



**Spolufinancováno
Evropskou unií**



**Ministerstvo
práce a sociálních věcí**

První zpráva o stavu bytové nouze v SO ORP Olomouc

statutární město Olomouc



Zpracovatelé:

Mgr. Martin Křetínský
Bc. Jakub Seidl
Mgr. Zdenka Hilscher
Mgr. Karolína Mynářová
Mgr. Kristýna Lucinkiewicz
Mgr. Gabriel Malý
Mgr. Dagmar Říhová

Dokument vznikl v rámci realizace projektu „Rozvoj sociálního bydlení ve statutárním městě Olomouci II“, reg. číslo CZ.03.02.01/00/24_064/0005423. Příjemcem je statutární město Olomouc. Projekt je spolufinancovaný z Operačního programu Zaměstnanost plus.

Seznam zkratk

SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
ORP	obec s rozšířenou působností
ČSÚ	Český statistický úřad
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SVL	sociálně vyloučená lokalita
PnB	příspěvek na bydlení
DnB	doplatek na bydlení
PnŽ	příspěvek na živobytí
MOP	mimořádná okamžitá pomoc
SPO	společně posuzované osoby
KMB	kontaktní místo pro bydlení
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MPSV ČR	Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky
ISV	index sociálního vyloučení
ZSJ	základní sídelní jednotka
Q4	4. čtvrtletí kalendářního roku (říjen–prosinec)
ÚP	Úřad práce
NNO	Nestátní neziskové organizace

Obsah

1.	Úvod	6
2	Teoretické ukotvení bytové nouze.....	7
3	Popis zájmového území.....	8
3.1	Základní údaje	8
3.2	Věková struktura obyvatelstva	9
3.3	Vzdělanostní struktura obyvatelstva.....	11
4	Zhodnocení bytových potřeb obyvatel SO ORP Olomouc a uspokojování těchto potřeb	12
4.1	Kvantifikace bytové nouze a její podoba v SO ORP Olomouc.....	12
4.2	Specifika území	13
4.3	Development a bytová výstavba.....	13
4.4	Instituce a služby ošetřující oblast bydlení.....	14
4.5	Vývoj cenové dostupnosti bydlení v SO ORP Olomouc.....	15
4.5.1	Prostorový a časový vývoj nájemného	15
4.5.2	Demografické a migrační souvislosti vývoje nájemného.....	19
4.5.3	Současná cenová dostupnost bydlení a její dopady	21
5	KMB Olomouc – základní informace a aktuální výsledky	23
6	Zhodnocení sociálního a prostorového vyloučení v oblasti bydlení	26
6.1	Index sociálního vyloučení	26
6.2	Lokality rezidenční segregace	29
6.3	Sociálně vyloučené lokality v Olomouci – vlastní výstupy	30

7	Informace o sociálních dávkách v SO ORP Olomouc a Olomouci.....	33
8	Zadluženost v SO ORP Olomouc.....	37
9	Osoby a domácnosti v bytové nouzi v SO ORP Olomouc.....	41
9.1	Obecní bytový fond	44
9.2	Soukromý sektor.....	45
9.3	Srovnání krajských měst z hlediska bytové nouze	46
10	Informace o počtu a využití bytů ve vlastnictví obcí SO ORP Olomouc.....	48
11	Návrhy opatření.....	54
12	Manažerské shrnutí	56
13	Seznam použitých zdrojů	58

1. Úvod

Předkládaná zpráva vzniká jako výchozí analytický materiál zaměřený na problematiku bytové nouze ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Olomouc. Jejím smyslem je poskytnout základní přehled o rozsahu a podobě bytové nouze v území, identifikovat hlavní faktory, které tuto situaci ovlivňují, a vytvořit podklad pro další plánování a nastavování opatření v oblasti podpory bydlení. Potřeba zpracování této zprávy vychází z rostoucího významu dostupnosti bydlení jako sociálního i rozvojového tématu, které se dotýká nejen domácností v přímé bytové nouzi, ale také širší skupiny obyvatel ohrožených ztrátou bydlení, nadměrnými náklady na bydlení nebo energetickou chudobou.

Cílem zprávy je shrnout dostupná data a poznatky vztahující se k bytové nouzi na území SO ORP Olomouc a zasadit je do širších demografických, sociálních a tržních souvislostí. Dokument nejprve vymezuje pojem bytové nouze a jeho teoretické ukotvení, následně představuje základní charakteristiky zájmového území a věnuje se zhodnocení bytových potřeb obyvatel. Pozornost je dále zaměřena na rozsah a podobu bytové nouze ve sledovaném území, vývoj cenové dostupnosti bydlení, proměny nájemního trhu, působení vybraných demografických a migračních faktorů i na přehled institucí a nástrojů, které se podílejí na řešení této problematiky. Součástí zprávy je rovněž představení vybraných poznatků z činnosti Kontaktního místa pro bydlení v Olomouci.

Zpráva tak představuje první souhrnné zhodnocení situace bytové nouze v SO ORP Olomouc a současně výchozí rámec pro její další průběžné sledování. Je určena jako podklad pro odbornou i praktickou práci města a dalších aktérů, kteří se v území podílejí na prevenci bytové nouze a na hledání nástrojů ke zlepšení dostupnosti a stability bydlení.

Dokument vznikl v rámci realizace projektu „Rozvoj sociálního bydlení ve statutárním městě Olomouci II“, reg. číslo CZ.03.02.01/00/24_064/0005423. Příjemcem je statutární město Olomouc. Projekt je spolufinancovaný z Operačního programu Zaměstnanost plus.

2 Teoretické ukotvení bytové nouze

Český právní systém vychází při definování bytové nouze z mezinárodní klasifikace ETHOS¹ (Evropská typologie bezdomovectví). Ta vychází z principu, že mít domov znamená naplnit 3 oblasti v bydlení. Pokud nejsou naplněny, lze situaci jednotlivce či rodiny chápat jako bytovou nouzi. Tyto oblasti jsou:

Fyzická – přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina výlučně užívat.

Sociální – prostor pro vlastní soukromí s možností naplňování a rozvíjení sociálních vztahů.

Právní – právní důvod k užívání bydlení.

Z těchto tří oblastí vyplývají čtyři druhy bytové nouze:

Absence bydlení (Bezdomovectví): Lidé žijící „pod širým nebem“ nebo v noclehárnách.

Provizorní a nevyhovující ubytování: Pobyt v azylových domech, ubytovnách nebo v prostorech, které nejsou určeny k trvalému bydlení (např. chaty, garáže, nebytové prostory).

Nejisté bydlení: Domácnosti, kterým bezprostředně hrozí vystěhování nebo které žijí v přechodném a nestabilním bydlení u příbuzných či známých bez právního nároku.

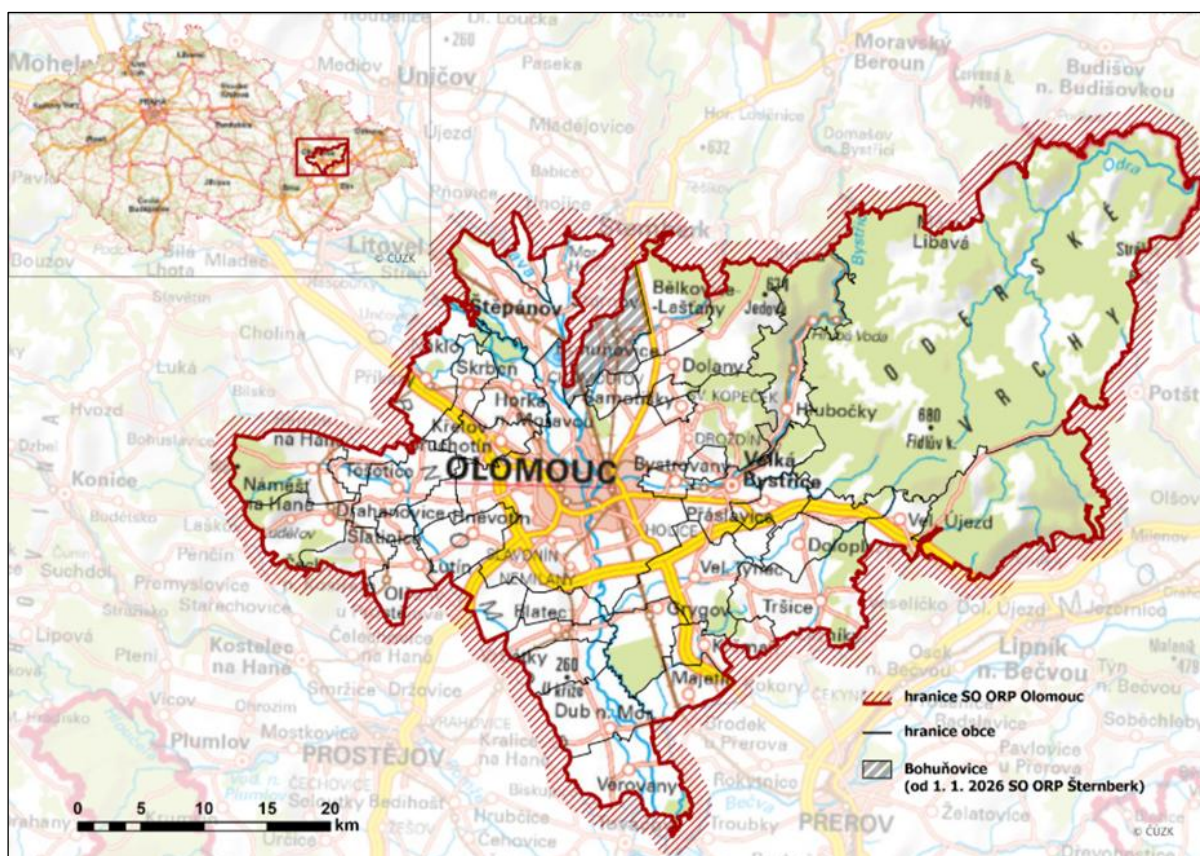
Nevhodné (substandardní) bydlení: Bydlení v extrémně přelidněných bytech nebo v prostorech, které jsou technicky nevyhovující či zdravotně závadné. (FEANTSA)

¹ Typologie ETHOS, slouží ke klasifikaci forem bezdomovectví a vyloučení z bydlení podle toho, zda lidem chybí střecha nad hlavou, byt, jistota bydlení nebo odpovídající podmínky k bydlení. Více viz [Sociální bydlení | Cílové skupiny sociálního bydlení](#)

3 Popis zájmového území

3.1 Základní údaje

Správní obvod obce s rozšířenou působností Olomouc (viz Obr. č. 1) se nachází v Olomouckém kraji. Celkově zahrnuje 45 obcí, přičemž mezi nimi je zahrnut i Vojenský újezd Libavá. K 1. 1. 2026 došlo k odloučení obce Bohuňovice do SO ORP Šternberk, která je však zahrnuta v současné verzi zprávy. Celkem bylo ve správním obvodu k 31. 12. 2024 evidováno 169 437 obyvatel (ČSÚ, 2026).



Obr. č. 1: Administrativní členění SO ORP Olomouc a jeho poloha v rámci ČR
Zdroj: ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2023): ArcČR 4.3; Vlastní zpracování v ArcGIS Pro

3.2 Věková struktura obyvatelstva

Věková struktura obyvatelstva ve správním obvodu SO ORP Olomouc ukazuje relativně silné zastoupení osob v produktivním věku, zároveň je však patrný i významný podíl starší populace. Hodnota indexu stáří² naznačuje, že počet obyvatel ve věku 65 a více let převyšuje počet dětí ve věku 0–14 let, kdy 128 seniorů připadá na 100 dětí, což ukazuje na stárnutí populace v území. Index ekonomického zatížení³ současně ukazuje, že na ekonomicky aktivní složku obyvatelstva připadá poměrně výrazný počet osob (59) v předproduktivním a poproduktivním věku. Z hlediska základního socioekonomického profilu území lze jako příznivý faktor vnímat relativně nízký podíl nezaměstnaných osob (viz Tab. č. 1).

Tab. č. 1: Základní demografické a vybrané socioekonomické ukazatele SO ORP Olomouc k 31. 12. 2024

SO ORP Olomouc	
Obyvatelstvo celkem	169 437
Obyvatelstvo ve věku 0–14	27 531
Obyvatelstvo ve věku 15–64	106 785
Obyvatelstvo ve věku 65+	35 121
Podíl nezaměstnaných osob	3,8 %
Index stáří	128
Index ekonomického zatížení	59

Zdroj: ČSÚ (2026): Obyvatelstvo podle pětiletých věkových skupin, pohlaví a SO ORP vybraného kraje; Uchazeči o zaměstnání v evidenci úřadu práce a podíl nezaměstnaných osob – územní srovnání; Vlastní zpracování

Věková pyramida (viz Obr. č. 2) dále ukazuje podrobnější rozložení obyvatelstva podle věku a pohlaví. Pyramida má regresivní⁴ charakter typický pro stárnoucí populaci. Užší základna pyramidy ukazuje nižší porodnost v posledních letech, což je patrné zejména u nejmladších věkových skupin. Naopak nejsilněji jsou zastoupeny věkové kategorie 40–54 let, které odpovídají populačně silným ročníkům narozeným v 70. letech.

Mírný pokles ve věku 20–29 let souvisí s nižší porodností v 90. letech, avšak zastoupení mladých dospělých částečně posiluje role Olomouce jako univerzitního města díky Univerzitě

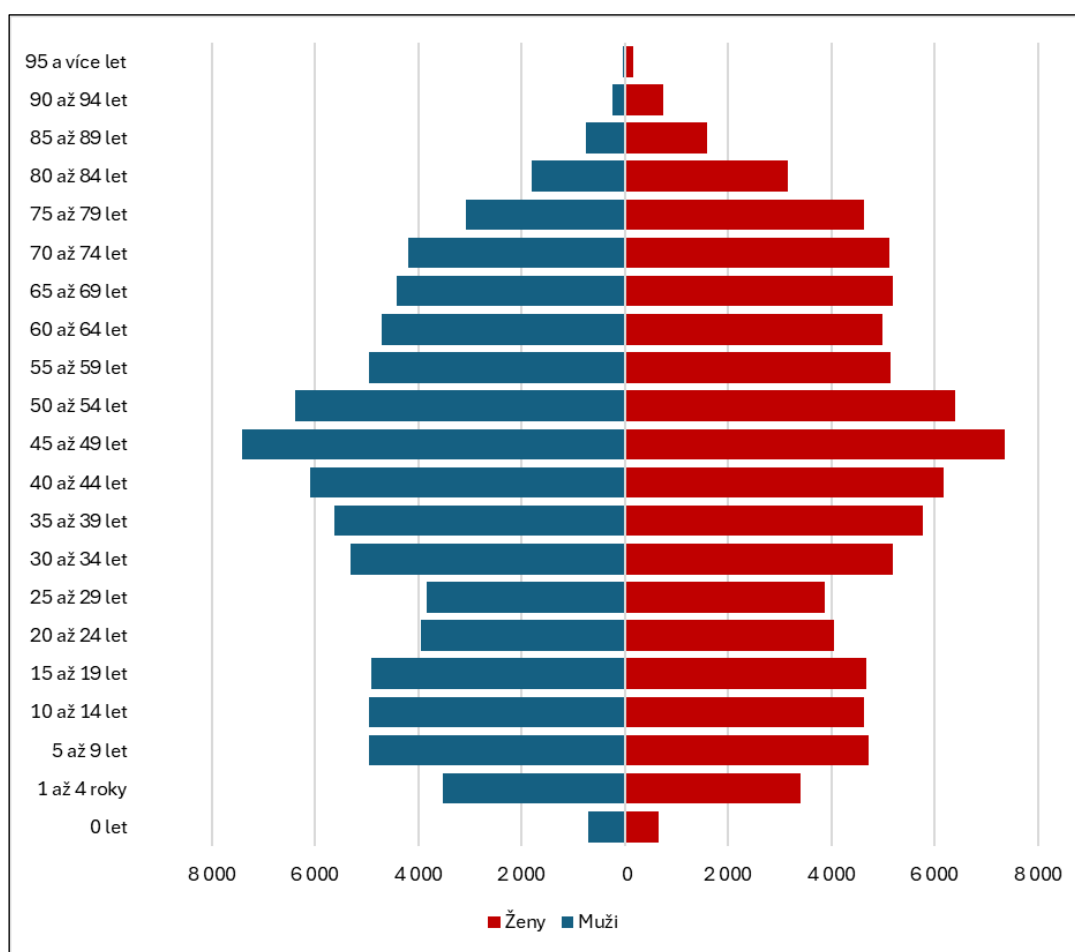
² Index stáří vyjadřuje počet osob ve věku 65 a více let připadajících na 100 osob ve věku 0–14 let a slouží jako ukazatel věkové struktury a procesu stárnutí populace.

