D, VI. etapa ³³	46	Dokončení v první polovině roku 2026 - byt. jednotky již v prodeji	115
5	Slavonínské zahrady – budovy B1, B2 ³⁴	48	Dokončení v roce 2027 - byt. jednotky již v prodeji	120
6	Rezidenční park Švýcarská ³⁵	58	Dokončení v roce 2027 - byt. jednotky již v prodeji	145
7	Olomouc - Jeremiášova (více etap)	112 + (předpoklad dalších etap)	Předpokládaný termín dokončení a kolaudace jedné etapy na konci roku 2027 - byt. jednotky již v prodeji	280
8	Jednota Olomouc (ubytování pro vysokoškolské studenty, v dalších podlažích nájemní bydlení)	70	V přípravě	175

Zdroj: sreality.cz, vybrané projekty od developerů a zástupců realitních kanceláří

³⁰ Při stanovení počtu obyvatel vycházíme buď z informací samotných investorů nebo podle metodiky Hodnocení dopadů strategických investic z roku 2025 (SIRS) stanovující koeficient prostorové náročnosti (KPN), kde průměrná obsazenost malého bytu je 1,5 osoby, velkého bytu 3 osoby, rodinného domu 3 osoby, což vychází z odhadu dle demografických statistik pro nově nabízené rezidenční projekty a čtvrti, zpravidla převyšující celorepublikový průměr 2,4 os/byt. V případě tohoto dokumentu počítáme s koeficientem 2,5 os/byt.

³¹ Projekt rozdělený do tří etap, aktuálně je v procesu 1. etapa, další etapy budou případně následovat.

³² <https://www.elitereal.cz/developersky-projekt-olomouc-okres-olomouc-rezidence-varsavska-olomouc-centrum-7353>

³³

<https://www.sreality.cz/en/project-detail/developersky-projekt-topolova-d-vi-etapa-olomouc-slavonin-klidne-bydleni-u-hamr-ysu/36688>

³⁴ <https://www.slavoninske-zahrady.cz/o-projektu/>

³⁵ <https://www.svycarska.cz/>

Tabulka níže představuje přehled větších připravovaných developerských projektů **pro cca 17 tis. obyvatel** (předpoklad 6 441 b.j.).

Tabulka č. 20: Přehled vybraných připravovaných developerských projektů

Č.	Lokalita	Počet byt. jednotek	Informace	Počet osob (odborný odhad ³⁶)
●	Lokalita Pražská východ - vznik nové městské čtvrti - tzv. Green City	2 070 b.j. ³⁷	Zpracovaný regulační plán RP-24 Pražská – východ. Probíhá projekční příprava.	5 866 ³⁸
●	Lokalita Cihelna	840 b.j.	Územní studie US-11 Nová Ulice Cihelna. Probíhá projekční příprava.	2 334
●	Lokalita Okružní	834 b.j.	Pro lokalitu je zpracovaná územní studie US-108 Okružní. Probíhá projekční příprava.	2 085
●	Lokalita Šibeník	301 b.j.	Povolený záměr výstavby dle územní studie US-56 Fort Šibeniční vrch část A, realizace nebyla zahájena (změna vlastníka).	752
●	Lokalita Kašparova	132 b.j.	Pro lokalitu je zpracovaná územní studie US-169 Wellnerova Kašparova. Probíhá projekční příprava.	396
●	Lokalita Velkomoravská	2 264 b.j.	Pro lokalitu je zpracovaná územní studie US-162 VOP Velkomoravská. Kapacita var. 01 cca 6 978 obyvatel, var. 02 (s víceúčelovou halou) cca 5 662 obyvatel, etapizace výstavby, probíhá projekční příprava dopravního napojení lokality.	5 662

Zdroj: SMOL, vlastní zpracování AQE advisors, a.s.

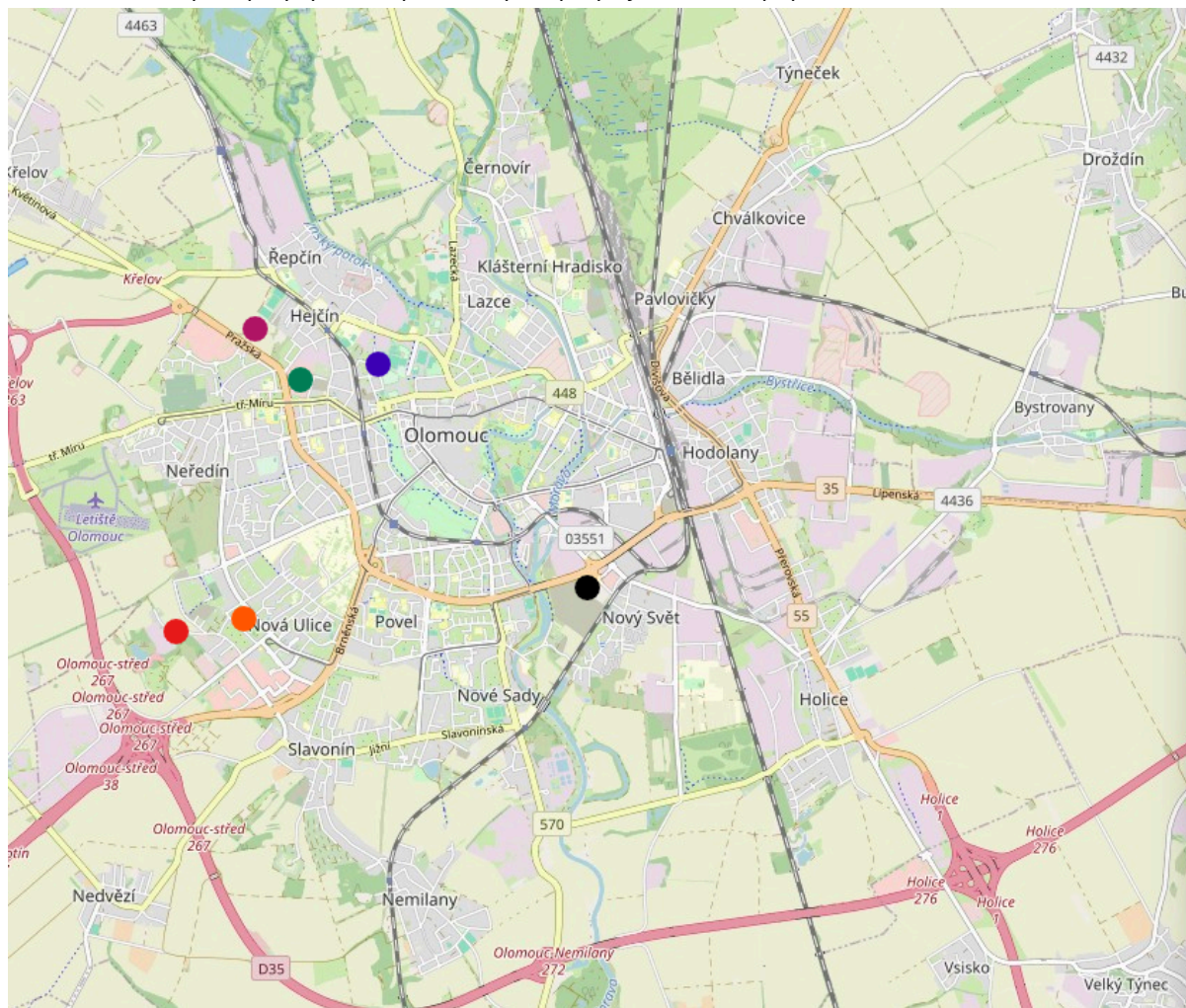
³⁶ Při stanovení počtu obyvatel vycházíme buď z informací samotných investorů nebo podle metodiky Hodnocení dopadů strategických investic z roku 2025 (SIRS) stanovující koeficient prostorové náročnosti (KPN), kde průměrná obsazenost malého bytu je 1,5 osoby, velkého bytu 3 osoby, rodinného domu 3 osoby, což vychází z odhadu dle demografických statistik pro nově nabízené rezidenční projekty a čtvrti, zpravidla převyšující celorepublikový průměr 2,4 os/byt. V případě tohoto dokumentu počítáme s koeficientem 2,5 os/byt.

³⁷ První etapa čítá přibližně 900 b.j.

https://olomoucky.denik.cz/zpravy_region/green-city-olomouc-alfaprojekt-objekt-invest-rozhovor-s-architektky-prazska.html

³⁸ <https://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/regulacni-plan/rp-24>

Obrázek: Přehled vybraných připravovaných developerských projektů z tabulky výše



Zdroj: <https://vdp.cuzk.gov.cz>, vlastní zpracování AQE advisors, a.s.

Současně se chystají i další záměry mimo výše uvedené. Z hlediska přípravné či předinvestiční fáze lze další bytové záměry na území města Olomouce rozdělit podle stupně rozpracovanosti následovně. **Bytové domy Palackého, Slavonínská (investor Stafos), Klášterní Hradisko (Farmak) a Demlova** se aktuálně nacházejí ve fázi **povolovacího procesu**. Bytové domy **Nová Lipenská a Florianův dvůr Slavonín** jsou ve fázi **projektové přípravy**. Další záměry – **Holice-jih, Slavonín-sever (část), Povel Pazderna, Litovelská a Slavonínská** – se nacházejí v **předprojektové fázi**.

V rámci developerských projektů se chystají i takové projekty, které nabízí či nabídnou **bydlení v rodinných domech**, jako např. Projekt RD Chválkovice (16 RD), Projekt Rodinné domy Olomouc - Holice (8 RD), Florcentrum - 2. etapa (39 RD).

5. Dostupnost nabídky k bydlení

Cílem kapitoly je popsat bytový a domovní fond v Olomouci dle dat ČSÚ a vybraných údajů z SLDB 2021. Současně je zde provedeno i srovnání domovního a bytového fondu s vybranými krajskými městy v ČR.

Nabídka bydlení na trhu

Olomouc disponuje **nejvyšší celkovou nabídkou bytových jednotek** na trhu mezi srovnávanými krajskými městy (Liberec, Ústí nad Labem, Hradec Králové, Pardubice, České Budějovice) – v polovině roku 2025 bylo evidováno 527 bytů k prodeji či pronájmu, což je více než v Českých Budějovicích (475) i Liberci (374). Zásadní odlišností Olomouce je **vyrovnanější poměr mezi prodejem (56 %) a pronájmem (44 %)**, zatímco např. v Ústí nad Labem dominuje pronájem a v jiných městech převažuje prodej.

Z hlediska **velikostní struktury nabídky bytů** se v Olomouci více nabízí **středně velké a větší byty** – byty 2+1/2+kk a 3+1/3+kk tvoří dohromady přibližně 70 % nabídky. Oproti městům s vysokým podílem malometrážních bytů (např. Ústí nad Labem, kde malé byty tvoří téměř tři čtvrtiny nabídky).

Rozdílnou charakteristikou Olomouce oproti srovnávaným městům je **nejvyšší nabídka rodinných domů** na trhu – 109 nabídek, což je o 21 % více než v Liberci, o 63 % více než v Českých Budějovicích a téměř dvojnásobek oproti Pardubicím.

Vlastnická struktura bytového fondu

Z hlediska vlastnictví bytového fondu se Olomouc odlišuje od ostatních krajských měst **nejvyšším podílem bytů ve spoluvlastnictví vlastníků (SVJ)** – 68,3 % všech obydlených bytů. To je výrazně více než v Liberci (52,6 %) či Českých Budějovicích (55,5 %). Tento fakt znamená, že bytový fond Olomouce je **více rozptýlen mezi individuální vlastníky**.

Z hlediska **vlastnictví obce a státu** se Olomouc s podílem **3,2 %** řadí spíše k průměru srovnávaných měst – nižší podíl má Ústí nad Labem (**1,5 %**), Liberec (**1,3 %**), Hradec Králové (**2,6 %**), naopak **Pardubice (4,5 %) a České Budějovice (3,5 %) disponují silnějším bytovým fondem ve vlastnictví samotného města či státu**. Je třeba ale upozornit, že obě dvě města mají nižší počet obydlených bytů, Pardubice mají dokonce o téměř 8 tis. obydlených bytů méně než Olomouc.

V přepočtu na počet obyvatel připadá v Olomouci **1,5 % obecních bytů**, což odpovídá srovnatelné úrovni s Českými Budějovicemi (1,6 %) a převyšuje Liberec i Ústí nad Labem. Městský bytový fond města Olomouc není marginální, ale ani významný při porovnání dat s vybranými městy. Město má **reálný, nikoli však rozhodující nástroj k ovlivňování dostupnosti bydlení** a musí jej doplňovat dalšími politikami

Vysoký podíl neobydlených bytů

V roce 2021 bylo v rámci SLDB na území statutárního města Olomouc zaznamenáno celkem 56 692 bytů, z toho **48 951 obydlených bytů**³⁹. V porovnání s rokem 2011, kdy bylo evidováno celkem 46 680 bytů, se jednalo o nárůst o **10 012 bytů** (21,4 %). Na druhé straně počet neobydlených bytů **vzrostl z 3 610 v roce 2011 na 7 741 v roce 2021**, jednalo se tak o více než

³⁹ Dle ČSÚ - Neobydlený byt je byt, ve kterém nebyla hlášena žádná osoba k trvalému nebo dlouhodobému pobytu. Do počtu "neobydlených bytů" se statisticky zahrnují i byty obývané studenty nebo využívané pro sdílené ubytování, pokud si v nich nikdo nehlásí trvalé bydliště či dlouhodobý pobyt. To znamená, že i kolikrát byt, ve kterém celý rok bydlí třeba tři studenti, je podle metodiky ČSÚ neobydlený, protože studenti mají trvalý pobyt zpravidla u rodičů. Proto nárůst neobydlených bytů v Olomouci neznámá, že byty skutečně jsou prázdné (neobydlené).

dvojnásobný nárůst. Tento vývoj ukazuje na růst neobydlených bytů, přestože celkový počet bytů na území města nadále roste. Ve srovnání s ostatními krajskými městy měla Olomouc v roce 2021 byl v rámci SLDB **nejvyšší podíl neobydlených bytů (13,7 %)**, srovnatelný pouze s Českými Budějovicemi (13,4 %). Naproti tomu **Ústí nad Labem (7,7 %) a Liberec (9 %)** vykazují výrazně nižší podíl neobydlených bytů.

Významná část bytů evidovaných jako „neobydlené“ dle SLDB 2021 může být ve skutečnosti obývána osobami, které v daném bytě **nemají nahlášený trvalý ani dlouhodobý pobyt. Tuto hypotézu podporuje** mimo jiné kladný rozdíl mezi evidovaným počtem obyvatel a počtem reálně přítomných rezidentů dle geolokačních dat mobilních operátorů, který v Olomouci činí přibližně **+12 tis. osob.**

Finanční dostupnost bydlení

Dostupnost bydlení v Olomouci se v letech 2018–2025 vyvíjela dlouhodobě nepříznivě, protože růst cen bytů výrazně předčil růst mezd v Olomouckém kraji.