³ Index ekonomického zatížení vyjadřuje počet osob v neproduktivním věku (0–14 a 65+ let) připadajících na 100 osob v produktivním věku (15–64 let) a slouží k hodnocení demografické zátěže ekonomicky aktivní populace.

⁴ Regresivní typ věkové pyramidy se vyznačuje nízkým podílem dětské složky v porovnání se složkou postreprodukční. U takové populace dochází v dlouhodobém pohledu ke snižování početního stavu populace.

Palackého v Olomouci. Ve vyšším věku převažují ženy nad muži, zejména po 70. roce života, což souvisí s vyšší nadějí dožití žen (viz Obr. č. 2).

Do budoucna může stárnutí populace představovat významnou výzvu také v oblasti bydlení a sociální péče. S rostoucím počtem seniorů lze očekávat vyšší poptávku po bezbariérovém a dostupném bydlení, menších bytech, domech s pečovatelskou službou či pobytových sociálních službách. Zároveň porostou nároky na zdravotní a sociální infrastrukturu, terénní služby a dostupnost občanské vybavenosti v blízkosti bydliště.



Obr. č. 2: Věková pyramida SO ORP Olomouc k 31.12. 2024

Zdroj: ČSÚ (2026): Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle nejvyššího dosaženého vzdělání a obcí vybraného SO ORP; Vlastní zpracování

3.3 Vzdělanostní struktura obyvatelstva

Vzdělanostní struktura obyvatelstva ve věku 15 a více let naznačuje, že v území převažují osoby se středním vzděláním, zejména se středním vzděláním s maturitou. Významné zastoupení mají také osoby s vysokoškolským vzděláním, což odpovídá postavení Olomouce jako přirozeného správního, vzdělávacího a pracovního centra širšího regionu. Naopak nižší podíl obyvatel tvoří osoby pouze se základním vzděláním. Celkově tak vzdělanostní struktura území působí poměrně příznivě (viz Tab. č. 2).

Tab. č. 2: Vzdělanostní struktura obyvatelstva ve věku 15 a více let v SO ORP Olomouc dle SLDB 2021

Nejvyšší dosažené vzdělání	Počet obyvatel ve věku 15 a více	Podíl obyvatel ve věku 15 a více [%]
Základní vzdělání	22 696	16,1
Středoškolské bez maturity	38 080	26,9
Středoškolské s maturitou	47 915	33,9
Vysokoškolské	32 676	23,1

Zdroj: ČSÚ (2026): Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle nejvyššího dosaženého vzdělání a obcí vybraného SO ORP; Vlastní zpracování

4 Zhodnocení bytových potřeb obyvatel SO ORP Olomouc a uspokojování těchto potřeb

4.1 Kvantifikace bytové nouze a její podoba v SO ORP Olomouc

Situaci v oblasti bytové nouze v SO ORP Olomouc dokresluje Index sociálního vyloučení⁵. Například pro město Olomouc dosáhl v roce 2024 hodnoty 13 bodů (na škále 0–30), což město řadí do kategorie obcí s nejvyšší mírou sociálního vyloučení v rámci správního obvodu.

Kromě indexu sociálního vyloučení lze stav v území přesněji kvantifikovat skrze přímé počty osob v bytové nouzi k prosinci 2024 dle dat Platformy pro sociální bydlení. V celém správním obvodu (SO ORP) Olomouc se v této krizové situaci nachází 2 254 osob, což představuje 1,34 % celkové populace regionu. Zásadní podíl na tomto čísle nese samotné město Olomouc, kde v bytové nouzi žije přibližně 1 734 osob (1,7 % obyvatel města) (MMR, 2024 - *Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona o podpoře bydlení*).

Data odhalují i vysokou míru zasažení nejmladší generace. V městě Olomouci se v bytové nouzi nachází 357 dětí a 154 rodin. V rámci celého SO ORP pak počet dětí v nouzi přesahuje půl tisíce (504 dětí) (MMR, 2024 - *Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona o podpoře bydlení*).

Ačkoliv je absolutní počet obyvatel v bytové nouzi nejvyšší v Olomouci, relativní podíl obyvatel v nouzi v některých okolních obcích hodnotu Olomouce převyšuje. Vysoké hodnoty vykazuje Horka nad Moravou (2,82 %) a Přáslavice (2,42 %), což naznačuje, že problém se přelévá z centra do specifických lokalit v zázemí (MMR, 2024 - *Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona o podpoře bydlení*).

Kvantifikovat ohrožené skupiny lze především přes počty vyplácených sociálních dávek⁶:

- **Příspěvek na bydlení (PnB):** V roce 2024 pobíralo tuto dávku v průměrném měsíci 2 710 domácností, což představuje nárůst a nejvyšší hodnotu ve sledovaném období 2016–2024. Celkem bylo za rok 2024 vyplaceno 33 536 těchto příspěvků. Zvyšuje se podíl

⁵ Index sociálního vyloučení představuje souhrnný ukazatel míry sociálního vyloučení v obcích České republiky, který zohledňuje například nezaměstnanost, zadluženost, příspěvky na bydlení či předčasné odchody ze vzdělávání. Hodnoty indexu se pohybují na škále 0–30 bodů, přičemž vyšší hodnota značí vyšší míru sociálního vyloučení. Více viz [O Indexu – Odbor rozvoje bydlení a soudržnosti MMR ČR](#)

⁶ Od 1. října 2025 vzniká Dávka státní sociální pomoci (tzv. superdávka). Ta pomáhá zvládnout náklady na bydlení, živobytí a výchovu dětí domácnostem s nízkými příjmy. Nahrazuje čtyři stávající dávky: příspěvek na bydlení, příplatek na dítě, příspěvek na živobytí a doplatek na bydlení.

ohrožených skupin, jako jsou senioři a nezaopatřené děti v těchto domácnostech (Girtová, 2025).

- **Doplatek na bydlení (DnB):** Počet domácností pobírajících tuto dávku pomoci v hmotné nouzi naopak dlouhodobě klesá. V roce 2024 ji pobíralo 293 domácností a v roce 2025 pak 219 domácností (Girtová, 2025).
- **Příspěvek na živobytí (PnŽ)** a DnB je často vyplácen do ubytovacích zařízení. V roce 2024 bylo v domácnostech s PnŽ v ubytovnách 119 společně posuzovaných osob (SPO) a s DnB rovněž 119 SPO (Girtová, 2025).

4.2 Specifika území

Přítomnost Univerzity Palackého, na které studuje více než 23 000 studentů, výrazně ovlivňuje každodenní život i celkovou dynamiku Olomouce (Šulkovská, 2025). Během akademického roku je město živé a zaplněné studenty, zatímco v období letních prázdnin dochází k citelnému úbytku obyvatel, což se projevuje zejména v centru města, které pak působí klidněji. Tento pokles nedokáže plně vyrovnat ani přítomnost turistů (Olomoucký kraj, 2019). Nejméně 5 000 studentů zde bydlí v komerčních nájemních bytech (Girtová, 2025). Studenti vytvářejí na trh s bydlením extrémní tlak a přímo diktují ceny i sezónnost trhu (tzv. "studentský kalendář", kdy ceny kulminují v srpnu a září) (Garantovaný nájem, 2026).

Zásadním trendem je pronájem po jednotlivých lůžkách, který je pro investory nejvýnosnějším modelem, kdy z jednoho bytu lze takto získat o 50–70 % vyšší nájemné než při pronájmu klasické rodině. Vzniká tak paradox velkých bytů (3+1) – zatímco běžná rodina má finanční strop kolem 18 000 Kč, čtyři studenti platící 6 000 Kč za lůžko vygenerují majiteli 24 000 Kč. Studenti tak z trhu efektivně vytlačují rodiny s dětmi a tlačí ceny i malometrážních bytů (1+kk, 1+1) na prémiové částky (Garantovaný nájem, 2026). Ceny nájmu v Olomouci se tak začínají vyrovnávat Praze nebo Brnu (Bouchalová, 2024).

4.3 Development a bytová výstavba

Olomouc vykazuje nadprůměrný roční přírůstek nových bytů (6,4 dokončených bytů na 1000 obyvatel) (ČSÚ, 2025), avšak poptávka stále vysoce převyšuje nabídku. Efekt uvolňování (tzv. filtrace) funguje tak, že nová moderní výstavba láká zástupce vyšší střední třídy, kteří se do těchto novostaveb stěhují. Tím by se teoreticky měly uvolnit kapacity ve starších klasických panelových bytech (např. na sídlišti Povel) pro nižší příjmové vrstvy. V praxi je

však tento efekt částečně tlumen výše popsaným tlakem investorů, kteří i tyto uvolněné starší byty skupují a přeměňují na lukrativnější sdílené studentské bydlení. U větších panelových bytů tak došlo k cenové korekci a narazily na cenový strop běžných rodin (Garantovaný nájem, 2026).

4.4 Instituce a služby ošetřující oblast bydlení

Oblast bytové nouze je v území řešena následujícími institucemi a poskytovateli:

- **Statutární město Olomouc** řeší problematiku dostupného a sociálního bydlení zejména prostřednictvím své Koncepce dostupného a sociálního bydlení na roky 2021–2027, jejímž cílem je nastavit systém pomoci pro osoby, které si za tržních podmínek nemohou zajistit vyhovující nájemní bydlení. Součástí tohoto přístupu je prevence ztráty bydlení, rozvoj sociálních a dostupných bytů a spolupráce sociálních pracovníků se Správou nemovitostí Olomouc a dalšími aktéry. Město vlastní přibližně 1 605 bytů, z nichž část je určena pro seniory, osoby se zdravotním postižením, bezbariérové bydlení či sociální bydlení. Od roku 2024 zároveň funguje Kontaktní místo pro bydlení, které slouží jako první kontaktní pracoviště pro osoby v bytové nouzi, poskytuje poradenství, pomáhá s žádostmi o městský byt a propojuje sociální práci s bytovou politikou města. Olomouc se současně snaží bytový fond rozšiřovat, například přípravou nového bytového domu na ulici Janského, kde má vzniknout 14 bytů pro rodiny s dětmi a dalších 29 městských nájemních bytů, z nichž část má sloužit jako azylové zařízení (Statutární město Olomouc, 2021). V současné době město zároveň připravuje novou Koncepci bydlení, která bude reflektovat aktuální vývoj a změny v oblasti bytové politiky.
- **Odbor sociálních věcí magistrátu města Olomouce** prostřednictvím oddělení sociálních služeb a pomoci přijímá žádosti o byty zvláštního určení a prostřednictvím oddělení podpory v bydlení žádosti o sociální byty. Správa nemovitostí Olomouc, a.s., dále spravuje bytový fond města.
- **Charita Olomouc** jako klíčový neziskový aktér nabízí model prostupného bydlení (krizové bydlení, noclehárny, azylové domy, sociální byty) a službu Krizová pomoc (Olomoucký kraj, 2019).
- **Společnost Podané ruce, o.p.s.** zajišťuje terénní pracovníky, kteří s klienty intenzivně pracují na hledání a udržení bydlení (Olomoucký kraj, 2019).

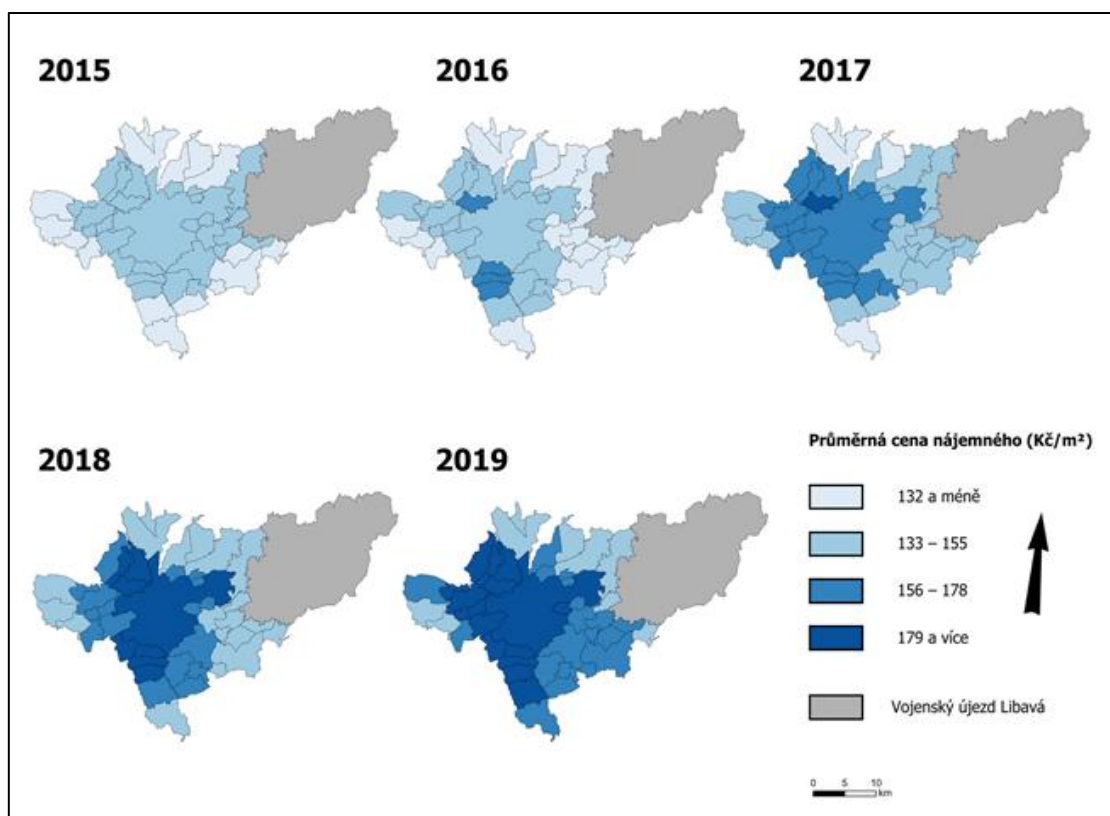
- **Klíč – centrum sociálních služeb a JITRO Olomouc, o.p.s.** jsou organizace, které zajišťují bydlení a služby pro osoby se zdravotním a mentálním postižením (Olomoucký kraj, 2019).
- **Olomoucký kraj / Státní fond podpory investic** aktuálně připravuje program "Dostupné nájemní bydlení", v rámci kterého se plánuje 36 projektů a výstavba 895 nových bytů s přijatelným nájemem napříč regionem, jež mají na nedostatek kapacit reagovat (Olomoucký kraj, 2026).

4.5 Vývoj cenové dostupnosti bydlení v SO ORP Olomouc

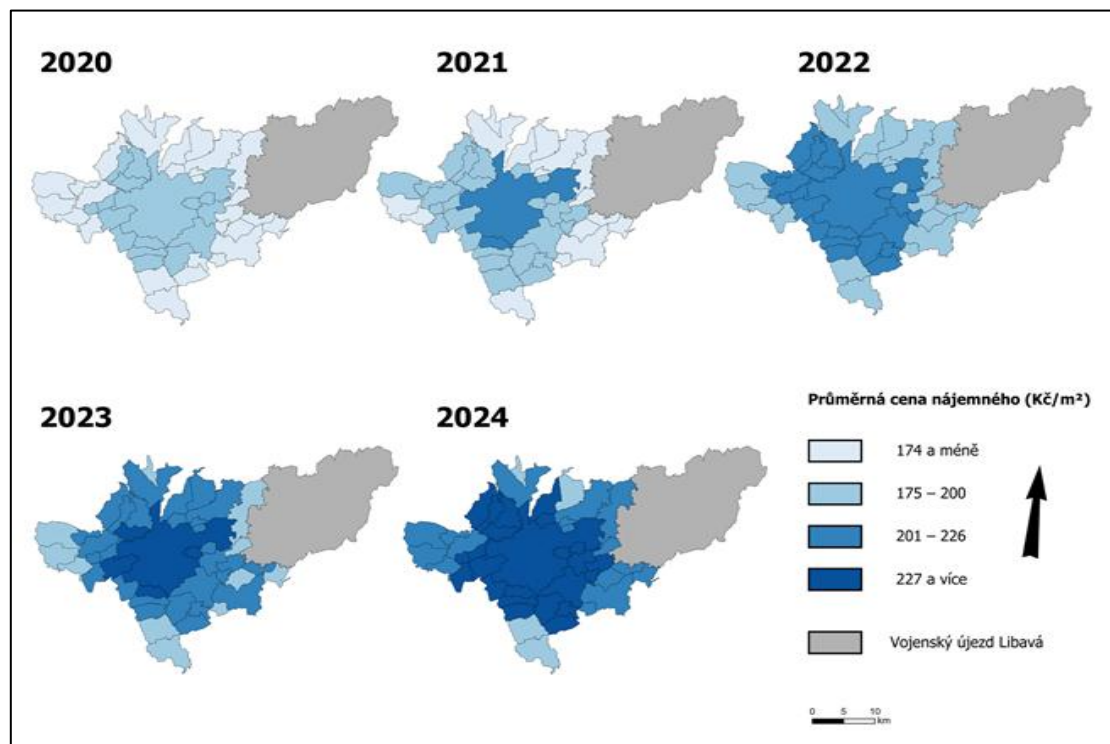
4.5.1 Prostorový a časový vývoj nájemného

Tato kapitola má za cíl představit vývoj tržního nájemného v SO ORP Olomouc v období 2015 až 2024. Jako hlavní datový podklad slouží data poskytnutá MF ČR. Jsou využity průměrné hodnoty nájemného, které odpovídají cenové hladině nájemného nově uzavíraných smluv.

Dynamiku cen nejlépe ilustruje srovnání cenových map. Zatímco v roce 2015 (viz Obr. č. 3) se nejvyšší nájemné pohybovalo nad hranicí **150 Kč/m²** a týkalo se pouze Olomouce a jeho okolí, v roce 2024 (viz Obr. č. 4) se tato hranice posunula na více než **227 Kč/m²**. Tato nejvyšší cenová hladina (tmavě modrá barva) již nepokrývá jen centrum, ale prakticky celou západní a centrální část SO ORP Olomouc. Během deseti let se tak z dřívějšího nadstandardu stal v Olomouci běžný tržní základ, což vytlačuje nízkopříjmové skupiny do okrajových částí nebo nevyhovujících ubytoven.

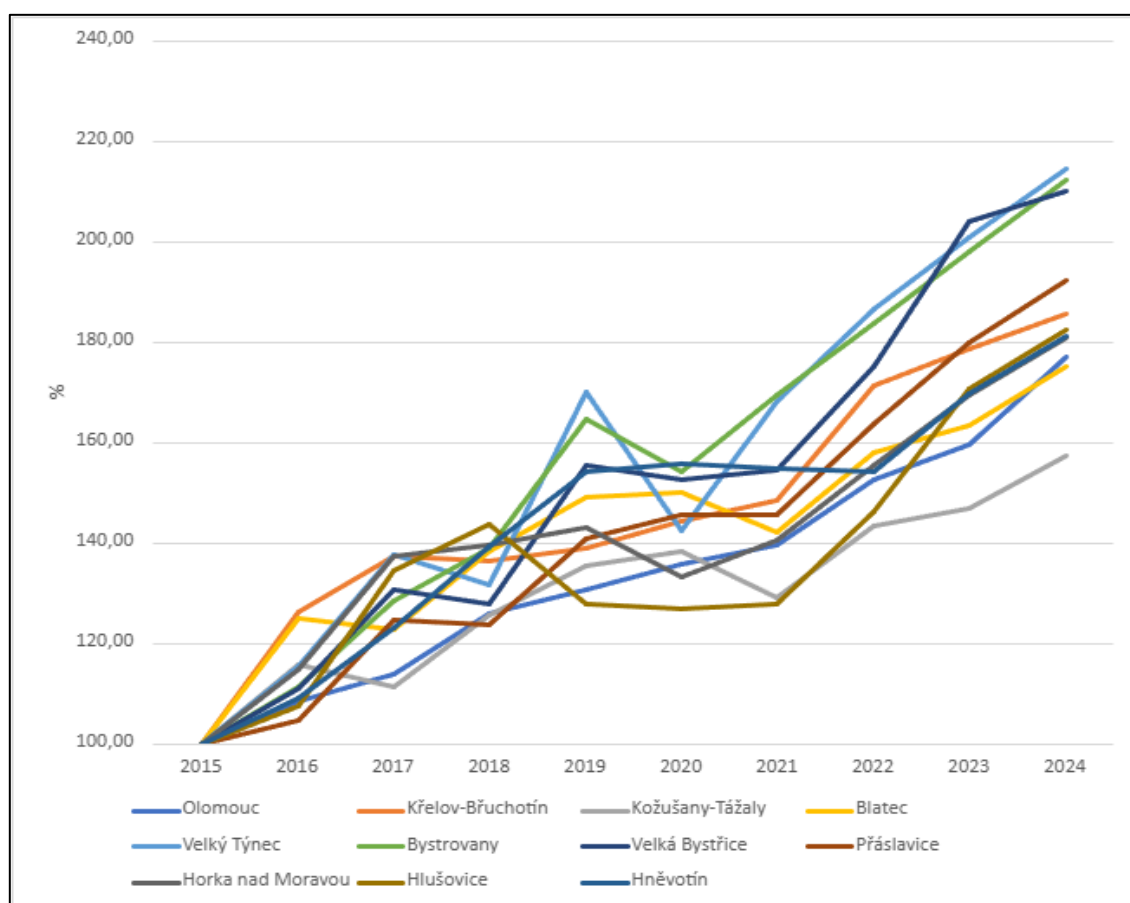


Obr. č. 3: Vývoj průměrné ceny nájemného v SO ORP Olomouc mezi lety 2015–2019
Zdroj: ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2023): ArcČR 4.3; Vlastní zpracování v ArcGIS Pro na základě dat MF ČR



Obr. č. 4: Vývoj průměrné ceny nájemného v SO ORP Olomouc mezi lety 2020–2024
Zdroj: ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2023): ArcČR 4.3; Vlastní zpracování v ArcGIS Pro na základě dat MF ČR

Vývoj bazického indexu nájemného⁷ zobrazuje obce s relativně významným nebo dynamickým vývojem nájemního trhu v SO ORP (viz Obr. č. 5). Rok 2021 odděluje dvě fáze vývoje, které se liší dynamikou růstu nájemného. V první fázi let 2015 až 2020 je patrný postupný, relativně plynulý růst nájemného. Většina sledovaných obcí dosahuje kolem roku 2019 hodnot indexu přibližně 130–160, což znamená nárůst nájemného o zhruba 30–60 % oproti roku 2015. Dynamika však není zcela jednotná. Některé obce vykazují krátkodobé výkyvy či stagnaci, například mezi lety 2019 a 2020. Druhá fáze po roce 2021 vykazuje výraznější zrychlení růstu nájemného téměř ve všech sledovaných obcích. Indexy se během let 2022–2024 rychle posouvají nad hranici 170–200, přičemž některé obce dosahují i hodnot přes 210. Tento trend je dobře patrný například u obcí Velký Týnec, Velká Bystřice nebo Bystrovany. Samotná Olomouc vykazuje ve srovnání s některými okolními obcemi stabilnější a mírněji rostoucí trajektorii. Přesto i zde dochází k výraznému zvýšení nájemného. Index se z hodnoty 100 v roce 2015 dostává na přibližně 177 v roce 2024.

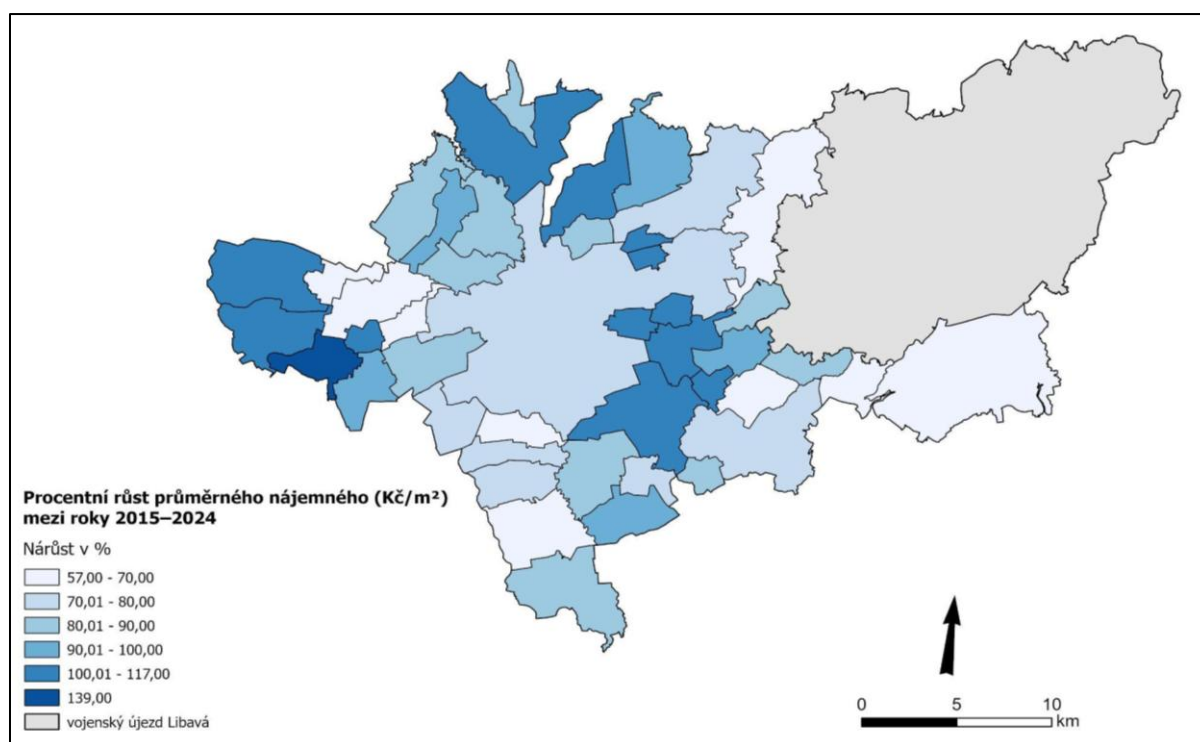


Obr. č. 5: Bazický index vývoje průměrné ceny nájemného v SO ORP Olomouc mezi lety 2015–2024

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat MF ČR

⁷ Bazický index vyjadřuje změnu hodnoty sledovaného ukazatele vůči zvolenému základnímu období (rok 2015), které je označeno hodnotou 100.

Další pohled na vývoj nájemného v regionu přináší Obr. č. 6 zobrazující procentní růst průměrného nájemného (Kč/m²) mezi roky 2015 a 2024 v jednotlivých obcích SO ORP Olomouc. Mapa ukazuje, že růst nájemného je prostorově poměrně diferencovaný, přičemž ve většině obcí se pohybuje v intervalu přibližně 80–110 % oproti roku 2015. Nejtmavší odstíny modré barvy reprezentují obce s nejvyšším růstem, kde nájemné vzrostlo o více než 100 %, tedy více než na dvojnásobek původní hodnoty. Tyto obce se nacházejí především v bezprostředním zázemí města Olomouce nebo v dobře dopravně dostupných suburbanizačních lokalitách. Naopak světlejší odstíny naznačují obce s relativně pomalejším růstem nájemného (přibližně 70–90 %). Tyto lokality se častěji nacházejí ve vzdálenějších částech správního obvodu, kde je poptávka po nájemním bydlení nižší a trh je méně dynamický. Určitou výjimku v SO ORP Olomouc však představují obce Náměšť na Hané, Slatinice a Drahanovice. I přes jejich polohu na západě SO ORP, docházelo v těchto obcích k podobnému růstu průměrného nájemného jako v obcích v bezprostředním okolí Olomouce. V obci Slatinice to byl dokonce nejvyšší zaznamenaný nárůst v celém SO ORP, a to o 139 %.



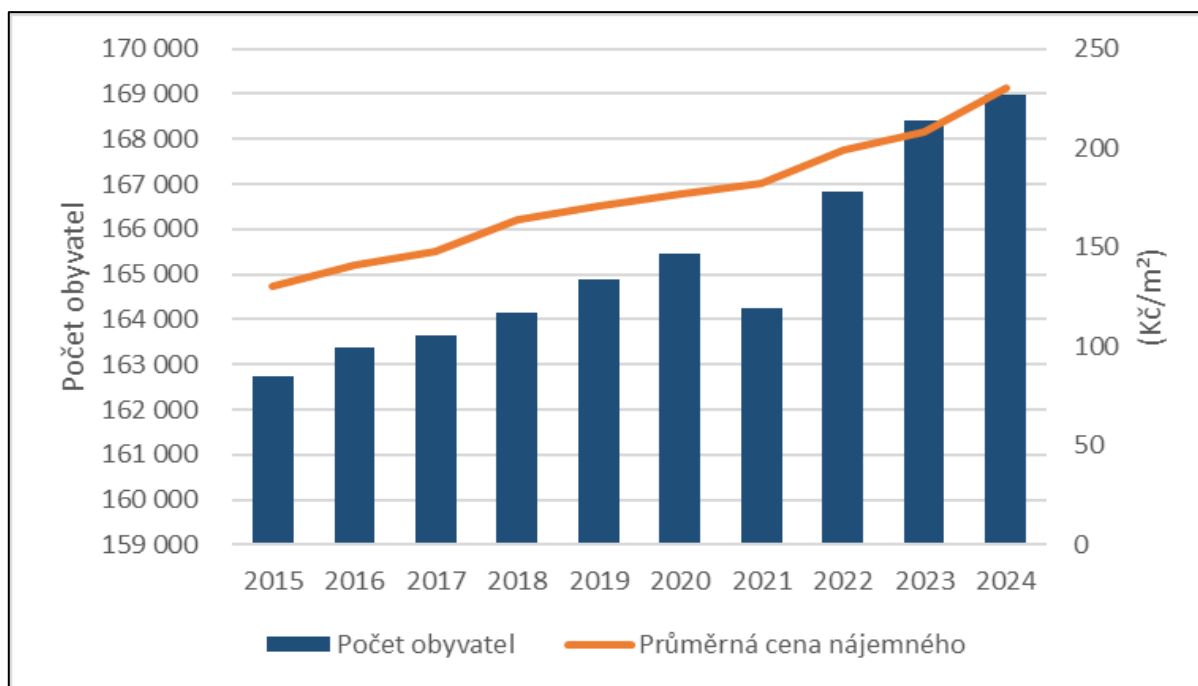
Obr. č. 6: Procentní růst průměrného nájemného (Kč/m²) v obcích SO ORP Olomouc mezi lety 2015–2024

Zdroj: ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2023): ArcČR 4.3; Vlastní zpracování v ArcGIS Pro na základě dat MF ČR

4.5.2 Demografické a migrační souvislosti vývoje nájemného

Vztah mezi demografickým vývojem, migračními pohyby a růstem průměrného nájemného poskytuje důležitý pohled na to, jak se změny v počtu obyvatel a migračních tocích promítají do dostupnosti bydlení.

Počet obyvatel SO ORP Olomouc v dlouhodobém horizontu mírně roste. Mezi lety 2015 a 2024 se zvýšil přibližně z 163 tisíc na téměř 169 tisíc obyvatel. Současně s tím dochází k výraznému růstu průměrného nájemného (viz Obr. č. 7), které se ve sledovaném období zvýšilo z přibližně 150 Kč/m² na více než 220 Kč/m². Tempo růstu nájemného je tedy výrazně rychlejší než tempo růstu počtu obyvatel. To naznačuje, že na trhu nájemního bydlení působí nejen demografické faktory, ale také širší ekonomické vlivy, jako je inflace, růst cen energií, omezená dostupnost hypoték nebo rostoucí investiční poptávka po bytech.