Zatímco průměrná hrubá měsíční mzda vzrostla z 26,4 tis. Kč (2018) na 41,0 tis. Kč (2025), tedy přibližně **o 55 %**, průměrná transakční cena bytů se zvýšila z 36,1 tis. Kč/m² na 76,7 tis. Kč/m², což znamená nárůst o více než **110 %**. Největší cenový skok nastal v období 2021–2022, po relativní stagnaci v letech 2022–2023 následoval další růst v roce 2024 a výrazné zrychlení v roce 2025.

Ve srovnání s ostatními krajskými městy však Olomouc **nepředstavuje cenový extrém**, ale spíše **stabilní střed. Růst nabídkových cen** bytů (+97 %) i rodinných domů (+106 %) ve sledovaném období 2018-2024 je sice vysoký, avšak nižší než v Ústí nad Labem (byty +140 % zejména z důvodu nižší ceny bydlení v roce 2018) či Českých Budějovicích (domy +112 %) a srovnatelný s Libercem. Výraznější odlišnost se projevuje u **stavebních pozemků**, kde Olomouc zaznamenala nárůst o **144 %**, což signalizuje silný tlak na vstupní náklady při nové výstavbě. Zatímco v některých městech (např. Hradec Králové) byl růst cen tlumen již vysokou výchozí úrovní.

5.1 Dostupnost nabídky k bydlení

5.1.1 Nabídka bytových jednotek v Olomouci a ve vybraných krajských městech (k prodeji i k pronájmu)

V Olomouci bylo podle dostupných dat portálu srealty.cz v červnu 2025 evidováno k pronájmu či prodeji celkem **527 bytových jednotek** různých velikostí (počítáno jako kombinace dispozic 1+1/1+kk až po 5+1 a větší). Z tohoto celkového počtu bylo **294 bytů (56 %) určeno k prodeji a 233 bytů (44 %) k pronájmu**. Na rozdíl např. od Ústí nad Labem je tak v Olomouci patrná vyrovnanější struktura mezi prodejem a pronájmem, přičemž zejména u větších bytů převažuje nabídka k prodeji.

Z hlediska celkového počtu bytových nabídek (součet prodej + pronájem) je **Olomouc městem s nejvyšší nabídkou (527 bytů) mezi sledovanými krajskými městy. Následují České Budějovice (475 bytů) a Liberec (374 bytů)**. Výrazně nižší počet bytových jednotek byl evidován v Ústí nad Labem (286), Hradec Králové (252) a Pardubicích (195).

Tabulka č. 21: Nabídka bytových jednotek v bytových domech v Olomouci a ve vybraných krajských městech (k prodeji i k pronájmu)

Město	Celkem	Prodej	Pronájem	Nabídka bytů na 1 000 obyvatel
Olomouc	527	294	233	5,1
Liberec	374	244	130	3,4

Ústí nad Labem	286	113	173	3,1
Hradec Králové	252	144	108	2,7
Pardubice	195	104	91	2,1
České Budějovice	475	257	218	4,9

Zdroj: Sreality.cz, červen 2025, zpracování AQE advisors, a.s., cena za pronájem nebere v potaz stav objektu

Struktura nabídky v Olomouci se vyznačuje **vyšším zastoupením středně velkých a větších bytů**. Malometrážní byty (1+1 a 1+kk) tvoří přibližně **21 % celkové nabídky**, zatímco dominantní jsou byty kategorie 2+1/2+kk (33 %) a 3+1/3+kk (37 %). Oproti např. Ústí nad Labem, kde malé byty představují téměř tři čtvrtiny nabídky, je **Olomouc charakteristická diverzifikovanější bytovou skladbou**, která lépe odpovídá i potřebám rodin.

Z hlediska formy bydlení je patrné, že **pronájem v Olomouci dominuje zejména u menších bytů**, které se lépe pronajímají než větší byty. Zatímco u bytů 3+1, 3+kk a větších převažuje nabídka k prodeji než k pronájmu.

Tabulka č. 22: Nabídka bytových jednotek v bytových domech v Olomouci a ve vybraných krajských městech podle velikosti bytu (k prodeji i k pronájmu)

Velikost	Olomouc		Liberec		Ústí nad Labem		Hradec Králové		Pardubice		České Budějovice	
	Prodej	Pronájem	Prodej	Pronájem	Prodej	Pronájem	Prodej	Pronájem	Prodej	Pronájem	Prodej	Pronájem
1+1 a 1+kk	26	86	36	39	17	78	12	31	7	19	37	72
2+1 a 2+kk	96	78	72	58	38	77	58	47	30	44	87	90
3+1 a 3+kk	129	65	78	27	43	12	52	25	48	24	83	50
4+1 a 4+kk	41	4	45	4	14	6	21	3	18	4	44	6
5+1 a více	2	0	13	2	1	0	2	1	1	0	6	0
Celkem	294	233	244	130	113	173	145	107	104	91	257	218

Zdroj: Sreality.cz, zpracování AQE advisors, a.s.

Olomouc vykazuje ze sledovaných krajských měst dle realitního portálu sreality.cz v červnu 2025 **nejvyšší celkovou nabídku rodinných domů na trhu**, a to **109 nabídek (1,1 nabídky domů na 1 000 obyvatel)**, např. téměř **dvojnásobek nabídky Pardubic (59)**. Dominantní část nabídky v Olomouci tvoří **domy k prodeji (97 jednotek)**, které představují **89 % celé nabídky**, zatímco **pronájem je zastoupen pouze 12 nabídkami (11 %)**. Ve srovnání s ostatními městy je absolutní nabídka domů k pronájmu v Olomouci sice nejvyšší, avšak relativní podíl nájemních domů je obdobně nízký jako jinde – například v Liberci tvoří pronájmy pouze **4 % nabídky**, v Ústí nad Labem **1 %**, v Pardubicích **8 %** a v Českých Budějovicích či Hradci Králové **10 %**. Z hlediska tržní struktury to potvrzuje, že **Olomouc má výrazně silnější trh s rodinnými domy než srovnávaná města**.

Tabulka č. 23: Nabídka domů v Olomouci a ve vybraných krajských městech (k prodeji i k pronájmu)

Město	Celkem	Prodej	Pronájem	Nabídka domů na 1 000 obyvatel
Olomouc	109	97	12	1,1
Liberec	90	86	4	0,8
Ústí nad Labem	67	66	1	0,7
Hradec Králové	67	61	6	0,7
Pardubice	59	54	5	0,8
České Budějovice	63	57	6	0,8

Zdroj: Sreality.cz, červen 2025, zpracování AQE advisors, a.s., cena za pronájem nebere v potaz stav objektu

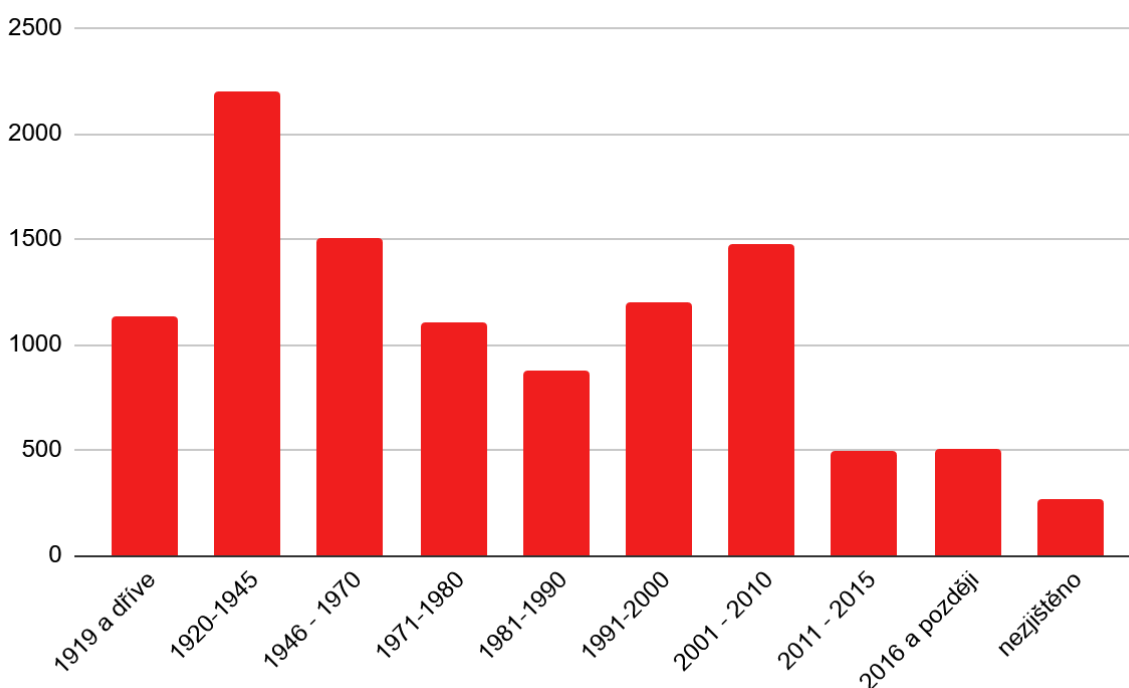
Poznámka: Cena vychází z vývoje nabídkových cen u stavu objektu "velmi dobrý, novostavba, před rekonstrukcí".

5.1.2 Domovní fond v Olomouci

Další determinant dostupnosti bydlení je **struktura bytového fondu**. Podle sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021 (poslední, které proběhlo) bylo v Olomouci 11 569 domů (10 765 obydlených). Dle SLDB 2021 je 115 domů vlastníkem město Olomouc či stát (rodinných domů 6, bytových domů 61, ostatní budovy 48).

Podle dat z ČSÚ můžeme vidět, že pouze 23 % domů bylo vystavěno či rekonstruováno po roce 2001. Nejvíce zastoupenou skupinou jsou domy stavěné či rekonstruované mezi lety 1920-1945, z čehož lze vyvodit na základě odborného odhadu, že více než pětina domů může být technicky zastaralá a neefektivní (u starých domů je typické špatné zateplení a horší energetické hospodaření).

Graf č. 9: Domovní fond podle období výstavby nebo rekonstrukce



Zdroj: ČSÚ - vlastní zpracování

Struktura bytového fondu města Olomouce podle dat SLDB 2021 potvrzuje výrazně městský charakter bydlení, s dominancí bytových domů a převahou vlastnických forem užívání. Z celkového počtu **48 951 obydlených bytů** se přibližně **78 % nachází v bytových domech**, necelá pětina v rodinných domech a pouze okrajová část v ostatních typech budov. Na druhé straně je třeba upozornit, že u 2 757 bytů je právní důvod užívání bytu uveden výsledek jako nezjištěn a 1 313 bytů mělo uvedený "jiný důvod užívání bytu".

Tabulka č. 24: Obydlené byty podle právního důvodu užívání

Položka	Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Obydlené byty celkem	48 951	9 428	38 392	1 131
ve vlastním domě	7 382	6 798	525	59
v osobním vlastnictví	20 919	282	20 617	20
v tom právní důvod užívání bytu				
družstevní	226	3	223	-
jiné bezplatné užívání bytu	3 047	745	2 281	21

nájemní/pronajatý	13 307	978	11 616	713
jiný důvod užívání bytu	1 313	333	894	86
nezjištěno	2 757	289	2 236	232

Zdroj: SLDB 2021

V roce 2021 bylo v rámci SLDB na území statutárního města Olomouc evidováno celkem 11 569 domů. V porovnání s rokem 2011, kdy bylo evidováno celkem 10 657 domů, se jednalo o nárůst o 912 domů (8,6 %). Na druhé straně vzrostl počet neobydlených domů ze 705 v roce 2011 na 804 v roce 2021. **Tento vývoj ukazuje na trend relativního růstu neobydlených domů, přestože celkový počet domů na území města nadále roste.**

Tabulka č. 25: Počet domů v Olomouci

Město	SLDB 2011	SLDB 2021	Změna
Počet domů	10 657	11 569	+912
Počet obydlených domů	9 952	10 765	+813
Počet neobydlených domů	705	804	+99

Zdroj: SLDB 2011, SLDB 2021

5.1.3 Velikost bytového fondu a srovnání s jinými krajskými městy

V roce 2021 bylo v rámci SLDB na území statutárního města Olomouc zaznamenáno celkem 56 692 bytů, z toho **48 951 obydlených bytů**. V porovnání s rokem 2011, kdy bylo evidováno celkem 46 680 bytů, se jednalo o nárůst o **10 012 bytů** (21,4 %). Absolutní počet obydlených bytů se zvýšil od roku 2011 o 5 881 bytů na 48 951 v roce 2021, přesto se však jejich podíl na celkovém počtu bytů snížil z 92,3 % v roce 2011 na 86,3 % v roce 2021. Počet neobydlených bytů **vzrostl z 3 610 v roce 2011 na 7 741 v roce 2021**, jednalo se tak o více než dvojnásobný nárůst. Tento vývoj ukazuje na růst neobydlených bytů, přestože celkový počet bytů na území města nadále roste.

Tabulka č. 26: Počet bytů v Olomouci

Město	SLDB 2011	SLDB 2021	Změna
Počet bytů	46 680	56 692	+10 012
Počet obydlených bytů	43 070	48 951	+5 881
Počet neobydlených bytů	3 610	7 741	+4 131
Podíl neobydlených bytů	7,7 %	13,7 %	-

Zdroj: SLDB 2011, SLDB 2021

V Olomouci bylo dle SLDB 2021 evidováno celkem **56 692 bytů**, z nichž je **48 951 obydlených a 7 741 neobydlených**. Převážná část bytů se nachází v **bytových domech** (43 672 bytů), zatímco **rodinné domy** tvoří menší část fondu (11 747 bytů); byty v ostatních budovách jsou zastoupeny pouze okrajově. V obydlených bytech žilo celkem **101 579 osob**.

Tabulka č. 27: Bytový fond v Olomouci dle SLDB 2021

Položka	Byty celkem	v tom			Počet osob bydlících v bytech	v tom		
		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
Byty celkem	56 692	11 747	43 672	1 273	101 579	23 784	76 119	1 676
Obydlené	48 951	9 428	38 392	1 131	101 579	23 784	76 119	1 676
Neobydlené	7 741	2 319	5 280	142	x	x	x	x

Zdroj: SLDB 2021

Ve srovnání s ostatními krajskými městy měla Olomouc v roce 2021 **nejvyšší podíl neobydlených bytů (13,7 %)**, srovnatelný pouze s Českými Budějovicemi (13,4 %). Naproti tomu **Ústí nad Labem (7,7 %) a Liberec (9,0 %)** vykazují výrazně nižší podíl neobydlených bytů.

Pardubice a Hradec Králové zaznamenaly mezi lety 2011–2021 rovněž významný nárůst bytového fondu (o 4 445, resp. 4 827 bytů), avšak **růst neobydlených bytů zde byl relativně vyváženější**. V Pardubicích činil podíl neobydlených bytů v roce 2021 **10,5 %**, v Hradci Králové **11,6 %** – tedy méně než v Olomouci.

České Budějovice představují jediný případ, který se Olomouci blíží – nárůst o 7 573 bytů byl doprovázen růstem neobydlených bytů o 2 747 a výsledný podíl 13,4 % je téměř totožný.

Tabulka č. 28: Počet obydlených, neobydlených bytů dle SLDB 2011, SLDB 2021

SLDB 2011					
Město	Liberec	Ústí nad Labem	Pardubice	České Budějovice	Hradec Králové
Počet bytů	46 683	43 597	41 576	44 661	43 421
Počet obydlených bytů ⁴⁰	42 679	39 660	38 414	40 396	39 744
Počet neobydlených bytů	4 004	3 937	3 162	4 265	3 677
Podíl neobydlených bytů	8,6%	9,0%	7,6%	9,5%	8,5%
SLDB 2021					
Město	Liberec	Ústí nad Labem	Pardubice	České Budějovice	Hradec Králové
Počet bytů	52 985	46 025	46 021	52 234	48 248
Počet obydlených bytů	48 201	42 500	41 178	45 222	42 630
Počet neobydlených bytů	4 784	3 525	4 843	7 012	5 618
Podíl neobydlených bytů	9,0%	7,7%	10,5%	13,4%	11,6%
Změna SLDB 2021 - 2011					
Město	Liberec	Ústí nad Labem	Pardubice	České Budějovice	Hradec Králové
Změna v počtu bytů	6 302	2 428	4 445	7 573	4 827
Změna v počtu obydlených bytů	5 522	2 840	2 764	4 826	2 886
Změna v počtu neobydlených bytů	780	-412	1 681	2 747	1 941

Zdroj: SLDB 2011, SLDB 2021

Úvaha k neobydleným bytovým jednotkám v rodinných a bytových domech

Významná část bytů evidovaných jako „neobydlené“ dle SLDB 2021 může být ve skutečnosti obývána osobami, které v daném bytě nemají nahlášený trvalý ani dlouhodobý pobyt. **Tuto hypotézu podporuje** mimo jiné kladný rozdíl mezi evidovaným počtem obyvatel a počtem reálně přítomných rezidentů dle geolokačních dat mobilních operátorů, který v Olomouci činí přibližně **+12 tis. osob. Podle dat to vychází průměrně cca 1,5 osoby na 1 takový byt. To je realistické číslo pro studentské/sdílené/partnerské bydlení** ve větších městech.

⁴⁰ Důvody neobydlenosti dle SLDB 2011: změna uživatele, slouží k rekreaci, přestavba, nezpůsobilé k bydlení, jiný důvod. Neobydlenost bytů nebyla v SLDB 2021 ověřována

5.1.4 Srovnání vlastnické struktury počtu domů a bytů mezi vybranými krajskými městy

V Olomouci bylo podle SLDB 2021 evidováno **48 951 obydlených bytů**, přičemž naprostá většina z nich se nachází v domech ve **spoluvlastnictví vlastníků bytů (SVJ)** – jde o **33 414 bytů (68,3 %)**. Druhou největší skupinu tvoří byty v domech vlastněných **fyzickými osobami (25,1 %)**, zatímco **obec/stát vlastní domy s 1 551 byty (3,2 %)** a **jiné právnické osoby s 1 122 byty (2,3 %)**. Družstevní sektor je v Olomouci podle těchto dat marginální (**0,4 %**), menší podíl připadá na **kombinaci vlastníků (0,6 %)** a u zanedbatelné části je vlastník **nezjištěn (0,1 %)**.

Ve srovnání vybraných krajských měst vykazuje **Olomouc výrazně nejvyšší podíl obydlených bytů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (SVJ) – 68,3 %**, zatímco v Ústí nad Labem (64,6 %), Pardubicích (66,7 %), Liberci (52,6 %) a Českých Budějovicích (55,5 %) je tento podíl nižší. **Toto srovnání s vybranými městy potvrzuje, že bytový fond Olomouce je ve větší míře rozptýlen mezi individuální vlastníky.**

Z hlediska **městského bytového fondu Olomouc disponovala 1 551 byty ve svém vlastnictví dle dat SLDB 2021**. Vyšší absolutní počet vykazují pouze Pardubice a mírně České Budějovice. V přepočtu na počet obyvatel připadá v Olomouci **1,5 % obecních bytů**, což odpovídá srovnatelné úrovni s Českými Budějovicemi (1,6 %) a převyšuje Liberec i Ústí nad Labem. Podíl obecních bytů na celkovém počtu obydlených bytů činí v Olomouci **3,2 %**, což je **nad úroveň Liberce (1,3 %), Ústí nad Labem (1,5 %) i Hradce Králové (2,6 %)**, avšak pod úrovní Pardubic (4,5 %). Městský bytový fond v Olomouci není marginální, ale ani významný při porovnání dat s vybranými městy.

Z hlediska **vlastnictví obce a státu** se Olomouc s podílem **3,2 %** obydlených bytů (1,5 % v poměru k počtu obyvatel města) řadí spíše ke středně vybaveným městům – nižší podíl má Ústí nad Labem (1,5 %), Liberec (1,3 %), Hradec Králové (2,6 %), naopak **Pardubice (4,5 %) a České Budějovice (3,5 %) disponují silnějším bytovým fondem ve vlastnictví samotného města či státu**. Je třeba ale upozornit, že obě dvě města mají nižší počet obydlených bytů, Pardubice mají dokonce o téměř 8 tis. obydlených bytů méně než Olomouc.

Podíl obydlených bytů ve vlastnictví obce a státu činí v Olomouci přibližně **3,2 %**, což při 48 951 obydlených bytech odpovídá **1 551 bytům**. Pokud by stejný podíl veřejného bytového fondu měly i ostatní srovnávané krajské města, znamenalo by to, že **Ústí nad Labem** by při 42 500 obydlených bytech mělo přibližně **1 360 obecních a státních bytů** (oproti skutečným cca 630), **Liberec** při 48 201 bytech zhruba **1 540 bytů** (oproti cca 650), **Pardubice** při 41 178 bytech přibližně **1 320 bytů** (ve skutečnosti mají cca 1 850, tedy nad úroveň Olomouce) a **České Budějovice** při 45 222 bytech zhruba **1 450 bytů** (oproti přibližně 1 570 dnes). Toto srovnání ukazuje, že Olomouc má ve vztahu ke své velikosti **spíše vyšší než běžný podíl veřejného bytového fondu ve srovnání s některými městy**.

Výrazným rozdílem je rovněž struktura družstevního bydlení, které je v Olomouci marginální (**0,4 %**), zatímco v Českých Budějovicích (**11,5 %**) a Ústí nad Labem (**5,4 %**) představuje významnější složku bytového trhu.

Tabulka č. 29: Srovnání počtu domů a bytů mezi vybranými krajskými městy

Území	Obydlené byty celkem	Fyzická osoba	Obec, stát	V tom podle vlastníka domu					
				jaké % bytů ve vlastnictví města připadá na počet obyvatel města	podíl % bytů ve vlastnictví města k obydleným bytům	Bytové družstvo	Jiná právnická osoba	Spoluvlastnictví vlastníků bytů	Kombinace vlastníků
Olomouc	48 951	12 307	1 551	1,5%	3,2%	220	1 122	33 414	301

Liberec	48 201	16 687	648	0,7%	1,3%	1 921	2 215	25 364	1 251
Ústí nad Labem	42 500	8 521	627	0,6%	1,5%	2 311	3 306	27 470	259
Hradec Králové	42 630	12 780	1 110	1,2%	2,6%	1 934	669	25 881	162
Pardubice	41 178	10 656	1 852	2,0%	4,5%	364	483	27 462	273
České Budějovice	45 222	11 766	1 573	1,6%	3,5%	5 213	1 085	25 099	372

Zdroj: SLDB 2021

5.2 Finanční dostupnost bydlení

5.2.1 Finanční dostupnost koupě bytové jednotky v Olomouci

Dostupnost bydlení v Olomouci se v letech 2018–2025 vyvíjela dlouhodobě nepříznivě, protože růst cen bytů výrazně předčil růst mezd v Olomouckém kraji.

Zatímco průměrná hrubá měsíční mzda vzrostla z 26,4 tis. Kč (2018) na 41,0 tis. Kč (2025), tedy přibližně o 55 %, průměrná transakční cena bytů se zvýšila z 36,1 tis. Kč/m² na 76,7 tis. Kč/m², což znamená nárůst o více než 110 %. Největší cenový skok nastal v období 2021–2022, po relativní stagnaci v letech 2022–2023 následoval další růst v roce 2024 a výrazné zrychlení v roce 2025.

Tento trend se přímo promítá do indexu finanční dostupnosti vyjádřeného počtem m², které lze koupit za jednu průměrnou mzdu: v letech 2018–2020 to bylo přibližně 0,73–0,77 m², od roku 2021 však dostupnost trvale klesá (0,68 m² v roce 2021, 0,56 m² v roce 2022), v letech 2023–2024 se pouze mírně stabilizovala kolem 0,59 m², a v roce 2025 dosáhla historického minima 0,53 m².

Tabulka č. 30: Index finanční dostupnosti bydlení v Olomouci

Ukazatel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Průměrná transakční cena za m ² v Kč	36 050	39 145	39 811	47 655	61 256	61 256	66 557	76 722
Průměrná měsíční mzda v kraji v Kč	26 372	28 705	30 784	32 435	34 586	36 411	39 023	40 976
Počet m ² , které lze koupit za 1 měsíční mzdu	0,73	0,73	0,77	0,68	0,56	0,59	0,59	0,53

Zdroj: Obce v datech s.r.o.

Tabulka výše popisuje finanční dostupnost bydlení při koupi bytové jednotky (transakční ceny) v rodinném a bytovém domě. Níže je popsán vývoj nabídkové ceny nemovitostí v Olomouci s rozdělením na rodinné domy, byty a stavební pozemky.

Rodinné domy zaznamenaly v průběhu sledovaného období výrazný nárůst cen, a to z úrovně 28 649 Kč/m² v roce 2018 na 59 009 Kč/m² v roce 2024. Celkově se jedná o **více než dvojnásobný růst (+106 %)**, přičemž nejvýraznější meziroční skok nastal mezi lety 2020 a 2021.

Byty vykazují po celé období **stabilní a téměř kontinuální růst cen**, bez výraznější korekce. Cena bytů vzrostla z 45 241 Kč/m² v roce 2018 na 89 156 Kč/m² v roce 2024, což představuje **celkové zvýšení o 97 %**.

Stavební pozemky zaznamenaly **nejdynamičtější cenový vývoj ze všech sledovaných kategorií**. Jejich cena vzrostla z 2 031 Kč/m² v roce 2018 na 4 957 Kč/m² v roce 2024, což představuje **nárůst o 144 %**.

Tabulka č. 31: Vývoj nabídkových cen nemovitostí za m² v Olomouci

Rok	Rodinný dům	Byt	Stavební pozemek
2018	28 649 Kč	45 241 Kč	2 031 Kč
2019	32 094 Kč	47 744 Kč	2 310 Kč
2020	38 131 Kč	51 116 Kč	3 115 Kč
2021	50 442 Kč	59 545 Kč	2 842 Kč
2022	56 945 Kč	76 339 Kč	3 776 Kč
2023	54 491 Kč	78 850 Kč	4 965 Kč
2024	59 009 Kč	89 156 Kč	4 957 Kč
% změna	106%	97%	144%

Zdroj: Sreality.cz, zpracování AQE advisors, a.s.,

Poznámka: Cena vychází z vývoje nabídkových cen u stavu objektu "velmi dobrý, novostavba, před rekonstrukcí". Data za rok 2025 budou k dispozici v únoru 2026.

Při zpracování analytické části byly realizovány konzultace s vybranými developery a zástupci realitních kanceláří působících na území města Olomouce. Na základě těchto konzultací bylo provedeno shrnutí jejich zkušeností a poznatků týkajících se aktuálního fungování trhu s bydlením. Je přitom nutné zdůraznit, že uvedené závěry se vztahují pouze na tyto aktéry a jejich zkušenosti. Ale trend může reflektovat širší realitu trhu, do něhož vstupují i další subjekty podílející se na výstavbě, prodeji či pronájmu bytových jednotek.

Z analýzy vyplývá, že v posledních přibližně osmi letech dochází k výrazné změně struktury poptávky po novém bydlení, což potvrzují i zástupci developerského sektoru. Zatímco v minulosti tvořily převážnou část kupujících domácnosti pořizující bydlení pro vlastní potřebu, v současnosti roste podíl investorů, kteří nakupují byty primárně za účelem zhodnocení kapitálu. Podle vyjádření oslovených subjektů se podíl investičních nákupů pohybuje přibližně kolem 30 % až 40 % u novostaveb, přičemž u některých projektů dosahuje i více než 50 %. Tento trend zásadně proměňuje fungování trhu s bydlením.

Investoři přitom nejsou tvořeni pouze velkými institucionálními fondy, ale ve významné míře také menšími investory a jednotlivci, kteří pořizují menší portfolia bytů, typicky v rozsahu 2 až 10 jednotek. Jejich investiční strategie je kombinovaná – vedle výnosu z nájemného, který se pohybuje přibližně na úrovni 4 % ročně, počítají také s dalším růstem cen nemovitostí. Současně reflektují i specifika místního trhu, zejména vysokou poptávku po nájemném bydlení ze strany studentů a osob s dočasnou ochranou, což vytváří tlak na růst nájemného i celkových cen bydlení.

Důsledkem této změny je situace, kdy ani rostoucí ceny bytů nevedou k ochlazení poptávky. Naopak, silná investiční poptávka trh dále posiluje, což přispívá k přetrvávajícímu nedostatku dostupných bytů. Pro město to znamená zásadní změnu výchozí situace – v oblasti bytové politiky již nesoutěží pouze s domácnostmi uspokojujícími vlastní potřebu bydlení, ale také s investory, jejichž rozhodování je primárně motivováno ekonomickým zhodnocením.

Tento vývoj významně posiluje potřebu aktivní role města, zejména v oblasti rozvoje vlastního bytového fondu, podpory dostupného nájemního bydlení a nastavování nástrojů, které umožní alespoň částečně korigovat tržní nerovnováhy.

5.2.2 Srovnání nabídkových cen nemovitostí ve vybraných městech

Tabulka ukazuje, o kolik procent se mezi roky 2018 až 2024 změnila nabídkové ceny nemovitostí za m² v Olomouci a v jiných krajských městech.

Růst nabídkové ceny domů v Olomouci je vysoký, ale není nejvyšší. Olomouc (+106 %) se pohybuje **ve středu srovnání** podobně jako Liberec (+102 %), méně než Ústí n. L. a České Budějovice (oba +112 %), více než Pardubice (+95 %).

U nabídkové ceny bytů Olomouc (+97 %) opět představuje **stabilní referenční hodnotu**, ale není extrémní v rámci srovnání. Je vyšší než Pardubice (+92 %) a České Budějovice (+95 %), nižší než Liberec (+106 %), ale výrazně nižší než Ústí n. L. (+140 %).

U vývoje nabídkové ceny stavebních pozemků se Olomouc (+144 %) **dostává do výraznější pozice**. Cena vzrostla více než v Liberci (+116 %), mírně více než v Ústí n. L. (+134 %), ale méně než v Českých Budějovicích (+174 %) a výrazně méně než Pardubicích (+194 %). Nejméně vzrostla nabídková cena bydlení v Hradci Králové a to o 70 %, jelikož ceny v roce 2018 byly již vyšší než v ostatních městech.