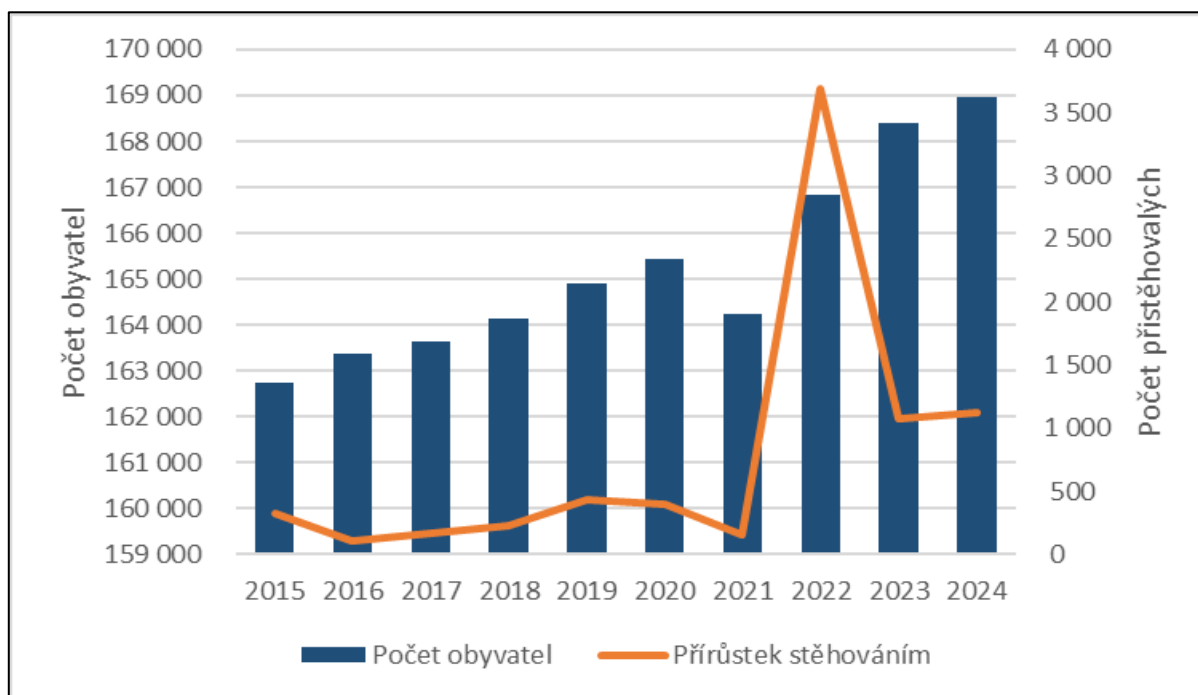


Obr. č. 7: Vývoj počtu obyvatel a průměrné ceny nájemného (byty 3+1, 3kk) v SO ORP Olomouc mezi roky 2015 až 2024

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat MF ČR a ČSÚ

V letech 2015 až 2021 se zároveň přírůstek stěhováním pohyboval spíše na nižších hodnotách a v některých letech byl velmi mírný (viz Obr. č. 8). Výrazný zlom nastává v roce 2022, kdy dochází k prudkému nárůstu migračního přírůstku až na několik tisíc osob. Tento skok souvisí zejména s přílivem obyvatel v důsledku války na Ukrajině, kdy řada ukrajinských uprchlíků našla dočasné nebo dlouhodobější bydlení i v Olomouci. Následující roky sice vykazují pokles migračního přírůstku, ale jeho hodnota zůstává vyšší než ve většině předchozích let.

Náhlý nárůst počtu obyvatel způsobený migrací se odehrál v prostředí již napjatého trhu s bydlením. Nabídka nájemních bytů reaguje na zvýšenou poptávku pomaleji než samotná poptávka, což může vést k dalšímu růstu nájemného a ke zhoršení dostupnosti bydlení pro část domácností. Nejvíce jsou tímto vývojem ohroženy zejména nízkopříjmové domácnosti, mladí lidé vstupující na trh bydlení nebo domácnosti závislé na nájemním bydlení, které mají omezenou schopnost reagovat na rychle rostoucí ceny.



Obr. č. 8: Vývoj počtu obyvatel a přírůstek stěhováním v SO ORP Olomouc mezi roky 2015 až 2024

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat ČSÚ

4.5.3 Současná cenová dostupnost bydlení a její dopady

Data pro rok 2025 (viz Tab. č. 3) odhalují, že bytová nouze v Olomouci není způsobena pouze konkurencí studentů, ale strukturálním rozevřením nůžek mezi náklady na bydlení a reálnými příjmy obyvatel.

Tab. č. 3: Srovnání průměrného nájemného a minimálních mezd v roce 2025

Ukazatel	1+1; 1+kk	2+1; 2+kk	3+1; 3+kk	4+1; 4+kk
Průměrná plocha bytu [m ²]	36	55	70	85
Průměrná cena tržního nájemného v Olomouci [Kč/m ²]	297	251	230	217
Průměrné tržní nájemné (bez energií) [Kč]	10 692	13 805	16 100	18 445
Rozdíl oproti minimální mzdě (22 400) [Kč]	11 708	8 595	6 300	3 955
Rozdíl oproti minimální mzdě v čistém (19 000) [Kč]	8 308	5 195	2 900	555
Podíl výše tržního nájemného na minimální mzdě v čistém [%]	56,2	72,6	84,7	97,1

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat MF ČR a ČSÚ

Pokud průměrný nájem bytu 4+kk (18 445 Kč) tvoří 97,1 % čisté minimální mzdy, trh se stává pro nízkopříjmové rodiny prakticky nedostupný. I u nejmenších bytů 1+kk nájem představuje 56,2 % příjmu, což po zaplacení energií (které v tabulce nejsou zahrnuty) ponechává jednotlivci částku hluboko pod hranici důstojnéhožití. Uvedené hodnoty přitom vycházejí z teoretické situace osoby pobírající minimální mzdu, která však často neodpovídá realitě sociálně zranitelných skupin. Mnoho klientů nedosahuje ani na minimální mzdu, protože jsou nezaměstnaní, pobírají invalidní důchod, pečují o člena rodiny či dítě se zdravotním postižením, mají vlastní zdravotní omezení nebo se nacházejí v předdůchodovém věku. Pro tyto osoby je tak dostupnost nájemního bydlení ještě výrazně horší a běžný tržní mechanismus pro ně v praxi často vůbec nefunguje.

Problémem není jen to, že studenti platí víc, ale že trh se orientuje na maximální výtěžnost metru čtverečního. Zatímco rodina s dětmi má svůj přirozený finanční strop daný rozpočtem, tržní nájemné (v tabulce gradující od 217 do 297 Kč/m²) je nastaveno na investiční model. Byt se tak stává spíše finančním aktivem než službou pro obyvatele města.

Extrémní hodnoty v tabulce ukazují, že v Olomouci prakticky neexistuje segment dostupného nájemného bydlení pro lidi v profesích, které jsou pro chod města klíčové (služby, údržba, sociální sféra), pokud jsou tito lidé odkázáni na jeden příjem nebo minimální mzdu.

Vysoké ceny v centru a širším centru (viz Obr. č. 3 a 4) nutí i středně příjmové domácnosti zůstat v menších nebo panelových bytech, které by jinak uvolnily pro sociálně znevýhodněné. Tento nedostatek pohybu v bytovém fondu pak může vést k posilování sociálního vyloučení.

5 KMB Olomouc – základní informace a aktuální výsledky

V této kapitole jsou představena data z Kontaktního místa pro bydlení (KMB) v Olomouci. V první části je obecně představen účel KMB a způsoby jejich zřizování. Následně jsou představeny počty provedených záznamů o poskytnutí poradenství v KMB Olomouc.

Kontaktní místo pro bydlení (KMB) je poradenské a koordinační pracoviště na úřadech obcí s rozšířenou působností, které vzniká jako jeden z hlavních nástrojů zákona o podpoře bydlení. Je prvním zachytným bodem pro občany v bytové nouzi. Zde získají informace, jak mají postupovat při řešení své situace a jaké možnosti řešení jim nabízí samotné město. Dále zde mohou být občané navázáni na sociální služby, které je mohou kontinuálně podporovat. Kontaktní místa pro bydlení sbírají data o bytové nouzi v SO ORP, jsou zapojena do koordinace pomoci pro osoby v bytové nouzi v tom nejširším slova smyslu a podněcují vznik dalších podpůrných opatření v území. Kontaktní místa metodicky podporují další subjekty zapojené do řešení bytové nouze.

Původně se počítalo se zřízením kontaktního místa pro bydlení ve všech 205 obcích s rozšířenou působností, ale během legislativního procesu byl jejich počet snížen na 115. Při tomto omezení se zohledňovalo zejména to, kolik lidí je v daném území v bytové nouzi nebo jí je ohroženo, a také dostupnost služby – konkrétně aby dojezdová vzdálenost do nejbližšího kontaktního místa nepřesáhla přibližně jednu hodinu (MMR ČR, 2025).

Ve správním obvodu ORP Olomouc je KMB zřízeno přímo ve městě Olomouci. Z dostupných dat vyplývá, že k 31. 12. 2024 zde žilo 168 674 obyvatel, přičemž v bytové nouzi se nacházelo přibližně 1 223 domácností (2 267 osob), což představuje 1,34 % obyvatel. Ještě významnější je však skupina přibližně 13 965 domácností ohrožených ztrátou bydlení (MMR, 2024), nadměrnými náklady nebo energetickou chudobou, která několikanásobně převyšuje počet domácností již v bytové nouzi (viz Tab. č. 4). Tento nepoměr ukazuje, proč bylo při nastavování sítě KMB klíčové zohledňovat nejen aktuální stav bytové nouze, ale i její potenciální růst.

Tab. č. 4: Odhady domácností a osob v bytové nouzi v SO ORP Olomouc v roce 2024

SO ORP	Počet obyvatel k 31.12. 2024	Domácností v bytové nouzi – aktualizace 2024	Osob v bytové nouzi – aktualizace 2024	Přibližný počet domácností ohrožených ztrátou bydlení, s nadměrnými náklady na bydlení či v energetické chudobě	% podíl obyvatel v bytové nouzi na počtu obyvatel SO ORP
Olomouc	168 674	1 223	2 267	13 965	1,34

Zdroj: Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení

Tomu odpovídají i personální kapacity místního KMB, které jsou stanoveny metodickým doporučením na celkem 4,4 úvazku (z toho 2,4 poradci, 1,7 koordinátoři podpory a 0,3 vedoucí). V přepočtu připadá na jeden úvazek koordinátora podpory 719 domácností v bytové nouzi a na jeden úvazek poradce přibližně 5 819 domácností ohrožených ztrátou bydlení. Tyto hodnoty naznačují, že i přes existenci KMB mohou být kapacity systému vzhledem k rozsahu problému nedostatečné, zejména pokud má být vedle řešení akutních situací posílena také prevence. Od 1. 1. 2026 však došlo ke snížení kapacit na celkem 1,8 úvazku (z toho 1,0 poradce, 0,5 koordinátora podpory a 0,3 vedoucí). V této situaci připadá v podstatě na jednoho poradce řešení všech 1 223 domácností v bytové nouzi, případně i širší skupiny ohrožených domácností. Takto nastavený poměr představuje zvýšenou zátěž, která může omezovat možnosti individuální práce s klienty.

Na uvedené personální a kapacitní podmínky lze navázat také konkrétními výsledky činnosti KMB. Za dva roky fungování se podařilo zabydlet 32 domácností, do konce roku 2024 celkem 17 domácností a v roce 2025 dalších 15 domácností (viz dále Tab. č. 5 a č. 6).

Tab. č. 5: Druh bytové nouze u klientů KMB v roce 2024 a 2025

Druh bytové nouze	2024	2025
Azylový dům	41	24
Bez střechy	14	22
Ubytovna	39	29
Bez právního nároku	70	48
Nevyhovující bydlení	8	4
Silně přelidněný byt	4	2
Dům na půl cesty	1	1
Penzion, hostel, hotel	3	4
Psychiatrická léčebna	5	1
Zařízení ústavní výchovy	1	1
Jiná forma bytové nouze	16	7
Bez bytové nouze	2024	2025
Nájemní smlouva	94	65
V podnájmu	10	6
Ve vlastním bytě nebo domě	6	4
Nevyplněné (většinou anonym)	95	81

Zdroj: Kontaktní místo pro bydlení (KMB), statutární město Olomouc, odbor sociálních věcí (OSV)

Tab. č. 6: Délka bytové nouze u klientů KMB v roce 2024 a 2025

Délka bytové nouze v měsících	2024	2025
0–12	129	73
13–24	27	35
25–36	102	11
více jak 36	5	53

Zdroj: Kontaktní místo pro bydlení (KMB), statutární město Olomouc, odbor sociálních věcí (OSV)

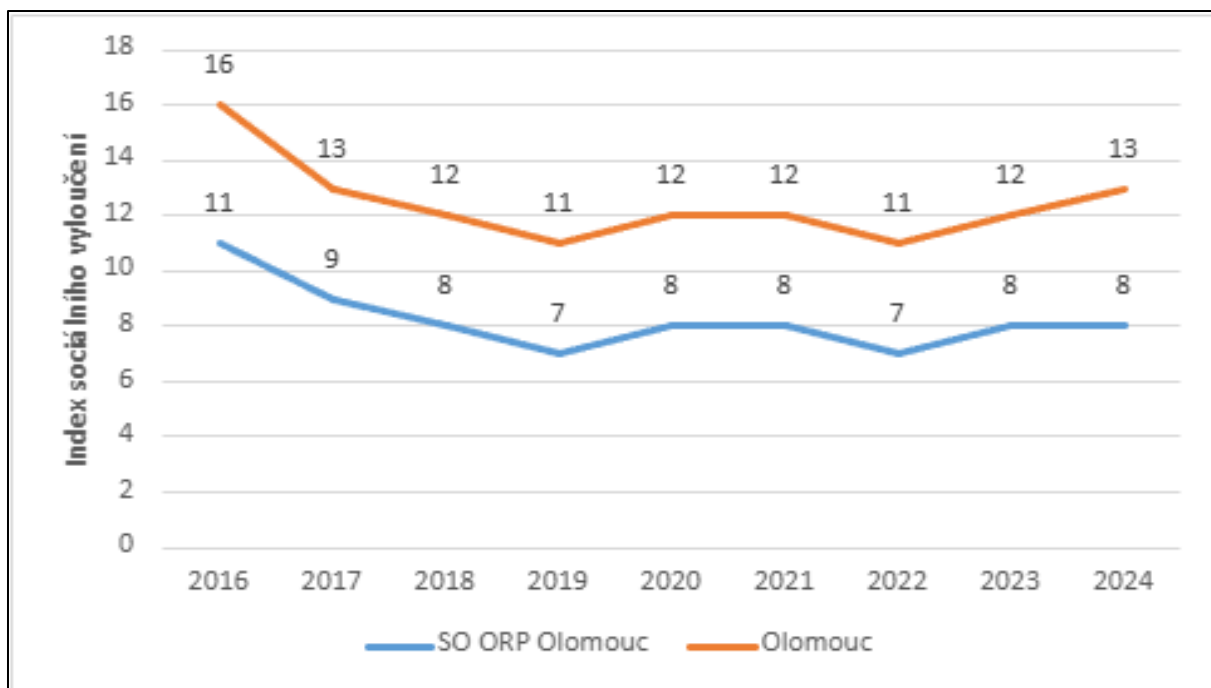
6 Zhodnocení sociálního a prostorového vyloučení v oblasti bydlení

Tato kapitola se zaměřuje na zhodnocení sociálního a prostorového vyloučení v oblasti bydlení v SO ORP Olomouc. Problematika je analyzována prostřednictvím několika přístupů, které se vzájemně doplňují. Nejprve je představen Index sociálního vyloučení (Agentura pro sociální začleňování, 2024). Ten představuje obecně využívaný indikátor pro hodnocení míry sociálního vyloučení na úrovni obcí. Přestože tento index přímo neurčuje sociálně vyloučené lokality v prostoru, umožňuje identifikovat obce s vyšší koncentrací sociálních problémů. Následně jsou představeny Lokality rezidenční segregace (Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Centrum pro výzkum měst a regionů, 2019), tedy jeden z nejvýznamnějších výzkumů zaměřených na prostorovou koncentraci sociálně ohrožených domácností v České republice na úrovni ZSJ. V závěrečné části jsou představeny vlastní výstupy mapování sociálně vyloučených lokalit, které vznikly na základě expertní znalosti sociálních pracovníků a dotazníkového šetření mezi obcemi SO ORP Olomouc. Tyto lokality se přitom nemusí plně překrývat s výsledky předchozích výzkumů, protože zachycují také aktuální a lokálně specifické projevy bytové nouze a sociálního vyloučení.

6.1 Index sociálního vyloučení

Index sociálního vyloučení je nástroj, který slouží k měření míry sociálního vyloučení v jednotlivých obcích na základě kombinace více ukazatelů. Zohledňuje konkrétně *příjemce příspěvku na živobytí, příjemce příspěvku na bydlení, osoby v exekuci, dlouhodobě nezaměstnané osoby a předčasné odchody ze systému vzdělávání běžné třídy*. Hodnota indexu se pohybuje na škále od 0 do 30 bodů, přičemž vyšší hodnota znamená vyšší míru sociálního vyloučení (Agentura pro sociální začleňování, 2024).

Vývoj indexu sociálního vyloučení v SO ORP Olomouc vykazuje v období 2016–2024 celkově mírně klesající a následně stabilizovaný trend, kdy hodnota za celé území poklesla z 11 na přibližně 7–8 bodů (viz Obr. č. 9). Ve většině obcí došlo k výraznému snížení hodnot, často až na nulovou či velmi nízkou úroveň, což naznačuje spíše omezený rozsah sociálního vyloučení mimo jádrové oblasti. Dlouhodobě nejvyšší hodnoty vykazuje město Olomouc a některé menší obce (např. Kozlov či Hlubočky), kde se problémy koncentrují a v některých případech i prohlubují (viz Tab. č. 7).



Obr. č. 9: Index sociálního vyloučení v SO ORP Olomouc a Olomouci mezi lety 2016 až 2024

Zdroj: Agentura pro sociální začleňování, 2024

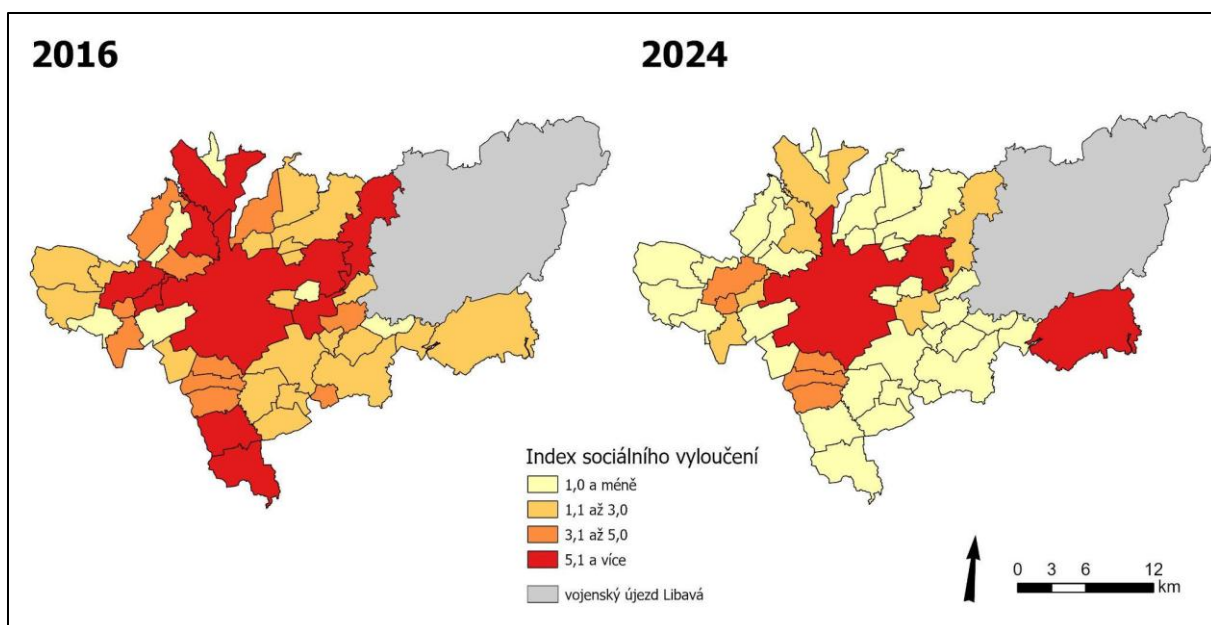
Tab. č. 7: Hodnoty indexu sociálního vyloučení v obcích SO ORP Olomouc mezi lety 2016 až 2024

Název obce	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bělkovice-Lašťany	2	1	1	0	0	0	0	0	0
Blatec	5	2	2	0	1	2	4	2	4
Bohuňovice	4	4	3	0	0	0	0	0	0
Bukovany	1	1	1	0	1	1	0	0	1
Bystročice	2	0	0	0	0	1	1	0	0
Bystrovany	3	0	2	0	0	2	0	0	0
Daskabát	1	0	0	0	0	1	0	1	1
Dolany	2	1	1	0	0	0	0	0	0
Doloplazy	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Drahanovice	2	0	0	0	0	0	0	0	1
Dub nad Moravou	9	2	2	1	4	1	0	0	1
Grygov	3	1	1	0	0	0	0	1	1
Hlubočky	8	2	2	2	2	2	2	3	3
Hlušovice	2	0	0	0	0	0	0	0	1
Hněvotín	1	1	0	1	0	0	0	2	0
Horka nad Moravou	7	3	2	1	1	1	2	2	2
Charvátý	5	3	0	0	0	0	4	2	5
Kozlov	2	4	5	8	8	6	3	9	11
Kožušany-Tážaly	5	3	2	0	1	2	4	2	4
Krčmaň	2	1	0	2	1	1	1	1	1
Křelov-Břuchotín	4	1	2	0	0	2	0	0	0

Název obce	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Libavá	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liboš	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Loučany	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Luběnice	4	1	4	0	1	0	0	1	5
Lutín	5	2	1	1	1	1	1	2	2
Majetín	2	0	0	0	0	0	0	2	0
Mrsklesy	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Náměšť na Hané	2	3	1	0	0	0	0	0	0
Olomouc	16	13	12	11	12	12	11	12	13
Přáslavice	4	4	3	2	1	2	1	1	1
Příkazy	5	2	1	0	1	0	0	0	1
Samotišky	3	0	2	0	0	2	0	0	0
Skrbeň	1	2	0	0	0	0	0	0	1
Slatinice	1	0	0	0	0	0	0	1	1
Suchonice	5	5	3	0	0	3	1	1	0
Svésedlice	3	1	3	0	1	0	2	0	0
Štěpánov	7	5	2	2	2	1	1	2	2
Těšetice	8	2	5	0	2	1	1	1	5
Tověř	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Tršice	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Ústín	6	0	4	1	1	1	0	3	3
Velká Bystřice	6	1	2	1	1	1	1	2	3
Velký Týnec	2	1	1	0	0	0	0	0	0
Velký Újezd	2	1	1	0	0	0	0	0	0
Věrovany	6	1	2	1	3	1	0	0	1
SO ORP Olomouc	11	9	8	7	8	8	7	8	8

Zdroj: Agentura pro sociální začleňování, 2024

Obr. č. 10 zobrazuje porovnání indexu sociálního vyloučení (ISV) v SO ORP Olomouc mezi lety 2016 a 2024. Patrný je výrazný posun směrem k příznivějším hodnotám. Zatímco v roce 2016 byla značná část obcí zařazena do vyšších kategorií (zejména 3,1–5,0 a místy i nad 5,1), v roce 2024 dochází k viditelnému ústupu těchto nejvíce zatížených oblastí. Do nejvyšší kategorie (nad 5,1) spadá pouze Olomouc (hodnota ISV = 13) a Kozlov (hodnota ISV = 11). Zároveň přibýlo obcí s nízkými hodnotami ISV (do 1,0 a 1,1–3,0), což naznačuje možné zlepšení sociálních podmínek.



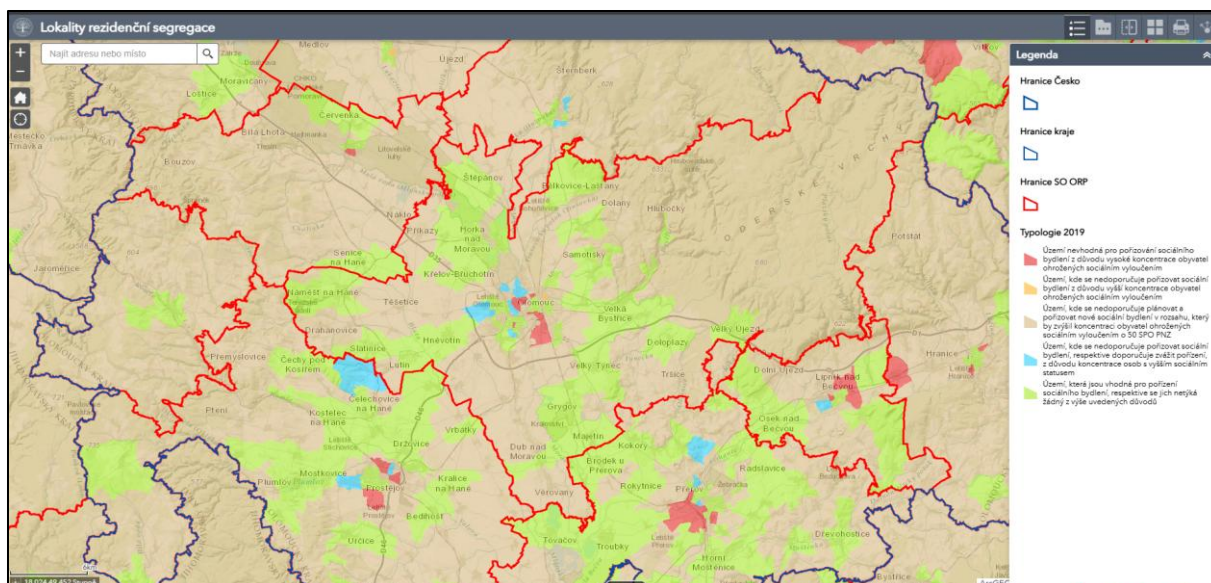
Obr. č. 10: Index sociálního vyloučení v SO ORP Olomouc mezi lety 2016 až 2024

Zdroj: Agentura pro sociální začleňování, 2024; ARCDATA PRAHA, 2024; vlastní zpracování v ArcGIS Pro

6.2 Lokality rezidenční segregace

Lokality rezidenční segregace zobrazují typologii území (základních sídelních jednotek) z hlediska jejich vhodnosti pro plánování a realizaci sociálního bydlení, a to vzhledem k míře rizika segregace. Jsou identifikovány na základě koncentrace domácností pobírajících příspěvek na živobytí (SPO PNZ) v rámci základních sídelních jednotek. Sleduje se přitom nejen jejich počet, ale i podíl na obyvatelstvu a nadprůměrný výskyt. Za lokality s vyšší koncentrací jsou považována ta území, kde se tyto ukazatele kumulují, a dále se rozlišují podle intenzity na oblasti se střední, vysokou a extrémní koncentrací (Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Centrum pro výzkum měst a regionů, 2019).

Z hlediska vhodnosti pro pořizování sociálního bydlení se v SO ORP Olomouc jako nevhodná jeví pouze vybraná území na území města Olomouce. Důvodem je vysoká koncentrace obyvatel ohrožených sociálním vyloučením. Do této kategorie spadají ZSJ Černá cesta, Olomouc-historické jádro, Tovární, Městský dvůr a Schweitzerova. ZSJ Bělidla I je zařazena mezi území, kde se pořízení sociálního bydlení nedoporučuje vzhledem ke zvýšené koncentraci obyvatel ohrožených sociálním vyloučením. Většina základních sídelních jednotek v SO ORP Olomouc je naopak hodnocena jako vhodná pro pořízení sociálního bydlení (viz Obr. č. 11).



Obr. č. 11: Lokality rezidenční segregace v SO ORP Olomouc v roce 2019
Zdroj: Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Centrum pro výzkum měst a regionů, 2019

6.3 Sociálně vyloučené lokality v Olomouci – vlastní výstupy

Obrázek č. 12 znázorňuje orientační polohu šesti lokalit na území města Olomouce, které byly vytipovány na základě expertní znalosti sociálních pracovníků KMB působících pod Odborem sociálních věcí, oddělením podpory v bydlení Magistrátu města Olomouce. Jedná se o lokality spojované s výskytem bytové nouze, nestandardních forem bydlení nebo zvýšené sociální zranitelnosti obyvatel.

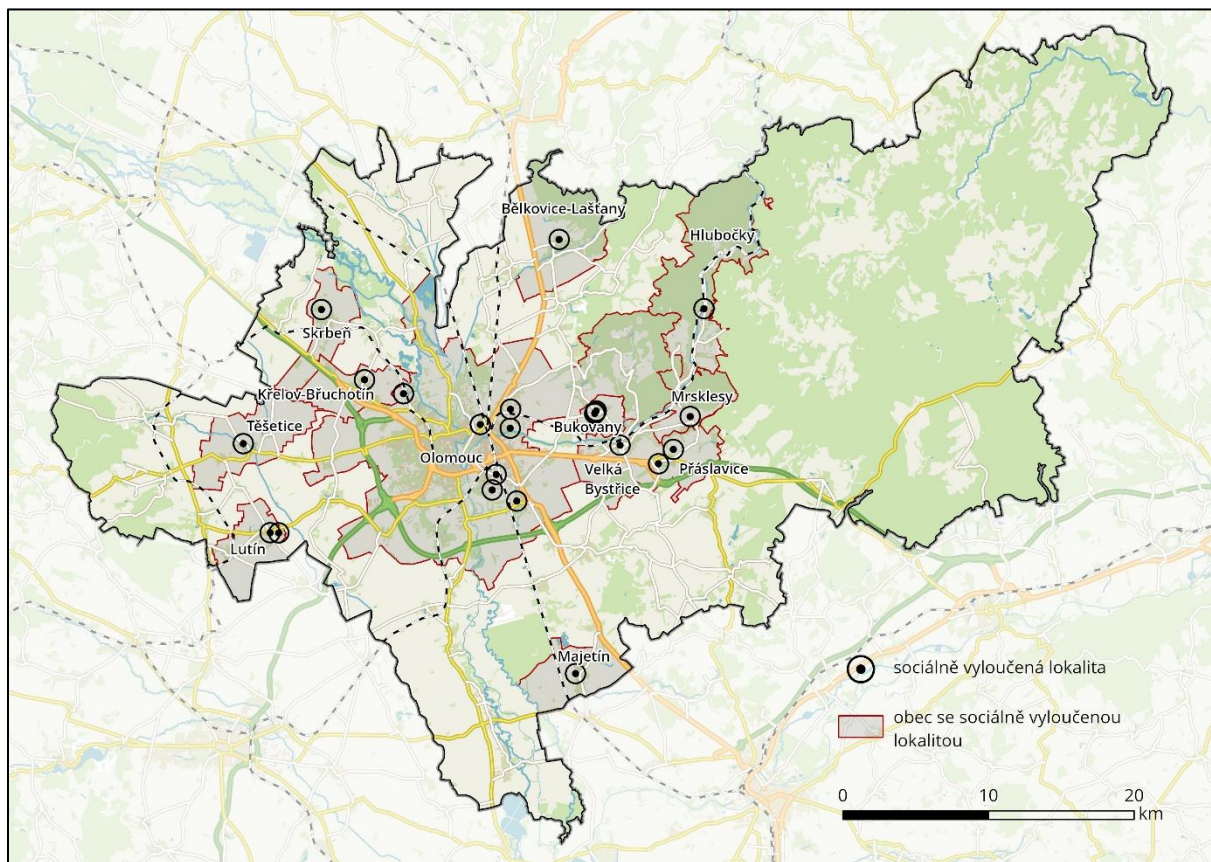
Znaky sociálně vyloučených lokalit jsou v Olomouci nejčastěji spojovány s některými ubytovnami a lokalitami s vyšší koncentrací osob pobírajících dávky hmotné nouze. V Olomouci se nachází přibližně 30 ubytoven, přičemž pouze část z nich poskytuje bydlení osobám v obtížné sociální situaci. Mezi nejčastěji zmiňované problematické lokality patří například ubytovny v lokalitách Černá cesta či v oblasti Pavloviček, ale také městské či soukromé bytové domy v ulicích Holická, Šlechtitelů nebo U cukrovaru. Tyto lokality jsou spojovány zejména s koncentrací sociálně zranitelných domácností, horší kvalitou bydlení nebo zvýšeným rizikem sociálního vyloučení (Olomoucký kraj, 2019).

Problematika sociálního vyloučení se zároveň neomezuje pouze na samotné město Olomouc. Také některé obce v zázemí města vykazují projevy sociálního vyloučení či koncentrace sociálně zranitelných obyvatel, a to zejména v jednotlivých bytových domech nebo menších

Zdroj: ČÚZK (2025): Data50; vlastní zpracování na základě podkladů a zkušeností sociálních pracovníků KMB působících pod Odborem sociálních věcí, oddělením podpory v bydlení Magistrátu města Olomouce

Současně je však nutné zdůraznit, že uvedené výstupy mají zatím předběžný charakter. Dotazníkové šetření samo o sobě vykazuje určitá omezení, zejména s ohledem na rozdílné vnímání a identifikaci SVL ze strany respondentů. Dosavadní informace navíc vycházejí především z podkladů získaných za Olomouc. V další fázi budou tato zjištění verifikována a doplněna na základě jednání se starosty jednotlivých obcí, a to za celé území SO ORP.

Komplexnější a metodicky ověřený obraz sociálně vyloučených lokalit bude proto předložen v navazující, druhé zprávě.