Tabulka č. 32: Srovnání vývoje nabídkových cen za m² v období 2018-2024 (% změna)

Město	Rodinný dům	Byt	Stavební pozemek
Olomouc	106% ⁴¹	97%	144%
Liberec	102%	106%	116%
Ústí nad Labem	112%	140%	134%
Hradec Králové	91%	85%	70%
Pardubice	95%	92%	194%
České Budějovice	112%	95%	174%

Zdroj: Sreality.cz, zpracování AQE advisors, a.s.,

Poznámka: Cena vychází z vývoje nabídkových cen u stavu objektu "velmi dobrý, novostavba, před rekonstrukcí".

5.2.3 Výše nájemného za m² v Kč podle katastrálního území v Olomouci

Mediánová hodnota nájemného za m² v Kč podle typu bytové jednotky je zpracována podle cenové mapy Ministerstva financí podle katastrálního území města Olomouc a to k srpnu 2025.

Nejdražší nájemní bydlení napříč velikostmi bytů je koncentrováno především v jižních a západních částech města – zejména Slavonín, Nemilany, Povel, Nová Ulice a Topolany.

Levnější nájemní bydlení se nabízí v okrajových katastrálních územích, případně v lokalitách s horší dostupností (Bělidla, Chválkovice, Klášterní Hradisko, Droždín, Týneček).

Rozdíly mezi katastry se s rostoucí velikostí bytu spíše prohlubují – u větších bytů (3+kk a 4+kk) je lokalita silnějším cenotvorným faktorem než u malometrážních bytů. To může být způsobeno výstavbou novostaveb v určitých lokalitách města a tím pádem vyšší cenou za pronájem bytové jednotky.

⁴¹ Číslo 106% znamená, že cena vzrostla více než dvojnásobně od roku 2018 do roku 2024.

Katastrální území Slavonína je nejdražším katastrálním územím ve všech sledovaných velikostních kategoriích. Nájemní trh v Olomouci vytváří čitelné cenové zóny, nikoli plynulý přechod od centra k periferii.

Tabulka č. 33: Mediánová hodnota nájemného za m² v Kč

Katastrální území	1+kk, 1+1 (36 m ²)	2+kk, 2+1 (55 m ²)	3+kk, 3+1 (70 m ²)	4 a více pokojů (85 m ²)
Bělidla	258	222	187	167
Chomoutov	266	222	189	168
Chválkovice	255	214	185	169
Droždín	270	217	179	163
Hejčín	265	217	191	167
Hodolany	277	211	183	170
Holice u Olomouce	283	208	189	181
Klášteří Hradisko	250	225	198	168
Lazce	271	222	194	166
Lošov	273	215	179	166
Nedvězí u Olomouce	279	230	207	202
Nemilany	286	232	209	189
Neředín	269	215	198	197
Nová Ulice	279	227	204	187
Nové Sady u Olomouce	263	228	199	186
Nový Svět u Olomouce	274	223	191	189
Olomouc-město	279	232	198	170
Pavlovičky	259	217	186	171
Povel	286	228	209	189
Radíkov u Olomouce	268	217	179	166
Slavonín	288	236	214	208
Svatý Kopeček	267	215	180	170
Topolany u Olomouce	272	229	210	198
Týneček	260	217	181	164
Černovír	260	225	190	170
Řepčín	273	221	204	183

Zdroj: Ministerstvo financí, srpen 2025

5.2.4 Vývoj nabídkových cen nemovitostí za m² v obcích v okolí Olomouce

Mezi lety 2018 a 2024 došlo v Olomouci a jejím bezprostředním zázemí (do 10 minut dojezdu) k růstu nabídkových cen nemovitostí, který potvrzuje dlouhodobý trend zvyšování cen nemovitostí ve větších městských centrech České republiky.⁴²

⁴² <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti>

Cena **rodinných domů** vzrostla z hodnoty **25 618 Kč/m² v roce 2018** na **55 191 Kč/m² v roce 2024**, což představuje **nárůst o 115 %**. U **bytových jednotek** se cena zvýšila z **44 624 Kč/m² na 92 026 Kč/m²**, tedy o **106 %**. Nejvýraznější dynamiku zaznamenaly **stavební pozemky**, jejichž cena vzrostla z **1 584 Kč/m² na 4 083 Kč/m²**, což odpovídá **nárůstu o 158 %**.

Růst cen v jednotlivých segmentech byl nerovnoměrný a závisel na konkrétní lokalitě, dostupnosti území k výstavbě a kvalitě dopravního napojení na město Olomouc. Výrazný nárůst cen stavebních pozemků je způsoben především **omezenou nabídkou rozvojových ploch**, silnou poptávkou po individuální i developerské výstavbě a suburbanizačními procesy v zázemí města.

Stejně jako v jiných městech i zde cenový vývoj kopíruje **celorepublikový trend růstu cen bydlení**, který byl ovlivněn kombinací makroekonomických faktorů, vývojem úrokových sazeb, politikou České národní banky a vládními opatřeními (např. zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, které krátkodobě zvýšilo investiční poptávku). Z dat vyplývá, že růst nabídkových cen bydlení za m² kopíruje obdobné změny jako v Olomouci.

Tabulka č. 34: Vývoj nabídkových cen nemovitostí za m² do 10 minut od Olomouce

Rok	Rodinný dům	Byt	Stavební pozemek
2018	25 618 Kč	44 624 Kč	1 584 Kč
2019	28 736 Kč	49 272 Kč	2 437 Kč
2020	38 743 Kč	53 988 Kč	2 606 Kč
2021	48 191 Kč	67 489 Kč	2 626 Kč
2022	52 232 Kč	76 726 Kč	3 516 Kč
2023	50 079 Kč	80 419 Kč	3 870 Kč
2024	55 191 Kč	92 026 Kč	4 083 Kč
% změna	115 %	106 %	158 %

Zdroj: Sreality.cz, zpracování AQE advisors, a.s., cena za pronájem nebere v potaz stav objektu

Poznámka: Cena vychází z vývoje nabídkových cen u stavu objektu "velmi dobrý, novostavba, před rekonstrukcí".

5.2.5 Mediánová hodnota nájemného za m² v Kč v zázemí Olomouce

Mediánová hodnota nájemného za m² v Kč podle typu bytové jednotky je zpracována podle cenové mapy Ministerstva financí podle vybraných měst v okolí Olomouce a to k srpnu 2025.

Ze srovnání vyplývá, že **Olomouc jako celek má vyšší nájemné než obce v okolí Olomouce, zejména u menších a středně velkých bytů (2+1 a 2+kk)**.

U větších bytů se objevuje výjimka, kdy některé obce v zázemí Olomouce nabízejí nájemní bydlení dražší než velká část města Olomouce. To je způsobeno tzv. suburbanizační poptávkou, kdy bydlení v okolí města poptávají více rodiny s dětmi.

Rozdíly v ceně nájemného ovšem nejsou významné. Průměrná hodnota nájemného v okolních obcích dosahuje přibližně **-10 % oproti Olomouci**. Na druhé straně nejatraktivnější obce jej **mohou i překračovat**.

Tabulka č. 35: Mediánová hodnota nájemného za m² v Kč v okolí Olomouce

Města	1+kk, 1+1 (36 m ²)	2+kk, 2+1 (55 m ²)	3+kk, 3+1 (70 m ²)	4 a více pokojů (85 m ²)
Velká Bystřice	276	198	179	166
Velký Týnec	284	210	179	173
Grygov	273	208	192	180
Olšany u Prostějova	225	188	155	138
Lutín	258	193	202	190

Těšetice	267	207	199	197
Příkazy	266	199	191	172
Štěpánov	223	187	156	146
Bohuňovice	243	204	176	155
Dolany	229	193	169	149
Průměr	254	199	180	167

Zdroj: Ministerstvo financí, srpen 2025

5.3 Rozpočtové možnosti na financování investičních akcí

Cílem kapitoly je popsat finanční možnosti města na financování investičních akcí v následujících letech. Rozpočtové možnosti na financování investičních akcí jsou zpracovány podle metodiky společnosti AQE advisors, a.s.

Teoretická výše disponibilních zdrojů města Olomouc na financování investičních akcí

Teoretická výše disponibilních zdrojů, které může statutární město ze svých prostředků použít na financování investičních aktivit a jednorázových akcí neinvestičního charakteru **v celém sledovaném období 2027–2031 činí kumulativně 3,03 mld. Kč.**

Město mělo ke konci roku 2025 **na bankovních účtech hlavní činnosti 726 mil. Kč** (bez účtů fondů) **a na bankovním účtu hospodářské činnosti 624 mil. Kč.**

Celkově ještě může zvýšit svoje dluhové zatížení až **o 1,08 mld. Kč** (k roku 2031) aniž by překročilo hranici fiskálního pravidla, i se zohledněním letošního (2026) nového úvěru ve výši 450 mil. Kč.

Objem teoretických disponibilních prostředků pro rozvoj města **formou investičních akcí (dopravní infrastruktura, bytová výstavba, volnočasová infrastruktura apod.) tak činí 5,2 mld. Kč - kumulovaná částka na konci roku 2031!**

Pro tvorbu predikce finančních možností statutárního města Olomouc v následujících letech byla primárně použita data z CSÚIS (monitor státní pokladny). Dalšími zdroji byly predikce příjmů Ministerstva financí ČR 2026-2028 dle návrhu státního rozpočtu na rok 2026 a SVR státu na roky 2027 a 2028 ze září 2025, **vyhláška 301/2025 Sb. „O procentuálním podílu jednotlivých obcí na částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů“**, data zveřejňovaná městem na jeho stránkách (rozpočet 2026 a příloha č.3 zadluženost města). Na základě analýzy těchto podkladů a uskutečněných propočtů byl sestaven zjednodušený střednědobý výhled rozpočtu, jenž je výchozím **pro následující shrnutí.**

5.3.1 Hospodaření výhledového období

V níže uvedené tabulce je vyjádřen odhad budoucích finančních toků zpracovaný společností AQE advisors, a.s. s daty k prosinci 2025.

Není analyzován rok 2026, jehož schválený rozpočet má bilanci hospodaření blízko nule a pokud takto dopadne, nebude mít podstatnější vliv na disponibilní prostředky období střednědobého výhledu, byť k určitému poklesu zůstatku na účtech města pravděpodobně dojde. Teoretická výše disponibilních zdrojů, které může statutární město ze svých prostředků použít na financování investičních aktivit a jednorázových akcí neinvestičního charakteru, se ve sledovaných letech

pohybuje v rozmezí od 572 mil. Kč (rok 2029) do 641 mil. Kč (rok 2031), **v celém sledovaném období 2027–2031 činí kumulativně 3,03 mld. Kč.**

Tabulka č. 36: Volné finanční prostředky města v tis. Kč

Ukazatel (tis. Kč)	SVR 2027	SVR 2028	SVR 2029	SVR 2030	SVR 2031
Běžné příjmy	4 119 893	4 287 418	4 378 213	4 467 511	4 555 997
Běžné výdaje	3 529 850	3 551 848	3 598 245	3 660 195	3 707 157
Provozní přebytek (PP)	590 043	735 570	779 969	807 317	848 841
Financování	27 000	-136 090	-207 814	-207 814	-207 814
Uhrazené splátky jistin a dluhopisů	173 000	205 500	207 814	207 814	207 814
Volné finanční prostředky	617 043	599 480	572 155	599 503	641 027

Zdroj: AQE advisors, a.s., SVR - střednědobý výhled rozpočtu

Kromě možnosti zapojit do rozpočtu přebytky hospodaření minulých let, hledání rezerv a efektivního hospodaření může město ovlivnit výši volných finančních prostředků prodejem majetku ve svém vlastnictví **nebo úvěrem**. Výše celkového povoleného zadlužení je odvislá od výše celkových příjmů a teoretické navýšení dluhu pak navíc od výše dluhu současného.

Město mělo 31. prosince 2025 **na bankovních účtech 1,35 mld. Kč** (hlavní i hospodářské činnosti, bez fondů) v roce 2026 je počítáno se zapojením části těchto prostředků především do investičních výdajů. Díky očekávanému přijetí nového úvěru ve výši 450 mil. Kč by měly na konci roku 2026 činit zůstatky na účtech cirká 1,1 mld. Kč. Celkově může město zvýšit svoje dluhové zatížení až **o 1,08 mld. Kč** (minimální hodnota predikovaná v roce 2027 po promítnutí nového úvěru 450 mil. Kč činí 180 mil. Kč, město předpokládá čerpání úvěru až ve výši 200 mil. Kč) aniž by překročilo hranici fiskálního pravidla dle výpočtu z účetních dat a v tomto dokumentu predikovaných hodnot.

Objem teoretických disponibilních prostředků pro rozvoj města **formou investičních akcí činí 5,2 mld. Kč - kumulovaná částka na konci roku 2031** za předpokladu, že budou též zapojeny finanční prostředky na účtu hospodářské činnosti a **v letech 2027-2031 nebudou zdroje použity na jiné investiční akce a rok 2026 skončí dle částek ve schváleném rozpočtu.**⁴³

Námi vyčíslená hodnota bezpečného navýšení úvěrového zatížení je vztažena k částkám predikovaným pro období střednědobého výhledu rozpočtu a předpokládá průběžné splácení dluhu dle předpokladů města uvedeném v přílohové tabulce schváleného rozpočtu nazvané „zadluženost“.

Tabulka č. 37: Finanční prostředky města na financování investičních akcí v tis. Kč

Ukazatel (tis. Kč)	Částka
Kumulovaná bilance hospodaření	3 029 207
Zůstatky na BÚ na konci roku 2026 *	1 100 000
Bezpečné navýšení úvěrového zatížení na konci roku 2031	1 080 000
Teoretické disponibilní prostředky	5 209 207

Poznámka: Výše zůstatků je odhad zůstatků na účtech na konci roku 2026, skutečnost může být jiná

Zdroj: vlastní zpracování, Monitor státní pokladny

5.3.2 Pravidlo rozpočtové odpovědnosti (fiskální pravidlo)

Spočítaná výše horní hranice úvěrového zatížení pro rok 2025 (z příjmů let 2021–2024) činila **2,13 mld. Kč**, přičemž výše dluhu byla **1,85 mld. Kč**, což dávalo **potenciál možného zvýšení o 283 mil. Kč**.

⁴³ V statutárního města Olomouce pro období 2027-2029 jsou uvedeny investiční výdaje v hodnotě cca 1,2 mld. Kč, se kterými zpracovatel AQE advisors, a.s., dále nepracuje, jelikož se jedná o výdaje, které závisí na politickém rozhodnutí města.

6. Dostupnost bydlení podle vybraných sociodemografických skupin obyvatel

Cílem kapitoly je identifikovat a popsat klíčové skupiny obyvatel s odlišnými potřebami v oblasti bydlení a vymezit typy bytů a podmínek, které odpovídají jejich specifickým požadavkům. Slouží jako podklad pro plánování bytové politiky a rozvoj adekvátních forem bydlení.

Poptávka po bydlení v Olomouci

V Olomouci se v oblasti bydlení vymezuje několik cílových skupin s odlišnými potřebami. Mladí lidé a absolventi vysokých škol preferují menší startovací byty.

Mladé rodiny s dětmi mají zájem o větší byty s kvalitní občanskou vybaveností, vhodné pro rodinný život. Senioři a osoby se zdravotním postižením potřebují bezbariérové a bezpečné bydlení. Nízkopříjmové domácnosti upřednostňují cenově dostupné byty s jednoduchým, ale funkčním vybavením.

Dávky jako indikátor dostupnosti bydlení v Olomouci

Olomouc se po období 2019–2021, kdy počet příjemců příspěvku na bydlení klesal, dostává od roku 2022 do opačného trendu, kdy **počet vyplacených příspěvků na bydlení roste**.

Současně však dochází k poklesu dávek, které indikují **hlubší hmotnou nouzi**. Počet vyplacených **příspěvků na živobytí klesá**, ještě výrazněji klesá **doplatek na bydlení**.

Mimořádná okamžitá pomoc v datech nevykazuje stabilní trend, odpovídá tomu, že mimořádná okamžitá pomoc reaguje na **krátkodobé šoky a jednorázové krizové situace domácností**.

Olomouc se podle dat posouvá od řešení úzké skupiny nejchudších domácností k širšímu problému dostupnosti bydlení.

Olomouc má ve srovnání s ostatními vybranými krajskými městy relativně silnou síť pobytových a podpůrných sociálních služeb, zejména v oblasti azylového a chráněného bydlení. Více než 2 000 osob v **bytové nouzi**⁴⁴ má město Olomouc.

Projekce podílu výše tržního nájemného na příjmech cílové skupiny

Projekce u vybraných cílových skupin ukazuje, že **při zachování současných trendů růstu nájemného a příjmů se dostupnost tržního bydlení bude zhoršovat**.

6.1 Vymezení cílových skupin po bydlení

Pro následující analýzu byly vymezeny cílové skupiny poptávky po bydlení v **městě Olomouc**, a to s ohledem na jejich rozdílné sociální, ekonomické a demografické charakteristiky a z nich vyplývající **specifické potřeby v oblasti bydlení** (viz tabulka níže).

Volba cílových skupin reflektuje současnou strukturu obyvatel města, roli Olomouce jako univerzitního centra i dlouhodobé trendy na trhu bydlení.

Významnou cílovou skupinou jsou **mladí lidé**, zejména studenti a absolventi vysokých škol. Olomouc je silně ovlivněna přítomností **Univerzity Palackého**, která přitahuje tisíce studentů z celé České republiky i ze zahraničí. Tisíce studentů (cca 5,5 tis.) Univerzity Palackého bydlí **na kolejích**. Obsazenost se pohybuje nad 90 %; v průběhu roku sice mírně klesá, ale pod tuto hranici se nedostane. Z hlediska **nákladů** na ubytování studenti ve školním roce nejčastěji hradí **3 300 Kč** za lůžko (110 Kč/noc). Nejlevnější lůžko stojí 80 Kč/noc, zatímco cena za nejdražší se pohybuje kolem

⁴⁴ bez střechy, bez bytu, nevyhovující bydlení, nejisté bydlení.

160 Kč/noc. Dle zástupce **Správa kolejí a menz** je zpracována **studie** na přístavbu kolejí, kde by mělo v **příštích** letech vzniknout cca 400 lůžek (v závislosti na financování a zpracování projektové dokumentace).

Po ukončení studia část absolventů ve městě zůstává, což vytváří zvýšenou poptávku po **dostupném, kvalitním a flexibilním bydlení**, zejména v blízkosti centra města, univerzitních pracovišť a veřejné dopravy. Typickým požadavkem této skupiny jsou menší byty v moderním standardu.

Mladé rodiny s dětmi preferují spíše větší bytové jednotky s dobrou dostupností škol, školek, zdravotnických zařízení a volnočasové infrastruktury. Důraz je kladen na kvalitu prostředí, bezpečnost a dlouhodobou stabilitu bydlení.

Specifickou skupinu tvoří **senioři a osoby se zdravotním postižením**, u nichž je klíčovým faktorem bezbariérovost, dostupnost zdravotní a sociální péče a nízké provozní náklady. V tomto segmentu je významná role města jako poskytovatele sociálního bydlení a služeb navázaných na bydlení.

Single osoby, přistěhovalci a nově příchozí obyvatelé města mají zpravidla zájem o menší, cenově dostupné byty s flexibilními podmínkami užívání. U této skupiny se stále častěji projevuje důraz na udržitelnost, nízkou energetickou náročnost a možnost krátkodobého či střednědobého nájmu. Podle dat ze sčítání lidu v roce 2021 se počet osob bydlících sami v ČR pohybuje okolo 1,88 mil., což je za posledních 30 let nejvíce (1991 - 1 mil. obyvatel, 2001 - 1,3 mil. obyvatel, 2011 - 1,4 mil. obyvatel).

Nízkopříjmové domácnosti představují skupinu se zvýšeným rizikem bytové nouze. Jejich poptávka se soustředí na cenově dostupné nájemní bydlení, přičemž Olomouc se v tomto ohledu opírá o kombinaci městského bytového fondu, sociálních bytů a podpůrných nástrojů státu.

Tabulka č. 38: Cílové skupiny a jejich definované potřeby s ohledem na bydlení v Olomouci

Cílová skupina	Odhadovaný počet cílové skupiny v Olomouci v roce 2025	Potřeby v oblasti bydlení	Typ bydlení
Mladí (18–26 let) + absolventi UP	cca 10 tis. obyvatel ⁴⁵	Dostupnost centra města, moderní vybavení (kuchyně, kvalitní podlahy), nízkoenergetický standard, prvky chytré domácnosti, flexibilita (krátkodobý pronájem), dobrá dostupnost MHD. Velikost bytu: 1+kk nebo 1+1.	startovací byty
Single osoby	cca 22 tis. obyvatel ⁴⁶	Dle statistických údajů UPOI je na VŠ kolejích ubytováno cca 5 000 studentů, dalších nejméně 5 000 studentů je ubytováno v nájemních bytech v Olomouci.	standardní byty
Mladé rodiny s dětmi	cca 30 tis. obyvatel ⁴⁷	Menší bytové jednotky, flexibilní nájemní podmínky, blízkost centra, dostupnost veřejné dopravy. Moderní vybavení, nízké provozní náklady, možnost chytrého ovládání domácnosti.	standardní byty
Střední třída	cca 60 tis. obyvatel ⁴⁸	Dostupnost občanské vybavenosti (školy, školky), moderní standard, nízkoenergetické řešení, bezpečné okolí. Velikost bytu 2+kk nebo 2+1.	byty vyšší kvality
		Kvalitní a energeticky úsporné bydlení, možnost dlouhodobého pronájmu, dobrá dostupnost do zaměstnání, kvalitní materiály, dobrá akustika. Byty 3+kk až 4+kk.	

⁴⁵ Počet obyvatel dle ČSÚ ve věku 18-26 let

⁴⁶ <https://scitani.gov.cz/velikost-hospodarici-domacnosti>

⁴⁷ https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=34055&u=_VUZEMI_43_500496# - rodiny s dětmi do 12 let věku.

⁴⁸ <https://www.paqresearch.cz/post/rozdeleni-svobodou-po-sesti-letech/>

Starší pracovníci a osoby v předdůchodovém věku (50-64 let)	cca 20 tis. obyvatel	Nízké náklady na údržbu, klidné prostředí, dostupnost služeb, bezpečnost. Byty 1+kk nebo 2+kk se snadno udržovatelným vybavením.	standardní byty
Senioři	cca 21 tis. obyvatel ⁴⁹	Bezbariérové bydlení, klidné prostředí, blízkost zdravotní péče, nízké provozní náklady. Byty 1+kk nebo 2+kk s bezbariérovými úpravami.	sociální byty, domy s pečovatelskou službou
Osoby se zdravotním postižením	cca 10 tis. obyvatel ⁵⁰	Bezbariérový přístup, speciální stavební úpravy, bezpečné prostředí, snadná údržba. Byty 1+kk nebo 2+kk s přizpůsobeným řešením.	sociální byty, byty zvláštního určení
Nízkopříjmové domácnosti	cca 500 domácností ⁵¹	Cenově dostupné bydlení, možnost podpory nájemného, jednoduché a kvalitní vybavení s nízkými náklady na údržbu. Byty 1+kk až 2+kk.	sociální byty, azylové domy
Přistěhovalci a imigranti	cca 6 tis. obyvatel ⁵²	Dostupné a cenově příznivé bydlení, podpora integrace, sociální a jazyková podpora. Menší byty s jednoduchým a flexibilním vybavením.	startovací byty, byty zvláštního určení

Zdroj: AQE advisors, a.s.

6.1.1 Sociální oblast, azylové domy, chráněná bydlení, počet osob v bytové nouzi

V Olomouci se v roce 2024 nacházelo **5 azylových domů** s 242 místy a **4 zařízení chráněného bydlení** se 118 místy. Podle závěrečné zprávy Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS z roku 2025 obývá 365 osob v ORP Olomouc místa v azylových domech.

Tabulka ukazuje, že **Olomouc má ve srovnání s ostatními krajskými městy relativně silnou síť pobytových a podpůrných sociálních služeb**, zejména v oblasti azylového a chráněného bydlení. V počtu **azylových domů (5 zařízení, 242 míst)** Olomouc výrazně převyšuje srovnávaná města. Naopak v **domovech pro seniory** má Olomouc nižší počet zařízení a i míst v zařízeních než Ústí nad Labem či České Budějovice. Vzhledem ke stárnutí populace představuje nedostatečná kapacita domovů pro seniory výzvu, kterou bude nutné v následujících letech řešit.

Tabulka č. 39: Sociální oblast, azylové domy, chráněná bydlení

Město/ zařízení	Olomouc		Liberec		Ústí nad Labem		Hradec Králové		Pardubice		České Budějovice	
	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních
Domovy pro seniory	2	382	4	261	5	664	2	311	2	259	3	483
Domovy pro osoby se zdravotním postižením	2	27	2	91	3	59	-	-	-	-	1	10
Azylové domy	5	242	3	64	2	91	2	100	2	73	3	77
Chráněná bydlení	4	118	4	123	3	52	3	33	1	19	2	39

Zdroj: ČSÚ, 2024

⁴⁹ <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#k=5&pvokc=43&uroven=70&w=>

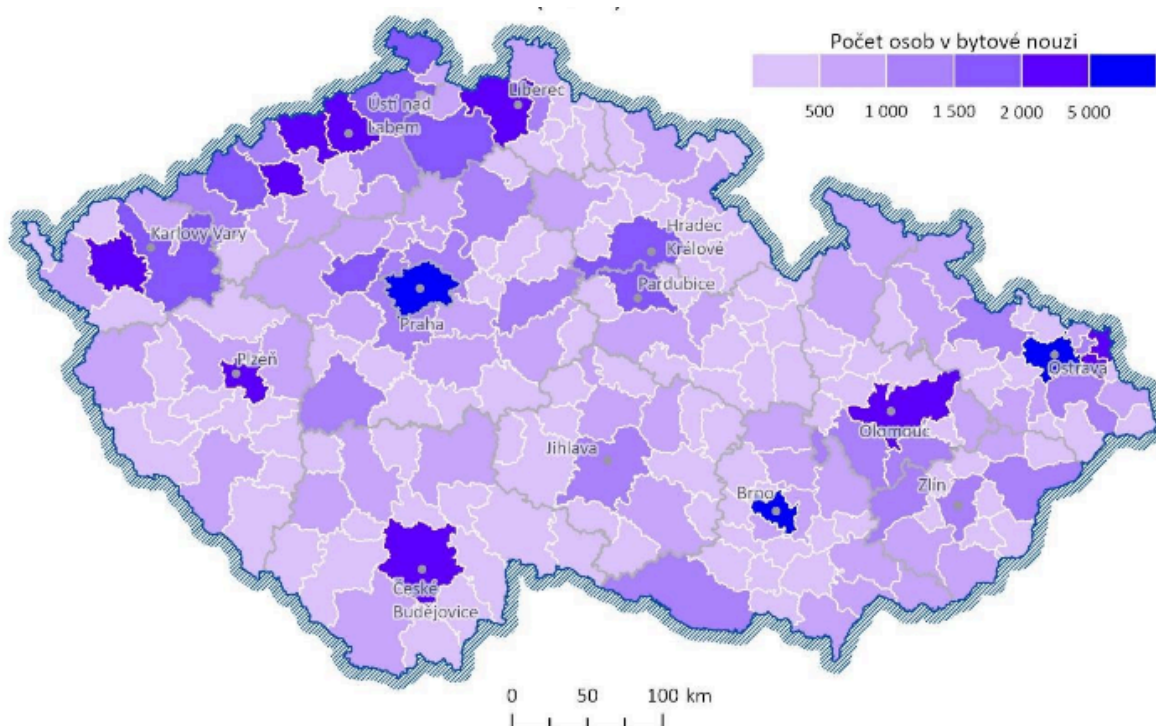
⁵⁰ statistiky odhadují 10-13 % obyvatel v ČR jako OZP

⁵¹ <https://csu.gov.cz/olk/zivotni-podminky-domacnosti-v-olomouckem-kraji-2024> - domácnosti které si nemohly dovolit zaplatit neočekávaný výdaj + kategorii nízkopříjmových domácností (pod 60 % mediánu příjmů), předpoklad vychází z data v Olomouckém kraji přepočítaný na počet domácností v Olomouci.

⁵² <https://mv.gov.cz>

Více než 2 000 osob v **bytové nouzi**⁵³ má **ORP Olomouc**. Více než 2 000 osob v bytové nouzi mají ještě ORP Liberec a České Budějovice. V ORP Hradci Králové či v Pardubicích to je 1 500 osob, v Liberci 1 000 osob. Naopak v ORP Ústí nad Labem to je 3 300 osob, v ORP Plzni 3 100 osob. Vysoké počty osob v bytové nouzi se však netýkají jen velkých krajských měst, v severozápadních Čechách se nachází několik SO ORP, která mají velmi početnou populaci osob v bytové nouzi. Jedná se především o Most (2 700 osob), Sokolov (2 500 osob) a Teplice (2 100 osob). Na druhé straně republiky podobně z mapy vystupují ORP Karviná (2 300 osob) a ORP Havířov (2 050 osob).⁵⁴

Obrázek: Počet osob v bytové nouzi v ORP v roce 2025



Zdroj: Závěrečná zpráva Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS z roku 2025

6.2 Informace o vyplacených příspěvcích a doplatcích na bydlení v Olomouci

Kapitola je zpracována podle vývoje dat o vývoji počtu příspěvku na bydlení⁵⁵ (PnB), příspěvku na živobytí (PnŽ), doplatku na bydlení⁵⁶ (DnB) a mimořádné okamžité pomoci⁵⁷ (MOP) podle dat Ministerstva práce a sociálních věcí ČR⁵⁸.