Obr. č. 13: Sociálně vyloučené lokality v SO ORP Olomouc

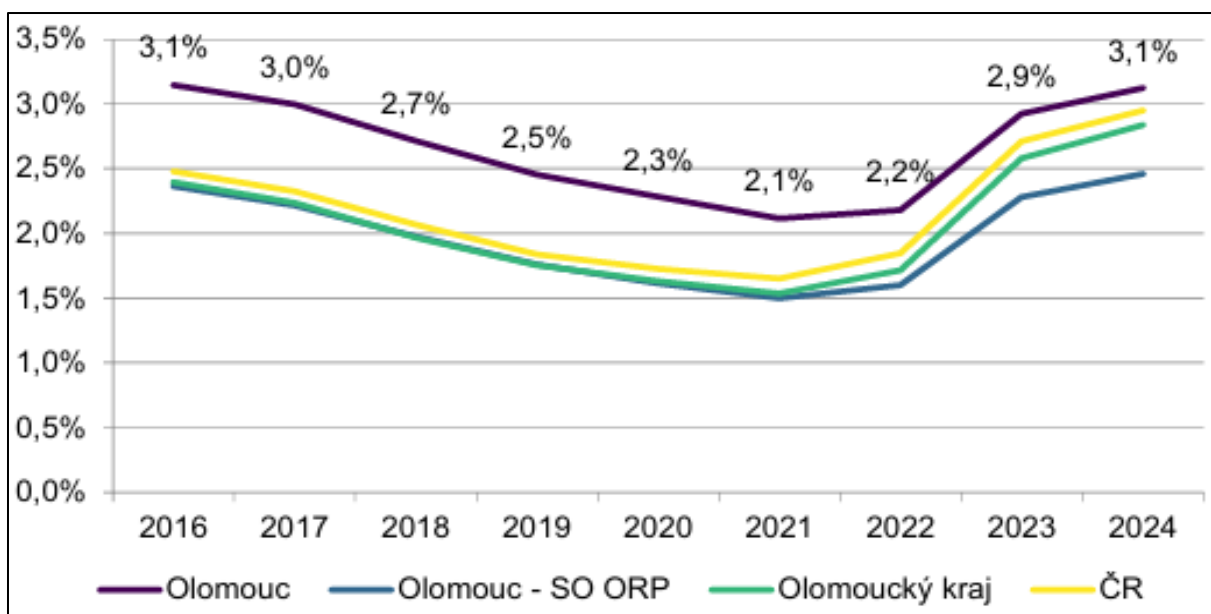
Zdroj: ČÚZK (2025): Data50; vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření mezi zástupci obcí SO ORP Olomouc

7 Informace o sociálních dávkách v SO ORP Olomouc a Olomouci

Tato kapitola má za cíl představit data o vyplácení příspěvku na bydlení (PnB), příspěvku na živobytí (PnŽ), doplatku na bydlení (DnB) a mimořádné okamžité pomoci (MOP) poskytnutá Úřadem práce ČR, a to v SO ORP Olomouc i v samotné Olomouci. Zpracováno je období let 2016 až 2025. Důležitou poznámkou je, že od 1. října 2025 zákonem č. 151/2025 Sb. nabyla účinnosti dávka státní sociální pomoci. Tzv. superdávka nahrazuje čtyři staré dávky: příspěvek na bydlení (PnB), doplatek na bydlení (DnB), příspěvek na živobytí (PnŽ) a příspěvek na dítě (MPSV ČR, 2025).

Příspěvek na bydlení (PnB) je dávka, která přispívá osobě/domácnosti při úhradě nákladů souvisejících s bydlením. Doplatek na bydlení (DnB) je pomocí osobám (domácnostem), které i přes poskytnutý příspěvek na bydlení nemohou ze svých prostředků uhradit náklady spojené s užíváním bytu. Mimořádná okamžitá pomoc (MOP) je jednorázová dávka systému pomoci v hmotné nouzi, která slouží k rychlé finanční podpoře osob v náhlých a nepříznivých situacích. Poskytuje se zejména v případech hrozící vážné újmy na zdraví, při mimořádných událostech, na úhradu nezbytných jednorázových výdajů (např. základní vybavení domácnosti) nebo při riziku sociálního vyloučení, včetně podpory vzdělávání nezaopatřených dětí. Příspěvek na živobytí (PnŽ) je určen na úhradu potřeb osoby a společně posuzovaných osob na úrovni zabezpečující její základní životní potřeby. Jedná se například o zabezpečení stravy, ošacení, obuvi nebo základních hygienických potřeb (Girtová, 2025).

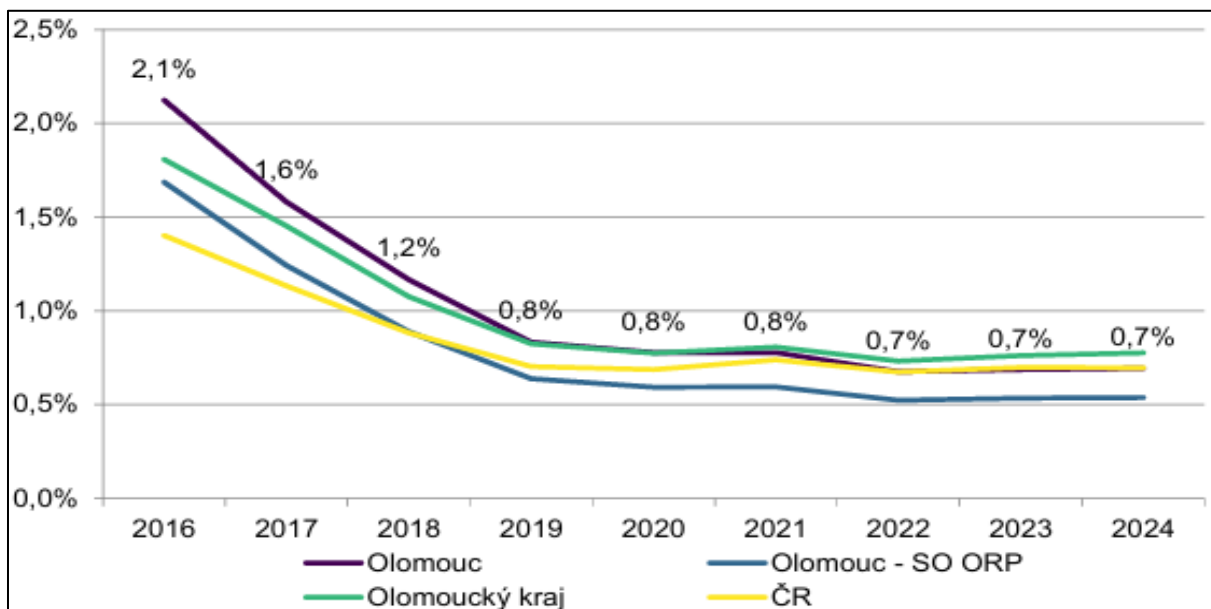
Příspěvek na bydlení v SO ORP Olomouc i v Olomouci zobrazuje Obr. č. 14. Po poklesu počtu příjemců v letech 2016–2021 dochází od roku 2022 k opětovnému růstu, přičemž v roce 2023 nastal výrazný nárůst. Tento trend může souviset zejména se zdražováním energií a nájmu, ale i se zjednodušením systému a vyšším povědomím o dávce; podíl příjemců v Olomouci je přitom dlouhodobě vyšší než v okolních územích i v rámci ČR (Girtová, 2025).



Obr. č. 14: Podíl příjemců PnB na obyvatelstvu ve věku starší 15 let v průměrném měsíci daného roku (v %) mezi lety 2016 až 2024

Zdroj: převzato z Girtová, 2025

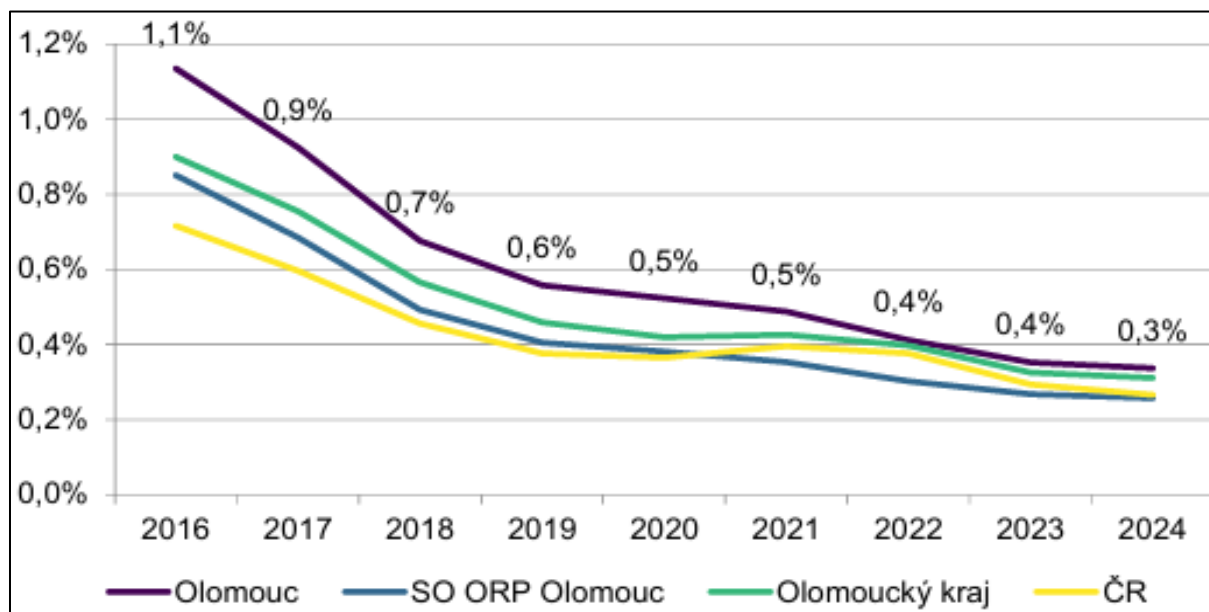
Obr. č. 15 zobrazuje graf vývoje příspěvku na živobytí (PnŽ) a ukazuje výrazný pokles podílu příjemců mezi lety 2016–2019, a to napříč všemi sledovanými územími. Od roku 2019 se hodnoty stabilizují na nízké úrovni kolem 0,7–0,8 %, přičemž nedochází k výraznějším výkyvům. Město Olomouc si po celé období udržuje mírně vyšší hodnoty než okolní území, zatímco SO ORP Olomouc vykazuje dlouhodobě nejnižší podíl příjemců.



Obr. č. 15: Podíl příjemců PnŽ na obyvatelstvu ve věku starší 15 let v průměrném měsíci daného roku (v %) mezi lety 2016 až 2024

Zdroj: převzato z Girtová, 2025

Obr. č. 16 zobrazuje vývoj podílu příjemců doplatku na bydlení (DnB) v letech 2016–2024. Podobně jako u příspěvku na živobytí je patrný výrazný pokles mezi lety 2016–2019 ve všech sledovaných územích. Od roku 2019 se hodnoty stabilizují na nižší úrovni, přičemž v letech 2020–2021 lze pozorovat mírné kolísání. Město Olomouc vykazuje po celé sledované období vyšší podíl příjemců, zatímco SO ORP Olomouc dosahuje převážně nižších hodnot. Ke konci sledovaného období se rozdíly mezi jednotlivými územími zmenšují a podíl příjemců se pohybuje kolem 0,3–0,4 %.



Obr. č. 16: Podíl příjemců DnB na obyvatelstvu ve věku starší 15 let v průměrném měsíci daného roku (v %) mezi lety 2016 až 2024

Zdroj: převzato z Girtová, 2025

Tab. č. 8 zobrazuje vybrané údaje o PnB, PnŽ, DnB a MOP v Olomouci mezi lety 2019 až 2025. U příspěvku na bydlení je vidět, že po poklesu do roku 2021 začal počet příjemců znovu růst a v letech 2023–2024 výrazně stoupl. Zároveň se výrazně zvýšila i celková vyplacená částka, což ukazuje na rostoucí náklady na bydlení a větší závislost domácností na této dávce.

Naopak u příspěvku na živobytí a doplatku na bydlení je patrný dlouhodobý pokles počtu příjemců, což může znamenat zlepšení situace části klientů, ale také možné zpřísnění podmínek nebo přesun podpory právě k příspěvku na bydlení. U mimořádné okamžité pomoci hodnoty kolísají, ale celkově spíše klesají, což naznačuje méně časté využívání této jednorázové dávky.

Tab. č. 8: Vybrané údaje o PnB, PnŽ, DnB a MOP v Olomouci mezi lety 2019 až 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	-

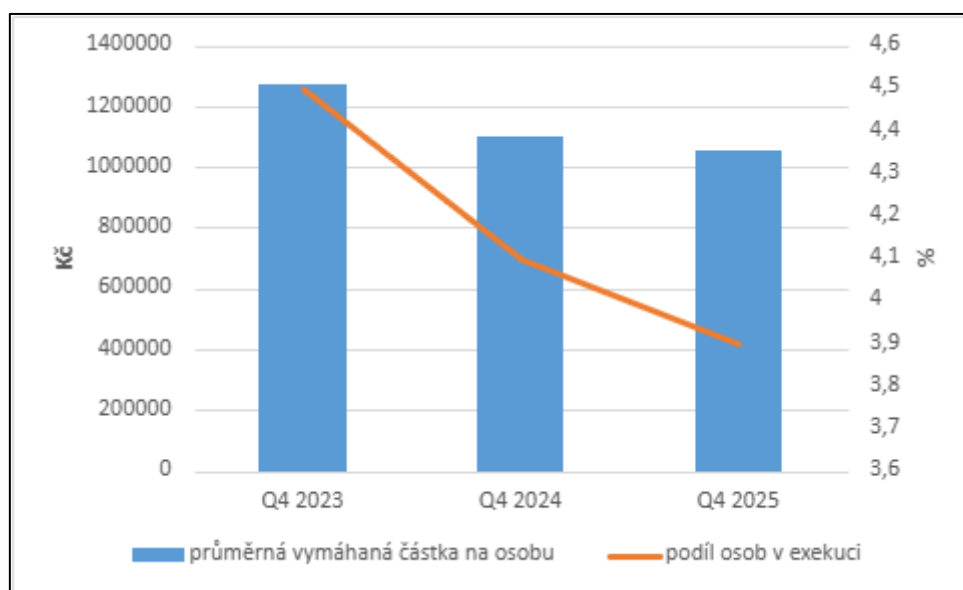
Zdroj: převzato z AQE advisors a.s. - Koncepce bytové politiky SMOL (analytická část)

V Olomouci je také patrná výrazná prostorová koncentrace příjemců PnŽ a DnB do několika konkrétních ulic. Dlouhodobě nejvyšší počty osob jsou evidovány zejména v ulicích Šlechtitelů, Černá cesta a U cukrovaru. Významnou roli hrála také ulice Riegrova, kde se v minulosti nacházela ubytovna, což vedlo k extrémně vysokým hodnotám. Celkový počet příjemců obou dávek v čase spíše klesá, nicméně koncentrace v určitých lokalitách přetrvává. V roce 2025 bylo identifikováno několik desítek ulic, kde se soustřeďuje větší počet osob v hmotné nouzi, přičemž jen část z nich vykazuje současný výskyt obou dávek (Girtová, 2025).

8 Zadluženost v SO ORP Olomouc

Tato kapitola ukazuje počet osob v exekuci, podíl osob v exekuci a průměrnou vymáhanou částku na osobu v obcích SO ORP Olomouc i SO ORP Olomouc jako celku vždy k čtvrtému čtvrtletí (Q4) roků 2023, 2024 a 2025. Cílem je poukázat na to, jak se ve zkoumaném území vyvíjela zadluženost, která může představovat významný faktor v oblasti bydlení.

Vývoj ukazatelů exekucí v SO ORP Olomouc mezi Q4⁸ 2023–2025 ukazuje spíše pozvolné zlepšování situace, a to jak z hlediska zadluženosti, tak i rozsahu zasažené populace. Průměrná vymáhaná částka na osobu postupně klesá (z cca 1,27 mil. Kč v roce 2023 na 1,05 mil. Kč v roce 2025), což naznačuje, že celková dluhová zátěž dlužníků se mírně snižuje. Tento trend může souviset mimo jiné s postupným umořováním dluhů nebo odpisem dlouhodobě nevymahatelných exekucí, což je patrné i na celorepublikové úrovni. Zároveň dochází k poklesu podílu osob v exekuci, a to z 4,5 % na 3,9 %. To znamená, že se snižuje počet lidí, kteří jsou exekucí zasaženi, což odpovídá dlouhodobému trendu v ČR, kde počet osob v exekuci postupně klesá (viz Obr. č. 17).



Obr. č. 17: Průměrná vymáhaná částka na osobu a podíl osob v exekuci v SO ORP Olomouc mezi Q4 2023 a Q4 2025

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z MAPA ZADLUŽENÍ ČR, 2026

Tab. č. 9 zobrazuje podíl a počet osob v exekuci v jednotlivých obcích SO ORP Olomouc. V SO ORP Olomouc dochází mezi Q4 2023–2025 k mírnému poklesu zadluženosti obyvatel, a to jak z hlediska podílu osob v exekuci, tak i jejich absolutního počtu. Tento pozitivní trend je patrný ve většině obcí. Nejvyšší hodnoty dlouhodobě vykazují větší obce a město Olomouc,

⁸ Q4 = 4. čtvrtletí kalendářního roku (říjen–prosinec)

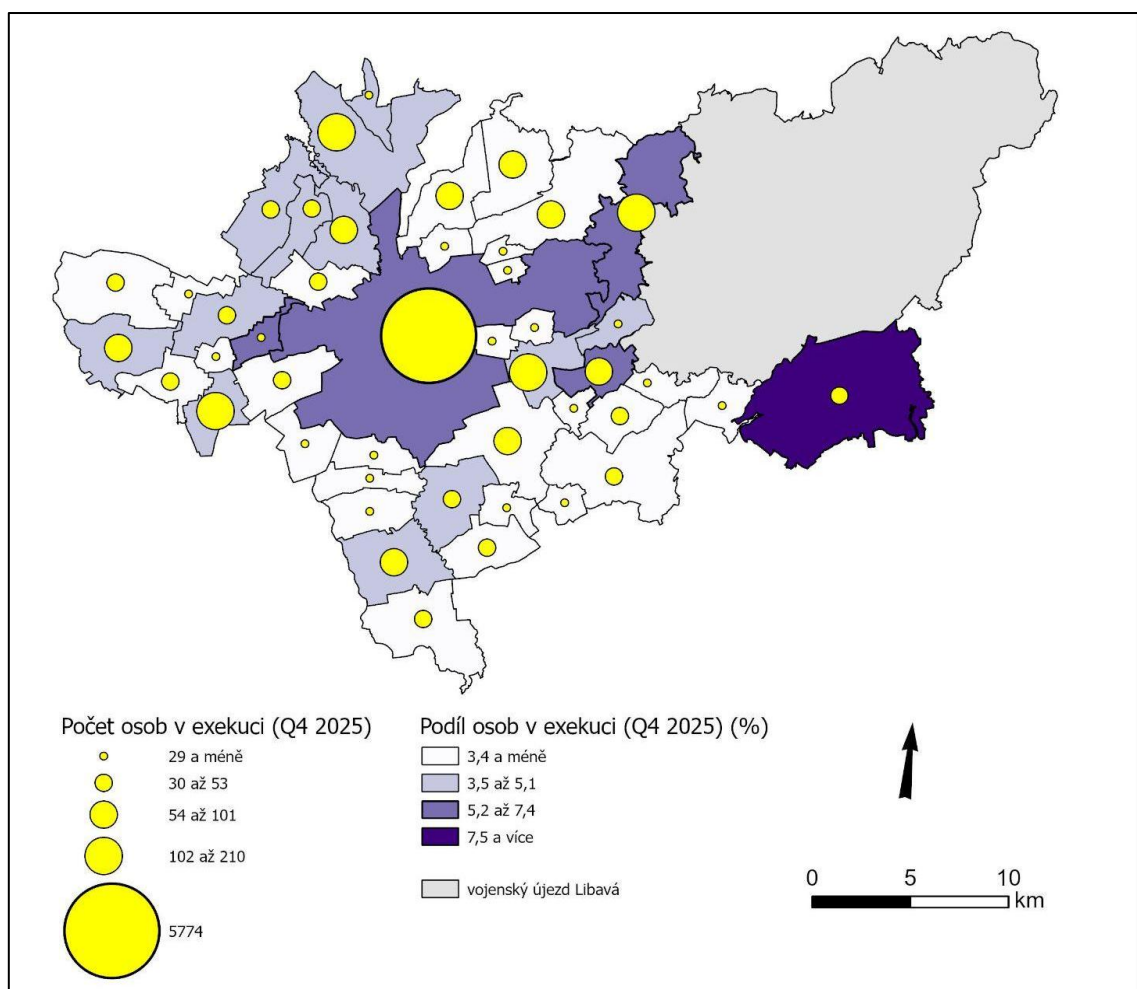
kde je zároveň soustředěn i nejvyšší počet osob v exekuci. Výrazně vyčnívá obec Kozlov, kde je podíl osob v exekuci několikanásobně vyšší než jinde, i když i zde dochází k postupnému poklesu. Ve většině menších obcí se podíl osob v exekuci pohybuje spíše na nižších hodnotách a má klesající tendenci. Celkově tedy data naznačují zlepšující se situaci, zároveň však přetrvávají lokality s vyšší koncentrací zadlužených osob (viz Obr. č. 18).

Tab. č. 9: Podíl a počet osob v exekuci v obcích SO ORP Olomouc mezi Q4 2023 a Q4 2025

Název obce	Podíl osob v exekuci (Q4 2023) [%]	Počet osob v exekuci (Q4 2023)	Podíl osob v exekuci (Q4 2024) [%]	Počet osob v exekuci (Q4 2024)	Podíl osob v exekuci (Q4 2025) [%]	Počet osob v exekuci (Q4 2025)
Bělkovice-Lašťany	3,8	69	3,2	61	3,1	60
Blatec	4,9	26	4,0	22	3,2	18
Bohuňovice	3,3	66	3,1	66	3,1	67
Bukovany	3,5	19	3,0	18	2,7	16
Bystročice	4,6	31	3,6	26	3,4	24
Bystrovany	3,0	24	2,8	24	2,7	23
Daskabát	3,0	15	2,5	13	1,9	10
Dolany	3,0	68	2,9	70	2,8	69
Doloplazy	3,4	36	3,3	37	2,8	32
Drahanovice	4,3	63	4,0	62	3,8	57
Dub nad Moravou	5,2	65	4,5	61	4,4	59
Grygov	5,1	61	4,3	54	3,9	50
Hlubočky	6,6	230	6,2	221	5,9	210
Hlušovice	3,0	23	2,0	17	1,6	14
Hněvotín	3,5	51	3,3	53	3,1	50
Horka nad Moravou	5,2	106	5,0	109	4,6	101
Charváty	3,4	23	3,1	23	3,1	23
Kozlov	20,3	40	17,3	40	16,7	38
Kožušany-Tážaly	3,1	21	3,0	22	2,9	21
Krčmaň	3,4	14	3,3	14	3,3	14
Křelov-Břuchotín	2,8	40	2,3	36	1,8	30
Liboš	4,0	20	4,2	22	3,8	20
Loučany	3,3	17	2,8	15	3,0	16
Luběnice	3,3	13	2,6	11	2,8	12
Lutín	5,2	132	4,4	121	4,6	122
Majetín	3,6	34	3,6	36	3,4	34
Mrsklesy	5,9	31	5,6	32	4,7	27
Náměšť na Hané	3,4	59	3,3	60	2,7	49
Olomouc	6,8	6 091	7,1	6 041	6,7	5 774
Přáslavice	8,0	98	7,5	93	7,1	86
Příkazy	3,5	37	3,8	42	3,6	39

Název obce	Podíl osob v exekuci (Q4 2023) [%]	Počet osob v exekuci (Q4 2023)	Podíl osob v exekuci (Q4 2024) [%]	Počet osob v exekuci (Q4 2024)	Podíl osob v exekuci (Q4 2025) [%]	Počet osob v exekuci (Q4 2025)
Samotišky	2,6	29	2,3	26	2,5	28
Skrbeň	4,4	41	4,0	39	4,2	41
Slatinice	3,4	45	3,4	46	3,0	40
Suchonice	3,7	5	2,6	4	2,6	4
Svésedlice	3,3	6	3,9	9	3,1	7
Štěpánov	6,0	166	5,5	162	5,1	152
Těšetice	5,6	59	5,0	57	4,7	53
Tověř	4,1	21	3,5	19	3,1	17
Tršice	4,0	57	3,4	52	3,2	49
Ústín	7,5	28	8,2	30	7,4	29
Velká Bystřice	4,4	125	4,1	122	3,9	121
Velký Týnec	2,8	67	2,9	73	2,9	76
Velký Újezd	3,4	37	2,5	28	2,3	26
Věrovany	3,0	34	2,6	30	2,7	31
SO ORP Olomouc	4,5	8 343	4,1	8 219	3,9	7 839

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z MAPA ZADLUŽENÍ ČR, 2026



Obr. č. 18: Počet osob v exekuci a podíl osob v exekuci v obcích SO ORP Olomouc v Q4 2025

Zdroj: ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2023): ArcČR 4.3; Vlastní zpracování v ArcGIS Pro na základě dat z MAPA ZADLUŽENÍ ČR, 2026

9 Osoby a domácnosti v bytové nouzi v SO ORP Olomouc

Tato kapitola popisuje prostorové rozložení bytové nouze v rámci SO ORP Olomouc v roce 2024. Hlavní datovou základnu přitom tvoří databáze Platformy pro sociální bydlení (MMR, 2024). Cílem kapitoly je popsat prostorovou distribuci bytové nouze na úrovni jednotlivých obcí SO ORP Olomouc. Důležitou poznámkou je, že použitá data představují pouze rámcové odhady a reálné údaje se mohou lišit. Data od Platformy pro sociální bydlení (2025) jsou zároveň ve všech následujících mapových výstupech (Obr. č. 19, 20. a 21) přepočteny na údaje ze SLDB 21 (ČSÚ, 2021) z důvodu dostupnosti dat.

Bytová nouze v SO ORP Olomouc se koncentruje do několika výraznějších lokalit (zejména větší obce v SO ORP), ale zároveň se vyskytuje i rozptýleně napříč celým územím (tj. není vázána pouze na větší obce, ale je přítomna i v menších obcích a zázemí regionu). Celkově je v území evidováno 2 254 osob v bytové nouzi, což představuje 1,34 % z celkového počtu 168 674 obyvatel. Z toho 504 tvoří děti do 18 let a 217 rodin s dětmi. Přibližně každá pátá osoba v bytové nouzi je dítě.

Olomouc samotná představuje klíčové centrum bytové nouze v regionu. Z celkových 2 254 osob v bytové nouzi jich 1 734 žije právě zde, tedy přibližně tři čtvrtiny všech případů v SO ORP. Podíl 1,70 % je zároveň nad průměrem celého správního obvodu (1,34 %). Významný je i počet 357 dětí a 154 rodin s dětmi v bytové nouzi. Přestože absolutní počty mimo Olomouc jsou výrazně nižší, některé menší obce vykazují vysoký relativní podíl osob v bytové nouzi. Nejvyšší hodnoty dosahují například:

- Horka nad Moravou (2,83 %)
- Přáslavice (2,42 %)
- Daskabát (1,77 %)
- Ústín (1,60 %)
- Kožušany-Tážaly (1,59 %)

Ve většině středně velkých obcí (např. Lutín, Velká Bystřice, Štěpánov, Hlubočky, Dolany) se podíl pohybuje přibližně mezi 0,5–1 %. Tyto obce nevykazují extrémní hodnoty, nicméně v absolutních číslech zde žijí desítky osob v bytové nouzi, často včetně rodin s dětmi (viz Tab. č. 10).

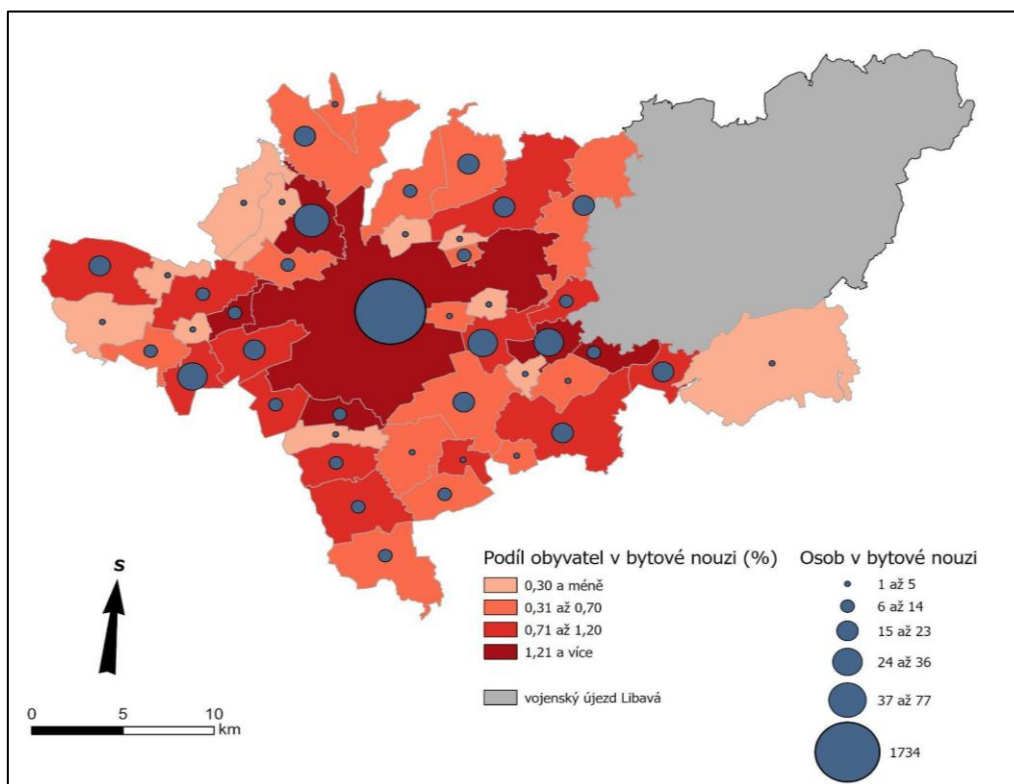
Tab. č. 10: Osoby v bytové nouzi v obcích SO ORP Olomouc v roce 2024

Obec	počet obyvatel (31.12.2024)	Osob v bytové nouzi	% podíl obyvatel v bytové nouzi	Děti do 18 let v bytové nouzi	Rodin s dětmi v bytové nouzi
Bělkovice-Lašťany	2 270	15	0,7	4	2
Blatec	658	2	0,3	0	0
Bohuňovice	2 531	13	0,5	4	2
Bukovany	707	2	0,3	0	0
Bystročice	895	10	1,1	1	0
Bystrovany	1 002	3	0,3	1	0
Daskabát	620	11	1,8	2	1
Dolany	2 942	21	0,7	9	4
Doloplazy	1 340	4	0,3	1	0
Drahanovice	1 845	5	0,3	1	1
Dub nad Moravou	1 629	12	0,7	5	2
Grygov	1 519	5	0,3	1	1
Hlubočky	4 202	22	0,5	9	3
Hlušovice	1 095	3	0,3	1	0
Hněvotín	1 920	19	1,0	9	2
Horka nad Moravou	2 685	76	2,8	7	3
Charváty	945	8	0,8	2	2
Kozlov	272	1	0,4	0	0
Kožušany-Tážaly	880	14	1,6	3	1
Krčmaň	501	5	1,0	2	1
Křelov-Břuchotín	1 954	11	0,6	4	2
Libavá	0	0	0,0	0	0
Liboš	619	2	0,3	0	0
Loučany	621	2	0,3	0	0
Luběnice	500	1	0,2	0	0
Lutín	3 234	28	0,9	9	4
Majetín	1 184	7	0,6	2	1
Mrsklesy	699	6	0,9	3	1
Náměšť na Hané	2 202	23	1,0	13	3
Olomouc	102 293	1 734	1,7	357	154
Přáslavice	1 489	36	2,4	5	3
Příkazy	1 337	4	0,3	1	0
Samotišky	1 359	7	0,5	2	2
Skrbeň	1 134	3	0,3	1	0
Slatinice	1 586	8	0,5	1	1
Suchonice	177	1	0,6	0	0
Svésladice	303	1	0,3	0	0
Štěpánov	3 531	17	0,5	4	2
Těšetice	1 346	11	0,8	5	1

Obec	počet obyvatel (31.12.2024)	Osob v bytové nouzi	% podíl obyvatel v bytové nouzi	Děti do 18 let v bytové nouzi	Rodin s dětmi v bytové nouzi
Tověř	657	2	0,3	0	0
Tršice	1 871	18	1,0	6	3
Ústín	436	7	1,6	2	1
Velká Bystřice	3 694	31	0,8	12	5
Velký Týnec	3 192	19	0,6	6	3
Velký Újezd	1 389	16	1,2	6	4
Věrovany	1 409	8	0,6	1	0
Celkem	168 674	2 254	1,3	504	217

Zdroj: Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení

Prostorové rozložení bytové nouze v SO ORP Olomouc je dále představeno ve dvou základních rovinách – relativní intenzita problému (podíl obyvatel v bytové nouzi) a jeho absolutní rozsah (počet osob). Z Obr. č. 19 je zřejmé, že bytová nouze má výrazně koncentrovaný charakter, přičemž jejím hlavním centrem je město Olomouc a přilehlé obce. To potvrzuje jak vysoký podíl osob v bytové nouzi, tak i jejich absolutní počet. Naopak obce zejména na východ od Olomouce vykazují spíše nízké hodnoty, a to jak relativní, tak absolutní.