Počet vyplacených **příspěvků na bydlení** v Olomouci **od roku 2022 postupně roste** (dochází k nárůstu celkového počtu vyplácených příspěvků na bydlení). V roce 2024 byl nejvyšší celkový

⁵³ bez střechy, bez bytu, nevyhovující bydlení, nejisté bydlení

⁵⁴ Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS, mapa počet osob v bytové nouzi v krajích, 2025, str. 277

⁵⁵ Příspěvek na bydlení je dávka, která přispívá osobě/domácnosti při úhradě nákladů souvisejících s bydlením

⁵⁶ Doplatek na bydlení je pomocí osobám (domácnostem), které i přes poskytnutý příspěvek na bydlení nemohou ze svých prostředků uhradit náklady spojené s užíváním bytu.

⁵⁷ Jedná se především o situace, kdy žadatelé hrozí vážná újma na zdraví, v případě vážné mimořádné události, v případě nezbytného jednorázového výdaje na pořízení nebo opravu nezbytného základního vybavení domácnosti – předměty dlouhodobé potřeby, v případě hrozícího sociálního vyloučení a na vzdělání nebo zájmovou činnost nezaopatřeného dítěte.

⁵⁸ Datový report, Agentura, ASZ – Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR, listopad 2025

počet pobírajících domácností (2 710) ve sledovaném období. Celková suma vyplacených příspěvků na bydlení vzrostla mezi roky 2021 až 2024 o 132 %.

Počet vyplacených příspěvků **na živobytí** v Olomouci mezi roky 2019 a 2024 poklesl o cca třetinu.

Další dávkou pomoci v hmotné nouzi dorovnávací náklady na bydlení domácnostem, kterým po odečtení odůvodněných nákladů na bydlení nezůstává částka živobytí, je doplatek na bydlení. Počet vyplacených doplateků na bydlení v Olomouci klesl ze 469 v roce 2019 na 219 v roce 2025. Detailní údaje přináší následující tabulka. Podíl příjemců doplateků na bydlení v Olomouci se ve sledovaném období snižuje.

V roce 2024 bylo v Olomouci vyplaceno 365 dávek **mimořádné okamžité pomoci**. Následující tabulka nabízí přehled počtu vyplacených mimořádné okamžité pomoci za období 2019-2024.

Tabulka č. 40: Informace počtu příspěvku na bydlení, příspěvku na živobytí, doplatku na bydlení a mimořádné okamžité pomoci v Olomouci v období 2019-2025

Ukazatel	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Počet vyplacených příspěvků na bydlení za průměrný měsíc	2 062	1 914	1 759	1 853	2 504	2 710	-
Celkový počet vyplacených příspěvků na bydlení	-	-	21 157	22 536	30 171	33 536	-
Celková suma vyplacených příspěvků na bydlení v Kč	-	-	92 015 100	107 984 652	185 192 471	213 558 549	-
Počet vyplacených příspěvků na živobytí za průměrný měsíc	700	652	647	575	588	601	470
Počet domácností pobírajících doplatek na bydlení	469	438	406	350	302	293	219
Počet vyplacených dávek (doplateků na bydlení)			4 865	4 202	3 618	3 519	-
Počet dávek mimořádné okamžité pomoci vyplacených za rok	486	355	465	385	272	365	-

Zdroj: Datový report, Agentura, ASZ – Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR, listopad 2025

Pozn. znak „-“ znamená, že údaj nebyl k dispozici

Na základě dat Úřadu práce České republiky tabulka níže srovnává počet vyplacených doplateků na bydlení ročně v období 2019-2025. Olomouc zaznamenává mezi roky 2019 a 2025 a kontinuální pokles počtu vyplacených doplateků na bydlení pokles o 3 238 případů, tedy **o přibližně - 48 % během šesti let**. Nejvýraznější snížení zaznamenalo Ústí nad Labem (- 53 %) a Hradec Králové (- 50 %). Zatímco Pardubice jako jediné město nevykazují dlouhodobé snížení a pohybují se přibližně na úrovni roku 2019.

Tabulka č. 41: Počet vyplacených doplateků na bydlení ročně v období 2019-2025

Město	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Olomouc	6 768	5 630	5 278	4 942	4 237	3 654	3 530
Liberec	5 232	3 579	3 397	3 919	3 586	3 191	3 152
Ústí nad Labem	12 917	9 173	6 396	6 689	10 175	7 345	6 091
Hradec Králové	3 632	2 749	2 784	2 634	2 629	1 928	1 804

Pardubice	2 169	2 250	2 449	3 181	3 415	2 532	2 252
České Budějovice	2 056	1 697	1 838	1 836	1 677	1 552	1 501

Zdroj: Úřad práce ČR

6.3 Projekce podílu výše tržního nájemného na příjmech cílové skupiny

Projekce níže je zaměřena na vývoj výše tržního nájemného a jeho vztah k vybraným cílovým skupinám a jejich příjmům. Tento poměr znázorňuje, jakou část (v %) ze svého příjmu jednotlivé cílové skupiny vynakládají na tržní nájemné.

Cílem modelu je kvantifikovat, jaký podíl svých příjmů budou jednotlivé skupiny vynakládat na bydlení v případě, že nebudou bydlet ve zvýhodněných či regulovaných bytech, ale na běžném trhu. Obecně platí, že když domácnost vydává na bydlení (nájem, hypotéku či energie) více než **30 % svých čistých příjmů**, jedná se o tzv. **přetížení náklady na bydlení**.

Model pracuje se třemi klíčovými růstovými předpoklady, které jsou aplikovány kumulativně v čase:

- Tržní nájemné - předpokládaný průměrný roční růst 5,6 %, vycházející z historického vývoje tržního nájemného v Olomouci v posledních letech.
- Mzdový a příjmový růst - u mezd a důchodů je uvažován průměrný růst 5 % ročně, vycházející z makroekonomických projekcí MFČR.
- Plošný růst nájmu a mezd - Dostupná data ani aktuální trendy na trhu zatím nenaznačují výrazné zpomalení růstu nájemného. Použití konstantního růstu v modelu proto představuje zjednodušující analytický předpoklad pro ilustraci možného vývoje dostupnosti bydlení
- Použitá data - čistý medián měsíční mzdy v Olomouckém kraji za rok 2025 ve výši téměř 33 tis. Kč/měsíc, průměrné čerpání výše rodičovské za rok 2025 (10 000 Kč/měsíc), výše průměrného důchodu 21 080 Kč/měsíc v roce 2025 a výše příjmů nízkopříjmové domácnosti (60 % čisté mediánové mzdy).

U jedné osoby (mladí do 26 let, single) bydlení v malometrážním bytě (1+kk, 1+1) představuje již v roce 2025 cca 32 % čistého mediánového příjmu v Olomouckém kraji. V průběhu času tento podíl setrvale roste.

U jednočlenné seniorské domácnosti je situace nejkritičtější. Již v roce 2025 představuje tržní nájemné téměř 50 % průměrného důchodu. **U dvou seniorů** je situace relativně stabilnější, nicméně i zde tržní nájemné dlouhodobě zatěžuje rozpočet na úrovni 37 % výše důchodů.

U dvoučlenné domácnosti **střední třídy** se podíl tržního nájemného pohybuje na 24 % čistého příjmu.

U mladých rodin (2+1, 2+2 osob) je vývoj ovlivněn situací, kdy jedna z osob (předpokládáme manžele) pobírá rodičovský příspěvek. V období snížených příjmů (rodičovská) představuje tržní nájemné více než 45 % příjmů. Po návratu obou rodičů na trh práce se situace stabilizuje, nicméně i tak podíl nájemného dlouhodobě směřuje k hranici 30 %, tedy k horní hraně finanční únosnosti.

Nízkopříjmové domácnosti čelí neúnosné finanční zátěži v podobě tržního nájemného, již v roce 2025 dosahuje cca 88 % příjmů a dále se zhoršuje.

Projekce v Olomouci ukazuje, že **při zachování současných trendů růstu nájemného a příjmů se dostupnost tržního bydlení bude dlouhodobě zhoršovat**.

Tabulka č. 42: Projekce podílu výše tržního nájemného na příjmech cílové skupiny v Olomouci

Cílová skupina	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1 osoba - mladí	32%	32%	32%	32%	32%	32%	33%	33%	33%	33%	33%

(18–26 let) + absolventi UP											
1 osoba - senior	49%	49%	50%	50%	50%	51%	51%	51%	51%	52%	52%
2 osoba - senioři	37%	37%	37%	37%	38%	38%	38%	38%	39%	39%	39%
2 osoby - střední třída (2 osoby)	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	25%	25%	25%	25%
Rodina (2+1; 2+2 osoby) z toho první 3 roky 1 osoba na rodičovské	47%	48%	49%	31%	31%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Nízkopříjmová domácnost (1 až 2 osoby)	79%	79%	80%	80%	81%	81%	81%	82%	82%	83%	83%

Zdroj: AQE advisors, a.s.

V rámci analýzy bylo provedeno i srovnání Olomouce s vybranými krajskými městy na základě stejných cílových skupin. Analýza byla postavena na jednotné metodice, kdy se porovnává poměr tržního mediánového nájemného k mediánovému čistému příjmu domácnosti (u seniorů vůči průměrnému důchodu). **Stěžejní závěr je, že mezi většinou sledovaných měst (Liberec, Pardubice, České Budějovice, Hradec Králové a Olomouc) nejsou rozdíly v dostupnosti nájemního bydlení zásadní.** Hodnoty se obvykle liší jen v řádu nižších jednotek procentních bodů, což odpovídá podobné úrovni mediánových mezd v České republice i průměrným důchodem.

Výraznější odchylku představuje Ústí nad Labem, které vychází pro všechny sledované skupiny dostupněji zejména díky nižšímu tržnímu nájemnému. V důsledku toho zde náklady na nájem tvoří menší podíl z příjmu domácností – například u mladých jednotlivců a domácností střední třídy se poměr nájem/příjem pohybuje výrazně níže než v Olomouci, a obdobně je nižší i u seniorů a nízkopříjmových domácností. **Prakticky to znamená, že při srovnatelných příjmech zůstává cílovým skupinám v Ústí po zaplacení nájmu vyšší disponibilní částka na ostatní výdaje.**

7. Modelové výpočty LCCA

Při zpracování této kapitoly se jedná o výpočty **provedené podle metodiky společnosti AQE advisors, a.s..** Nejedná se o oficiální stanoviska či modelace města Olomouc nebo společnosti **Správa nemovitostí Olomouc, a.s.**

Mezní nájemné městského bytového fondu

Výpočet mezního nájemného vychází z modelových nákladů na vybudování bytové jednotky ve výši 65 000 Kč/m², čtyřicetileté amortizace, nákladů na opravy a údržbu ve výši 1,5 % hodnoty nemovitosti a nákladů na správu. Nabídkové tržní nájemné v Olomouci se v roce 2025 pohybovalo průměrně kolem 288 Kč/m² měsíčně.

Výsledky ukazují, že ekonomicky udržitelné nájemné se u městských bytů pohybuje přibližně na úrovni 218–221 Kč/m² měsíčně. Skutečné průměrné nájemné v městských bytech je však výrazně nižší. Současné nájemné tak nepokrývá plně dlouhodobé náklady na obnovu, opravy a udržení technického stavu bytového fondu.

Náklady na správu, opravy a obnovu bytů

Město Olomouc vlastní celkem 1 605 bytových jednotek. Průměrné roční náklady v období 2018–2024 činily přibližně 23,4 mil. Kč na opravy a údržbu, 3,2 mil. Kč na správu a 14,9 mil. Kč na investice a rekonstrukce. Modelové výpočty ukazují, že pro dlouhodobé udržení bytového fondu v dobrém technickém stavu by bylo potřeba každoročně vynakládat výrazně vyšší prostředky,

zejména na rekonstrukce a pravidelnou údržbu.

7.1 Vstupní informace o stanovení mezního nájemného

Stanovení mezního nájemného vychází z velikosti bytové jednotky (průměrná velikost bytu v m² ve vlastnictví města), přičemž tato výměra se násobí substituovaným nákladem na výstavbu v Kč/m². Substituovaný náklad představuje modelově stanovenou cenu za vybudování bytové jednotky na základě údajů ČKAIT (České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě). Tento náklad slouží jako podklad pro výpočet **amortizace** bytové jednotky.

Nabídkové **tržní nájemné** se napříč různými velikostmi bytů v roce 2025 v Olomouci pohybovalo **v průměru na úrovni 288 Kč/m² měsíčně**. Tato hodnota odpovídá datům z portálu sreality.cz.

Tabulka č. 43: Vstupní informace pro výpočet mezního nájemného

Položka	Typ bytu	Substituovaný náklad na vybudování bytové jednotky	Měsíční nabídkový tržní nájem za m ² dle sreality v roce 2025 v Olomouci
Bytová jednotka	1+kk,1+1 až 4+1	65 000 Kč/m ²	288 Kč

Zdroj: stavební náklady dle ČKAIT, 2025, AQE advisors, a.s.

Přístup k stanovení nákladů na výstavbu na 1m² vycházel ze stavebních nákladů. Stavební náklady na výstavbu vícepodlažních bytových domů v Česku (bez pozemku a developerské marže) se v období 2024/2025 pohybovaly kolem 50–55 tis. Kč/m² čisté užitné plochy. Rozdíly mezi městy jsou relativně malé, jádro cen tvoří shodně stavební práce a materiály. Výrazně vyšší prodejní ceny ve velkých městech jsou dány hlavně cenou pozemků a poptávkou.

Podle cenových ukazatelů RTS/ÚRS a odborných studií lze rozdělit náklady následovně:

- Stavební práce a materiál: 36-43 tis. Kč/m² čisté plochy (cca 30 tis. Kč/m² hrubé podlahové plochy).
- Inženýrské sítě a infrastruktura v okolí: +20 %.
- Projektové a inženýrské práce: +10–15 %.
- Finanční náklady (úroky, poplatky): jednotky až nízké desítky procent v závislosti na délce a výši úvěru.
- Rezerva a vícepráce: cca +10 %.

Při stanovení orientačních nákladů na výstavbu 1 m² bytové plochy byla zpracována rovněž podrobná rešerše více než 40 developerských projektů realizovaných v letech 2023 až do první poloviny roku 2025. Tyto projekty byly zaměřeny buď přímo na výstavbu bytových jednotek pro dostupné nájemní bydlení, nebo v jejich rámci byla část bytového fondu k tomuto účelu vyčleněna. Analýza ukázala, že rozpětí cen se pohybovalo od nejnižší hodnoty 40 tis. Kč/m² až po nejvyšší hodnotu 111 tis. Kč/m². Jako výsledná orientační hodnota v této rešerši byl stanoven medián, který představuje hrubé náklady ve výši 59,9 tis. Kč/m², a to v závislosti na použité konstrukci a zvoleném standardu provedení.

7.1.1 Výpočet amortizace

Vzhledem k tomu, že město neodepisuje svůj majetek daňově, je potřeba nastavit nájemné tak, aby během životnosti budov bylo možné pokrýt náklady na jejich kompletní obnovu. Byla zvolena **40letá doba amortizace**, což znamená, že za tuto dobu by město mělo vybrat z nájemného tolik finančních prostředků, kolik odpovídá výstavbě bytové jednotky. Tento princip zajišťuje, že až bude bytový fond zastaralý nebo fyzicky opotřebovaný, bude možné financovat jeho obnovu bez nutnosti dotací či značných zásahů do rozpočtu.

7.1.2 Mezní náklady na opravy a údržbu bytového fondu

Roční náklady na opravy a údržbu měly činit 1 % až 2 % z celkové hodnoty nemovitosti, v našem případě zvoleno 1,5 %. Tyto náklady jsou stanoveny na základě průzkumu trhu bytového fondu z vybraných měst v ČR.

Výše těchto nákladů samozřejmě závisí na stáří a technickém stavu budovy, přičemž je doporučeno zpracovat pasportizaci budov pro přesnější odhad potřebných oprav a nezbytné údržby.

7.1.3 Výpočet mezního nájmu bytového fondu ve vlastnictví města

Výpočet "mezní" nájmu (ekonomicky udržitelného nájemného s 0% ziskem) se počítá jako, **mezní nájem = amortizace + oprava a údržba + správa**.

7.1.4 Náklady na správu a amortizaci bytů

Město Olomouc má ve svém vlastnictví 1 605 bytových jednotek .

Tabulka č. 44: Počet bytových jednotek

Počet bytů	1+1	1+KK	2+1	2+KK	3+1	3+KK	4+1	Celkem
Byty zvláštního určení (BPS, BB)	321	147	48	93	16		0	625
Sociální byty, klasické byty, byty pro mladé, aukce	201	86	235	140	297	15	6	980

Zdroj: SNO

Průměrné roční náklady na bytový fond v období 2018-2024 činí:

- **Opravy a údržba: 23,4 milionů Kč ročně.**
- **Správa: 3,2 milionů Kč ročně.**
- **Investice a rekonstrukce: 14,9 milionů Kč ročně.**

Z tabulky níže vyplývá, že **aktuální výše nájemného je nižší, než by měla být** pro zajištění dlouhodobé udržitelnosti bytového fondu.

Průměrné nájemné za m² bylo vypočteno jako podíl celkového ročního nájemného a celkové podlahové plochy bytů.

Tabulka č. 45: Mezní nájem, průměrný měsíční nájem na 1 m² bytu

Položka	Mezní nájem (Kč/m ² /měsíc)	Průměrný nájem (Kč/m ² /měsíc)
Byt A (1+kk, 1+1)	221 Kč	87 Kč
Byt B (2+kk, 2+1)	220 Kč	110 Kč
Byt C (3+kk, 3+1)	219 Kč	106 Kč
Byt D (4+kk, 4+1)	218 Kč	74 Kč

Zdroj: zpracování AQE advisors, a.s.

Z hlediska srovnání je zajímavé, že výše mezního nájemného cenově odpovídá výše nájemného, které odpovídá průměrné dosažené ceně nájemného při aukcích, která činila 218 Kč/m².

Tabulka č. 46: Výpočet rozdílu mezního nájmu od průměrného a mediánového nájmu

Položka	Rozdíl: průměrný – mezní (Kč/m ² /měsíc)	Rozdíl: průměrný – tržní (Kč/m ² /měsíc)
Byt A (1+kk, 1+1)	-135 Kč	-201 Kč
Byt B (2+kk, 2+1)	-110 Kč	-178 Kč
Byt C (3+kk, 3+1)	-113 Kč	-182 Kč
Byt D (4+kk, 4+1)	-144 Kč	-214 Kč

Zdroj: zpracování AQE advisors, a.s.

Z výše stanovení mezního nájemného a výše průměrných ročních oprav a investic do bytového fondu plyne, že aby se bytový fond udržel v dobrém technickém stavu a zajistila se jeho obnova, mělo by město Olomouc **každoročně investovat dalších přibližně 122 milionů Kč do rekonstrukcí a dalších 62 mil. Kč do pravidelných oprav a údržby** (toho lze dosáhnout stanovením nájemného na úroveň mezního nájemného).

7.1.5 Finanční mezera nájemného

Výše uvedené výpočty finanční mezery vycházejí z agregovaných dat o celém bytovém fondu města a představují modelový odhad založený na průměrných hodnotách nájemného a velikosti bytů v jednotlivých kategoriích. V rámci výpočtů dochází k nezbytnému zaokrouhlování dílčích hodnot, což může vést k drobným odchylkám v součtech.

Současně je třeba zdůraznit, že výpočet pracuje s předpokladem plného ročního inkasa nájemného, a nezohledňuje tak situace, kdy není nájemné vybíráno po celý rok (např. z důvodu neobsazenosti bytů, rekonstrukcí, změn nájemních vztahů či individuálních sociálních situací nájemníků).

Výsledky rovněž nezohledňují specifické životní situace jednotlivých domácností ani cílené nástroje podpory, které město uplatňuje v rámci své bytové politiky.

Výsledná finanční mezera proto nepředstavuje reálnou ztrátu rozpočtu města, ale spíše indikativní vyjádření rozdílu mezi tržním a regulovaným nájemným, které slouží jako analytický podklad pro další strategické úvahy.

7.1.5.1 Finanční mezera nájemného podle velikosti bytů

Kapitola porovnává rozdíl mezi **tržním nájemným v Olomouci v roce 2025 a nájemným v městských bytech** u typických velikostí bytů. Cílem je ukázat, jak velká je finanční mezera mezi tím, kolik by domácnost platila na volném trhu, a kolik platí v městském bytovém fondu.

Metodika výpočtu finanční mezery podle velikosti bytů.

- Velikost bytů vychází z mediánu výměry nájemních bytů podle Cenové mapy Ministerstva financí, aby nebyly data zkreslena pouze jedním městským bytem, v kategorii 4+1 a 4+kk
- Tržní nájemné vychází z průměrné nabídkové ceny 288 Kč/m² měsíčně podle portálu Sreality (2025).
- Průměrný nájem v městských bytech představuje skutečné nájemné v bytovém fondu města vyjádřené v Kč/m².
- Měsíční nájem odpovídá městskému nájemnému při dané výměře bytu.
- Rozdíl na bytové jednotce ukazuje finanční rozdíl mezi tržním nájemem a nájemem v městském bytě.

Výsledky ukazují výrazný rozdíl mezi tržním nájemným a nájemným v městském bytovém fondu Olomouce, přičemž tento rozdíl se zvyšuje s velikostí bytu. U menších bytů (1+kk, 1+1) činí průměrný rozdíl přibližně **7 tis. Kč měsíčně na byt**, u středně velkých bytů (2+kk, 2+1) zhruba **9,6 tis. Kč**, u bytů velikosti 3+kk a 3+1 přibližně **12,7 tis. Kč** a u největších bytů (4+kk a větší) až **18 tis. Kč měsíčně**.

Význam tohoto rozdílu se výrazně zvyšuje při zohlednění **počtu městských bytů v jednotlivých kategoriích**. Největší část městského bytového fondu tvoří **malé byty (755 jednotek) a byty velikosti 2+kk a 2+1 (516 jednotek)**, následované **byty 3+kk a 3+1 (328 jednotek)**. Velkých bytů je ve fondu pouze **6 jednotek**, jejich vliv na celkový finanční objem je proto zanedbatelný.

Po přepočtu rozdílu mezi tržním a městským nájemným na celý bytový fond vychází, že město Olomouc inkasuje ročně přibližně **o 175 mil. Kč méně**, než kolik by odpovídalo tržní úrovni nájemného. Největší část této mezery vzniká právě u nejpočetnějších kategorií bytů – zejména u malých bytů (cca **63,8 mil. Kč ročně**) a bytů střední velikosti (cca **59,7 mil. Kč ročně**), zatímco u bytů 3+kk a 3+1 činí přibližně **50,1 mil. Kč ročně**.

Tabulka č. 47: Finanční mezera města podle velikosti bytů

Položka	Velikost bytu (m ²) dle cenové mapy MF	Tržní nájem (Kč/m ²) dle Sreality v roce 2025	Tržní měsíční nájem	Městský nájem (Kč/m ²)	Městský nájem (Kč/měs.)	Rozdíl nájem (Kč/měs.)	Rozdíl nájem (Kč/rok)	Finanční mezera města (Kč/rok)
Byt A (1+kk,1+1)	36	288 Kč	10 368 Kč	92 Kč	3 321 Kč	-7 047 Kč	-84 559 Kč	-63 841 968 Kč
Byt B (2+kk, 2+1)	54	288 Kč	15 552 Kč	110 Kč	5 918 Kč	-9 634 Kč	-115 609 Kč	-59 654 363 Kč
Byt C (3+kk, 3+1)	70	288 Kč	20 160 Kč	106 Kč	7 420 Kč	-12 740 Kč	-152 882 Kč	-50 145 222 Kč
Byt D (4+kk, 4+1)	85	288 Kč	24 480 Kč	74 Kč	6 285 Kč	-18 195 Kč	-218 337 Kč	-1 310 022 Kč

Zdroj: zpracování AQE advisors, a.s., data za rok 2025

7.1.5.2 Finanční mezera nájemného podle segmentů bytů

Metodika výpočtu finanční mezery podle segmentů bytů.

Tržní nájemné vychází z průměrné nabídkové ceny 288 Kč/m²/měsíc podle portálu Sreality pro rok 2025.

Městské nájemné vychází ze skutečných dat města o ročním výnosu z nájemného v jednotlivých kategoriích bytů a je přepočteno na Kč/m²/měsíc.

Průměrná velikost bytů byla stanovena následovně:

- u bytů zvláštního určení (DPS, BB) byla vypočtena z reálné struktury bytů podle dispozic (cca 42 m²),
- u **běžného bydlení, bytů pro mladé a aukcí** je modelová hodnota z analyzovaného souboru městských bytů, nikoliv samostatně zjištěná velikost každého segmentu (cca 57 m²),
- u sociálních bytů byla průměrná velikost odvozena zpětně z výnosu a známého nájemného (cca 48 m²).

Tržní měsíční nájem představuje součin průměrné velikosti bytu a tržního nájemného.

Městský nájem představuje součin průměrné velikosti bytu a skutečného nájemného v dané kategorii.

Největší část finanční mezery vzniká:

- v segmentu **běžného bydlení** (cca **98,7 mil. Kč ročně**),
- a v segmentu **bytů zvláštního určení (DPS, BB)** (cca **68,2 mil. Kč ročně**).

Tyto dvě kategorie společně tvoří naprostou většinu celkové finanční mezery, a to především z důvodu vysokého počtu bytů.

Naopak segmenty:

- sociální bydlení (cca 5,2 mil. Kč ročně),
- byty pro mladé (cca 1,4 mil. Kč ročně),
- byty formou aukce (cca 1,5 mil. Kč ročně)

mají z hlediska celkového finančního objemu pouze omezený dopad z důvodu jejich počtu.

Po souhrnném přepočtu všech kategorií vychází i při výpočtu finanční mezery podle segmentů bytů, že město Olomouc inkasuje ročně přibližně **o cca 175 mil. Kč méně, než kolik by odpovídalo plně tržní úrovni nájemného.**

Tabulka č. 48: Finanční mezera města podle kategorií bytů

Položka	Velikost bytu (m ²) městského bytu dle metodiky	Tržní nájem (Kč/m ²) dle Sreality 2025	Tržní měsíční nájem	Městský nájem (Kč/m ²)	Městský nájem (Kč/měs.)	Rozdíl nájem (Kč/měs.)	Rozdíl nájem (Kč/rok)	Finanční mezera města (Kč/rok)
Byty zvláštního určení (DPS, BB)	42	288 Kč	12 096 Kč	72 Kč	3 055 Kč	-9 041 Kč	-108 492 Kč	-67 807 500 Kč
Sociální byty	48	288 Kč	13 824 Kč	77 Kč	3 694 Kč	-10 130 Kč	-121 560 Kč	-5 227 080 Kč
Byty pro mladé	57	288 Kč	16 416 Kč	89 Kč	5 117 Kč	-11 299 Kč	-135 588 Kč	-1 355 880 Kč
Běžné bydlení	57	288 Kč	16 416 Kč	126 Kč	7 226 Kč	-9 190 Kč	-110 280 Kč	-98 200 600 Kč
Byty pronajímané formou aukce	57	288 Kč	16 416 Kč	218 Kč	12 483 Kč	-3 933 Kč	-47 196 Kč	-1 510 272 Kč

Zdroj: zpracování AQE advisors, a.s., data za rok 2025

8. Výběr priorit pro tvorbu politiky bydlení ve strategických dokumentech města

Ze strategických dokumentů města Olomouce jsou pro koncepci bydlení relevantní víceméně pouze dva dokumenty – Strategický plán města a Koncepce dostupného a sociálního bydlení SMOL 2021–2027, kde je návrhová část postavena na **vizi, 2 strategických cílech a 7 opatřeních** pro oblast bydlení.

8.1 Koncepce dostupného a sociálního bydlení SMOL 2021–2027

Olomouc v koncepci dostupného a sociálního bydlení 2021–2027 míří k dostupnosti důstojného bydlení za rovných podmínek a postupuje dvěma hlavními směry: (1) prevence ztráty bydlení přes koordinaci aktérů, cílený program pro nájemce městských bytů a formálně ukotvenou spolupráci města, SNO, sociálních pracovníků a služeb včetně transparentních pravidel přidělování bytů; (2) budování kapacit a infrastruktury přes systém prostupného bydlení, rozvoj fondu sociálních bytů, startovací bydlení pro mladé, dostupné bydlení pro seniory

Strategický cíl 1: Prevence ztráty bydlení (nejvyšší prioritou pro stabilizaci domácností)

Smyslem je **systematicky zachytávat riziko ztráty bydlení včas** a nastavit koordinovanou podporu napříč aktéry (město, SNO, sociální služby, ÚP, NNO, aj.).

Opatření 1.1 Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení

Aktivity:

- **zřídit a pravidelně svolávat pracovní skupinu** (koordinace, společný postup, sdílení informací),
- **průběžně řídit implementaci přes akční plány** a navazující vyhodnocování (prakticky: kdo co udělá v daném roce).

Opatření 1.2 Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů

Aktivity:

- **metodicky ukotvit proces včasného informování** o riziku předčasného ukončení nájemní smlouvy / jejího neprodloužení,
- realizovat **případové konference** (multioborové řešení konkrétních situací),
- dosahovat výsledku: **u části domácností díky včasné intervenci předejít ztrátě bydlení.**

Opatření 1.3 Spolupráce Správy nemovitostí Olomouc, a. s. se sociálními pracovníky MMOL a sociálními službami + spolupráce bytové a sociální komise RMO

Aktivity:

- **formálně ukotvit spolupráci** (včetně předávání informací) a nastavit ji tak, aby byla v souladu s právními předpisy,
- nastavit **transparentní pravidla přidělování bytů** (včetně zamítnutí), důvody pro ukončení/neprodloužení smluv a minimalizovat riziko diskriminace,
- umožnit **přednostní řešení závažných sociálních situací** v přidělování obecních bytů (jako jeden z nástrojů prevence).

Strategický cíl 2: Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení (kapacity a funkční „řetězec“ bydlení)

Cíl je postavit **komplexní systém**: dostupné bydlení (např. startovací, pro seniory, pro OZP), dostupné bydlení, sociální bydlení a podpůrné nástroje (sociální práce, krizový fond).

Opatření 2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení

Aktivity:

- nastavit prostupnost mezi typy bydlení (typicky **krizové** → **tréninkové** → **sociální / standardní**),
- měřit zejména **počty smluv v tréninkovém bydlení** a přechody domácností v rámci systému (v dokumentu je cílově nastaveno např. 20 za rok pro tréninkové smlouvy).

Opatření 2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení

Aktivity:

- zaměřit se na **výstavbu nových sociálních bytů** a/nebo **spolupráci se soukromými vlastníky** (motivace/podpora k poskytnutí bytů do fondu),
- důraz na **desegregaci**, občanskou vybavenost a přiměřenost bytů potřebám cílových skupin,
- řídit růst fondu (v dokumentu je uveden cílový přírůstek bytových jednotek – např. 20).

Opatření 2.3 Vytvoření startovacího bydlení pro mladé jedince, páry a začínající rodiny

Aktivity:

- vytvořit **podmínky pro investiční přípravu a realizaci nových městských bytů** v režimu startovacího bydlení,
- typově jde o stejné „investiční kroky“ jako u sociálního bydlení: vazba na dlouhodobé majetkové koncepce, vymezení městských pozemků, investiční záměry a projektová dokumentace ve vazbě na dotační programy.

Opatření 2.4 Rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdravotním postižením, rodiny pečující o postižené dítě a seniory

Aktivity:

- rozšiřovat **fond dostupného bydlení** pro výše uvedené cílové skupiny a sledovat jeho přírůstky.

Opatření 2.5 Sociální práce s domácnostmi v prostupném, sociálním a dostupném bydlení

Aktivity:

- zajistit **průběžnou, individuálně nastavenou podporu** v různých intenzitách dle typu bydlení a potřeb domácnosti,
- cílit na **udržení bydlení a zvyšování kompetencí k samostatnému bydlení** (součástí je i prevence, u seniorů např. depistáž; a práce s komunitou).

Opatření 2.6 Krizový fond pro podporu domácností v krizovém, sociálním a dostupném bydlení

Aktivity:

- zavést **nový finanční nástroj** na podporu udržení si bydlení pro cílové skupiny,
- zpracovat **metodiku pro poskytování podpory** (podmínky, max. výše, délka podpory, způsob spolupráce) a zahrnout do ní **podrobnou finanční analýzu**,
- sledovat počet podpořených domácností a průběžně ověřovat nastavení nástroje v praxi.

8.2 Strategický plán rozvoje města 2026-2032

Analýza je provedena na základě doposud neschváleného strategického plánu (pracovní verze z února 2026). Strategický plán řadí Bydlení mezi jednu ze svých šesti hlavních priorit (Priorita C). Zásadním principem celého plánu je přitom nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, ale růst směrem „dovnitř“.

Rozpad plánovaných cílů, opatření a aktivit v oblasti bydlení dle strategického plánu

Zvýšení dostupnosti bydlení (Opatření 1.2.4)

Město plánuje aktivně řešit bytovou nouzi a nedostatek dostupných bytů prostřednictvím komplexního systému podpory.

- Rozšíření městského bytového fondu: Plánuje se výstavba, modernizace, revitalizace a nově i výkup bytů pro navýšení kapacit bytového fondu města.
- Cílové skupiny: Výstavba se zaměří na ohrožené skupiny, vzniknou startovací byty pro mladé rodiny, služební byty pro strategické zaměstnance (např. hasiče), pečovatelské byty pro seniory a bezbariérové byty pro osoby se zdravotním postižením.
- Nové formy a spolupráce: Bude podpořen vznik sociálních nájemních agentur (město poskytne byty, neziskové organizace zajistí sociální práci) a rozvoj činnosti Kontaktního místa pro bydlení. Město chce také podpořit výstavbu nízkonákladových bytových domů (např. modulové domy).

- **Prevence ztráty bydlení:** Rozšíří se programy odborné pomoci domácnostem ohroženým ztrátou bydlení (poradenství ohledně nájmu či exekucí) a zajistí se krizové ubytování (azylové domy) pro lidi v ohrožení.

Územní rozvoj a výstavba (Opatření 3.2.1)

Strategie klade velký důraz na šetrný a efektivní územní rozvoj, který ochrání zemědělskou půdu a zefektivní využití stávající infrastruktury.

- **Stop rozrůstání do krajiny:** Zástavba dosud nezastavěného území (greenfieldů) bude umožněna jen v případě významného veřejného zájmu.
- **Využití brownfieldů a proluk:** Výstavba bude směřována primárně na brownfieldy (bývalé průmyslové či nevyužité areály) a proluky v intravilánu města. Konverze brownfieldů má sloužit mimo jiné právě pro sociální a dostupné bydlení.
- **Polyfunkční čtvrti:** Město upřednostňuje výstavbu polyfunkčních zón (kombinace bydlení, práce a služeb) před vytvářením rozsáhlých monofunkčních rezidenčních zón.

3. Regenerace stávajících sídlišť (Opatření 3.2.2)

Kvalita bydlení neznamena jen nové byty, ale i péči o stávající zástavbu a veřejný prostor.

- **Komplexní obnova:** Plánuje se regenerace tzv. socialistických sídlišť, která mají často zanedbaný nebo morálně zastaralý veřejný prostor.
- **Konkrétní lokality:** Dokument explicitně zmiňuje rozsáhlá sídliště Povel, Nové Sady a Nová Ulice, a dále menší sídliště v městských částech Neředín, Lazce a Slavonín.
- **Cíle regenerace:** Důraz bude kladen na dostatek funkční zeleně, doplnění občanské vybavenosti, mobiliáře a celkové zlepšení urbanistického a architektonického řešení.

9. Syntéza poznání

Analytická část ukazuje, že trh bydlení v Olomouci **není charakterizován jedním problémem, ale kombinací několika strukturálních faktorů, které společně vytvářejí tlak na dostupnost bydlení.** Tyto faktory lze shrnout do šesti klíčových problémů.

Strukturální nesoulad mezi růstem cen bydlení a růstem příjmů

Ceny bytů a nájemného v Olomouci rostou dlouhodobě rychleji než příjmy domácností. Mezi lety **2018–2025 vzrostly ceny bytů o více než 110 %**, zatímco **mzdy pouze o přibližně 55 %**.

Důsledkem je postupné zhoršování dostupnosti bydlení, zejména pro mladé domácnosti, seniory a nízkopříjmové skupiny. Modelová projekce ukazuje, že u některých skupin může nájemné představovat až **80 % jejich příjmů**, což je dlouhodobě neudržitelné.

Silná pracovní a univerzitní funkce města zvyšuje poptávku po bydlení

Olomouc je významným regionálním centrem zaměstnanosti a vzdělávání. Ve městě je přibližně **94 pracovních míst na 100 obyvatel** a více než **23 tisíc studentů vysokých škol**.

Tyto faktory generují silnou poptávku po bydlení, která není tvořena pouze rezidenty města, ale i dojíždějícími pracovníky, studenty, absolventy vysokých škol.

Reálný počet obyvatel města je vyšší než oficiální statistiky

Z hlediska poptávky po bydlení vychází analýza z oficiálního počtu **105 29** obyvatel k **31.12.2025**, přičemž do úvah vstupují i osoby s dočasnou ochranou. Projekce do roku 2040 předpokládá mírný

pokles na přibližně 103 tisíc obyvatel. Klíčové zjištění však spočívá v tom, že geolokační data z roku 2023 indikují **přítomnost zhruba o 10 tisíc rezidentů více, než kolik vykazují oficiální statistiky**. Tlak na bydlení se tedy neodvíjí pouze od demografického vývoje, ale od skutečného počtu osob, které město využívají pro práci, studium a každodenní život. To znamená, že město poskytuje služby větší populaci a tlak na bydlení je výrazně vyšší. Současně to znamená významnou fiskální ztrátu. Pokud by tyto osoby měly trvalý pobyt v Olomouci, mohlo by město získat až **211 mil. Kč ročně navíc v RUD**.

Vysoká bytová výstavba nezajišťuje dostupnost bydlení

Olomouc patří mezi města s relativně vysokou intenzitou bytové výstavby, průměrně **560 dokončených bytů ročně**, což je **5,4 bytu na 1 000 obyvatel**, tedy nad doporučeným standardem. Navzdory tomu ceny bydlení nadále rostou. To naznačuje, že struktura výstavby neodpovídá potřebám domácností a část výstavby může sloužit investičním účelům.

Město fakticky obsluhuje větší populaci, než vykazují registry a současně má omezený přímý vliv na trh prostřednictvím vlastního fondu. Bytová výstavba je intenzivní, ale sama o sobě nezajišťuje dostupnost.

Omezená schopnost města ovlivňovat trh bydlení

Město vlastní přibližně **1 605 bytů**, což představuje pouze **3,2 % bytového fondu** Město, tk nemůže zásadně ovlivnit trh prostřednictvím vlastního fondu, může však působit jako **koordinátor trhu**.

Současně je bytový fond města ekonomicky podhodnocený. Analýza ukazuje, že mezní nájemné potřebné pro dlouhodobou obnovu fondu je dle dat k roku 2025 přibližně **220 Kč/m²**, ale skutečné nájemné je u významné většiny městských bytů výrazně nižší.

Roste počet domácností ohrožených dostupností bydlení

Data sociálních služeb a dávek ukazují strukturální změnu problému bydlení. Více než **2 000 osob je v bytové nouzi** v ORP Olomouc a současně je rostoucí počet příjemců příspěvku na bydlení. Tím se problém postupně přesouvá z extrémní chudoby do širší části společnosti.

10. Vysvětlivky a zkratky

Tabulka č. 49: Zkratky

Zkratka	Význam
KBP SMOL	Koncepce bytové politiky statutárního města Olomouce
KBP	Koncepce bytové politiky
SMOL	Statutární město Olomouc
RMO	Rada města Olomouce
ZMO	Zastupitelstvo města Olomouce

KMB	Kontaktní místo pro bydlení
SNO	Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
OSV	Odbor sociálních věcí
MMOL	Magistrát města Olomouce
BK RMO	Bytová komise Rady města Olomouce
SK RMO	Sociální komise Rady města Olomouce
ČSÚ	Český statistický úřad
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
IROP	Integrovaný regionální operační program
ORP	Obec s rozšířenou působností
HDP	Hrubý domácí produkt
Kč	Koruna česká
m ²	metr čtvereční
Sb.	Sbírka zákonů
např.	například
tzv.	takzvaný
resp.	respektive

Tabulka č. 50: Vysvětlení pojmů

Pojem	Vysvětlení
Bytová politika města	Soubor nástrojů, pravidel a intervencí, kterými město ovlivňuje dostupnost, strukturu a kvalitu bydlení na svém území.
Dostupnost bydlení	Schopnost domácností pořídit si a dlouhodobě udržet bydlení odpovídající jejich příjmům a potřebám.
Finanční dostupnost bydlení	Poměr mezi náklady na bydlení a příjmy domácností; klíčový ukazatel dostupnosti.
Strukturální nesoulad trhu bydlení	Situace, kdy nabídka bytů neodpovídá potřebám domácností (např. cenou, velikostí nebo typem), i když objem výstavby může být dostatečný.
Bytový fond	Souhrn všech bytů na území města bez ohledu na vlastnictví.
Městský bytový fond	Byty ve vlastnictví města, které představují omezený, ale strategicky významný nástroj ovlivňování trhu.
Podporované bydlení	Režim nájemního bydlení v majetku města určený pro definované cílové skupiny (např. mladé rodiny, osoby v bytové nouzi, vybrané profese). Slouží k naplnění role obce v oblasti dostupnosti bydlení.
Sociální bydlení	Forma bydlení určená osobám v bytové nouzi (bez přístřeší, v nevyhovujícím nebo nejistém bydlení), doplněná o sociální práci a individuální podporu.
Dostupné bydlení (pro mladé rodiny)	Segment městského bydlení zaměřený na ekonomicky aktivní domácnosti, které splňují příjmové limity, ale nedosáhnou na tržní bydlení.
Startovací bydlení	Bydlení určené zejména pro mladé jednotlivce, páry a rodiny na začátku ekonomické samostatnosti.
Byt zvláštního určení	Byt určený specifickým skupinám (např. senioři, osoby se zdravotním postižením), často s přizpůsobením dispozice či dostupnosti.

Služební byt	Byt určený pro osoby vykonávající práci ve veřejném zájmu (např. zaměstnanci města), kde je nájem vázán na pracovní vztah.
Chráněné / specifické bydlení	Obecné označení pro bydlení přizpůsobené specifickým skupinám obyvatel.
Prostupné bydlení	Systém umožňující přechod domácností mezi různými formami bydlení podle jejich situace (např. ze sociálního do dostupného bydlení).
Pasivní role města	Město do trhu s bydlením aktivně nezasahuje a ponechává fungování primárně na trhu.
Regulační role města	Město nastavuje pravidla a podmínky, kterými koriguje fungování trhu s bydlením.
Aktivní role města	Město aktivně vstupuje na trh s bydlením prostřednictvím investic, projektů a partnerství.
Koordinátor trhu bydlení	Role města jako subjektu, který propojuje jednotlivé aktéry (veřejný, soukromý a neziskový sektor).
Partnerství s trhem	Spolupráce města se soukromými investory a dalšími aktéry za účelem rozvoje bydlení.
Bytová výstavba	Proces realizace nových bytů, který ovlivňuje nabídku na trhu s bydlením.
Developerské projekty	Soukromé investice do výstavby bytů, které významně formují strukturu nabídky bydlení.
Investiční bydlení	Byty pořizované primárně jako investice, nikoli pro vlastní bydlení, což může ovlivňovat dostupnost.
Demografický vývoj	Změny v počtu a struktuře obyvatel (např. stárnutí, růst jednočlenných domácností), které ovlivňují poptávku po bydlení.
Skrytá populace	Osoby fakticky žijící ve městě bez trvalého pobytu, které zvyšují reálnou poptávku po bydlení.
Bytová nouze	Stav, kdy domácnost nemá stabilní, bezpečné a důstojné bydlení.
Prevence ztráty bydlení	Soubor opatření zaměřených na udržení bydlení a předcházení vystěhování.
Desegregace	Opatření směřující k rovnoměrnému rozmístění sociálně znevýhodněných skupin a prevenci jejich koncentrace.
Sociální práce v bydlení	Podpůrná činnost zaměřená na stabilizaci domácností a jejich schopnost udržet si bydlení.
Finanční udržitelnost bytového fondu	Schopnost města dlouhodobě financovat správu, údržbu a obnovu bytového fondu.
Mezní nájemné	Výše nájemného potřebná pro pokrytí nákladů na provoz a obnovu bytového fondu.
Reinvestiční logika	Princip využívání příjmů z nájemného na další investice do bytového fondu.
Amortizace	Princip „splácení“ budoucí obnovy z nájemného: dokument pracuje se 40letou dobou amortizace, aby během životnosti budov bylo možné vybrat prostředky odpovídající modernizaci/rekonstrukci/zateplení apod. budov (bez nutnosti dotací či zásahů do rozpočtu).
Institucionální vlastník	Subjekt vlastnící větší objem bytů (např. město), který spravuje bydlení systematicky a dlouhodobě.