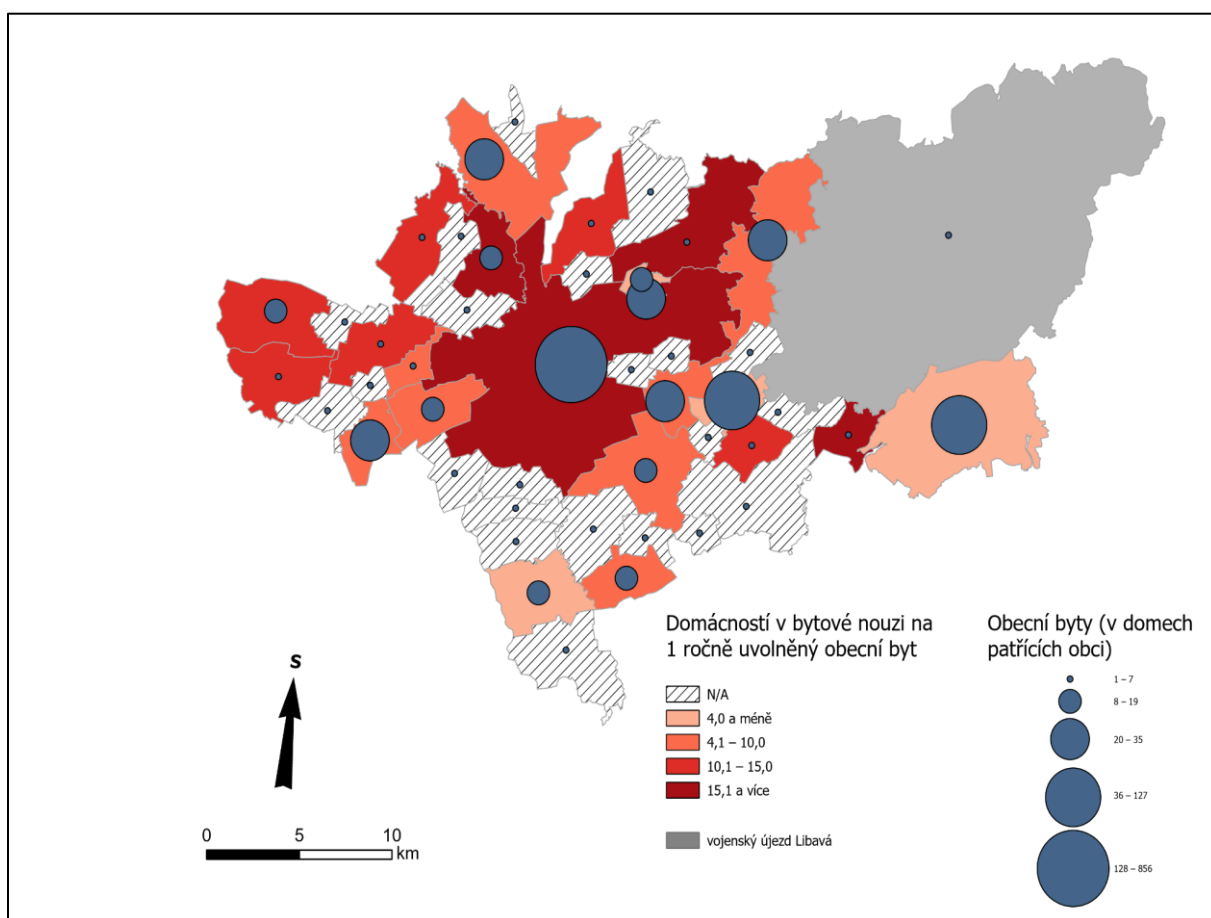


Obr. č. 19: Počet a podíl osob v bytové nouzi v obcích SO ORP Olomouc

Zdroj: ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2023): ArcČR 4.3; Vlastní zpracování v ArcGIS Pro na základě dat ze Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení

9.1 Obecní bytový fond

Po základním představení prostorového rozložení bytové nouze je dále zkoumán vztah mezi bytovou nouzí a kapacitou obecního bytového fondu (data SLDB 21). Zde se potvrzuje, že i když se obecní byty nacházejí především v jádrové oblasti, jejich reálná dostupnost je velmi omezená. Důvodem může být například nízká míra obměny bytového fondu, což znamená, že se každoročně uvolňuje pouze malé množství bytů. V důsledku toho vzniká výrazný převis poptávky nad nabídkou – na jeden uvolněný byt připadá vysoký počet domácností v bytové nouzi. V některých obcích navíc nelze situaci vůbec vyhodnotit (označení N/A), typicky kvůli absenci obecního bytového fondu (viz Obr. č. 20).

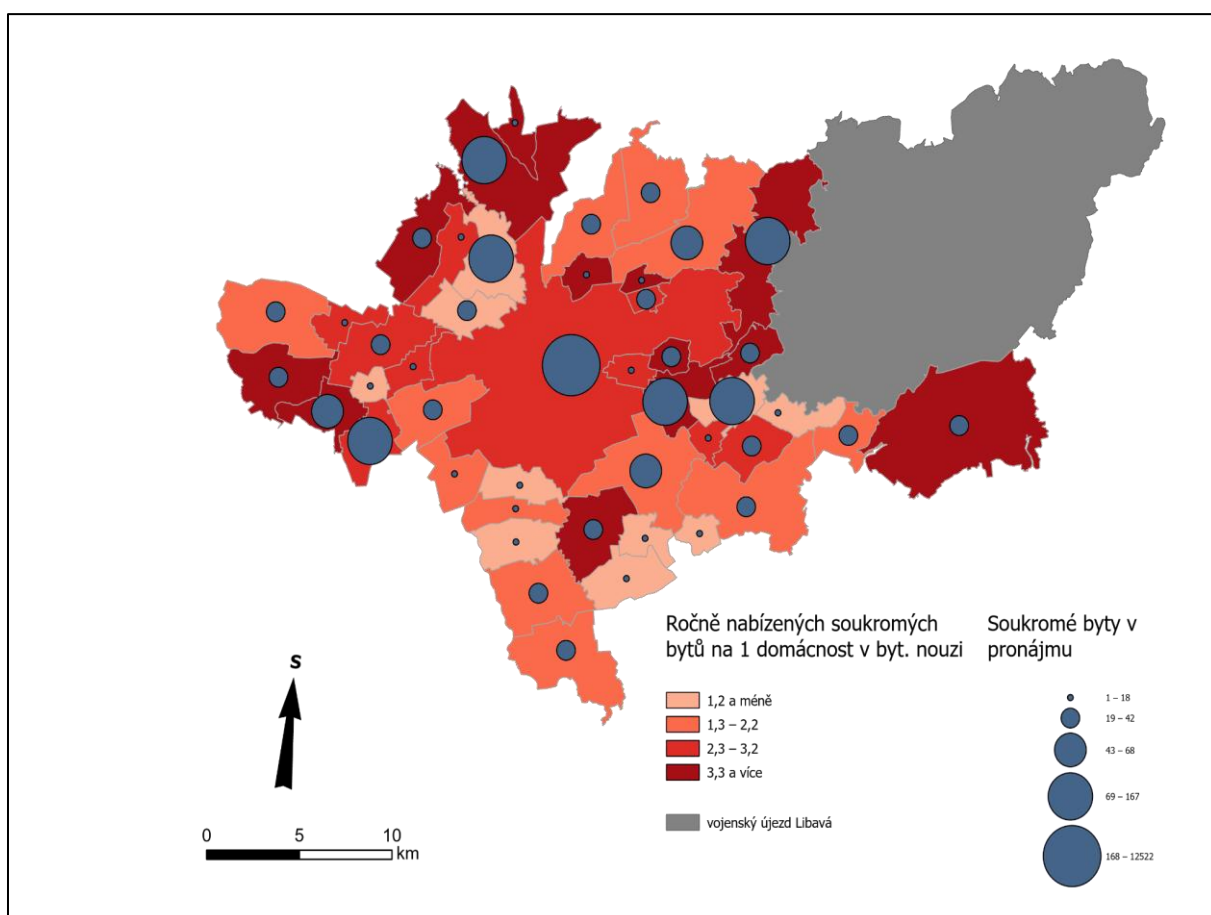


Obr. č. 20: Domácnosti v bytové nouzi na 1 ročně uvolněný obecní byt a obecní byty v obcích SO ORP Olomouc

Zdroj: ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2023): ArcČR 4.3; Vlastní zpracování v ArcGIS Pro na základě dat ze Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení

9.2 Soukromý sektor

Vedle obecního bytového fondu má pro trh s bydlením zásadní význam soukromý sektor. Ten z hlediska počtu bytů nabízí výrazně větší možnosti, zatímco obecní bytový fond je v porovnání s ním spíše marginální. Nejvíce soukromých bytů k pronájmu se nabízí především v Olomouci a větších obcích. Na první pohled se může zdát, že jeho kapacita by mohla pomoci řešit bytovou nouzi. Například v Olomouci připadá přibližně 2,4 nabízeného bytu ročně na jednu domácnost v bytové nouzi (viz Obr. č. 21; jedná se o orientační odhad, protože nabídka trhu se v praxi nepotkává s potřebami nejchudších a nejzranitelnějších domácností). Tento potenciál je však spíše teoretický, protože přístup na soukromý trh je pro ohrožené domácnosti často omezen finančními bariérami, podmínkami pronajímatelů nebo jejich celkovou sociální situací.



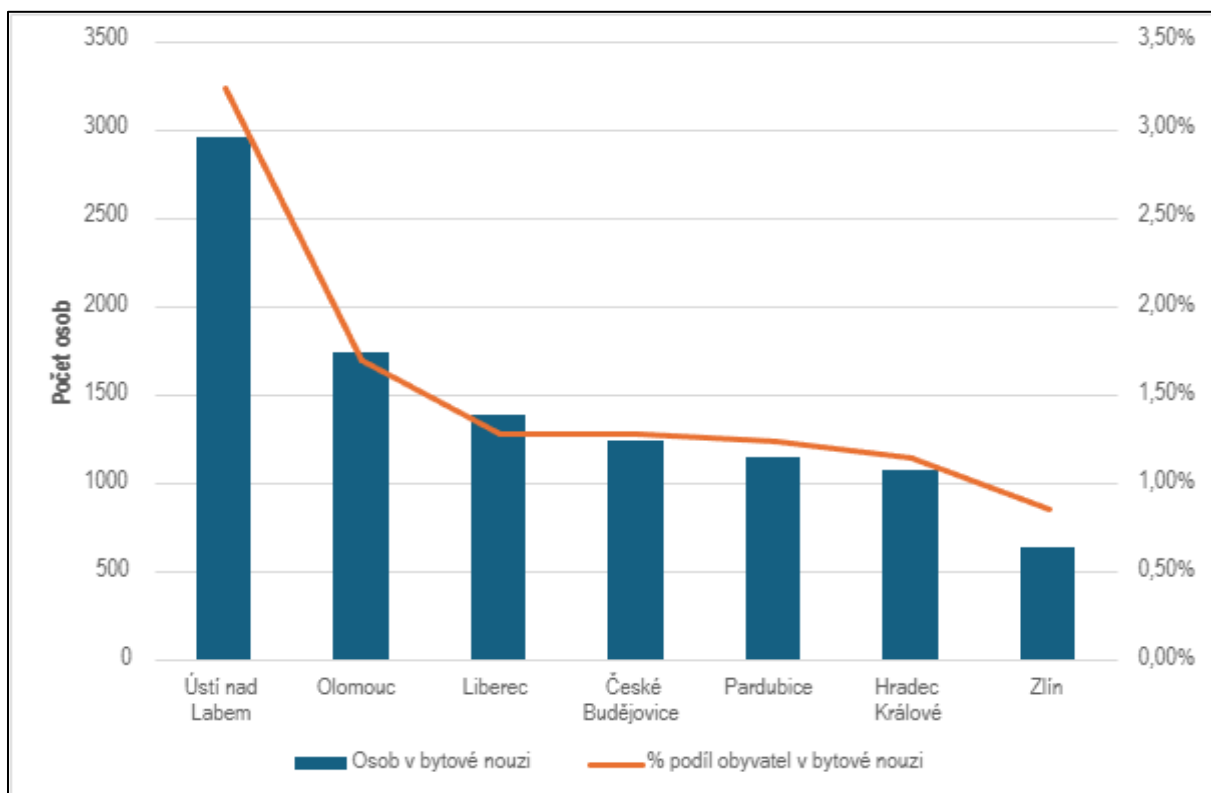
Obr. č. 21: Ročně nabízených soukromých bytů na 1 domácnost v bytové nouzi a soukromé byty v pronájmu v obcích SO ORP Olomouc

Zdroj: ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2023): ArcČR 4.3; Vlastní zpracování v ArcGIS Pro na základě dat ze Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení

9.3 Srovnání krajských měst z hlediska bytové nouze

V této kapitole je město Olomouc z hlediska bytové nouze srovnáváno s vybranými krajskými městy, konkrétně Libercem, Českými Budějovicemi, Hradcem Králové, Pardubicemi, Ústím nad Labem a Zlínem. Cílem je ukázat, jak si Olomouc v této oblasti stojí ve srovnání s ostatními městy. Hlavním zdrojem dat pro tuto kapitolu je databáze ze Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení. Důležitou poznámkou je, že použitá data představují pouze rámcové odhady a reálné údaje se mohou lišit.

Olomouc patří z hlediska rozsahu bytové nouze k výrazně zatíženým městům, a to jak absolutně, tak strukturálně. K 31. 12. 2023 zde žilo celkem 102 293 obyvatel, z toho 1 734 osob bylo v bytové nouzi, což představuje 1,70 % obyvatel. Tento podíl je vyšší než například v Liberci (1,28 %), Českých Budějovicích (1,28 %), Hradci Králové (1,14 %) či Pardubicích (1,24 %), a výrazně převyšuje Zlín (0,85 %). Vyšší relativní zatížení vykazuje pouze Ústí nad Labem (3,24 %). Olomouc se tak v rámci srovnávaných měst řadí k těm s nadprůměrným podílem obyvatel v bytové nouzi (viz Obr. č. 22).



Obr. č. 22: Počet a podíl obyvatel v bytové nouzi, srovnání vybraných měst k roku 2023
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení

V Olomouci se bytová nouze dotýká 357 dětí do 18 let a 154 rodin s dětmi. Odhadovaná cílová skupina dostupného bydlení (11 809 domácností bez vlastního bydlení) navíc několikanásobně převyšuje samotný počet osob v bytové nouzi (viz Tab. č. 11).

Tab. č. 11: Srovnání vybraných ukazatelů bytové nouze ve vybraných městech v roce 2023

Obec	Obyvatel obce k 31. 12. 2023	Osob v bytové nouzi	% podíl obyvatel v bytové nouzi	Dětí do 18 let v bytové nouzi	Rodin s dětmi v bytové nouzi	Odhad: cílová skupina dostupného bydlení (domácnosti bez vlastního bydlení)
Olomouc	102 293	1 734	1,7	357	154	11 809
Liberec	107 982	1 382	1,3	391	178	11 833
České Budějovice	97 377	1 242	1,3	435	181	9 141
Hradec Králové	93 906	1 073	1,1	303	144	8 555
Pardubice	92 362	1 145	1,2	321	149	7 921
Ústí nad Labem	91 342	2 957	3,2	1 087	413	9 123
Zlín	74 255	633	0,9	149	65	5 243

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze Závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení

10 Informace o počtu a využití bytů ve vlastnictví obcí SO ORP Olomouc

Tato kapitola popisuje stav bytového fondu v obcích SO ORP Olomouc, a také detailněji v samotné Olomouci. Hlavními zdroji dat pro tuto kapitolu jsou data ze SLDB 2021 (ČSÚ, 2021) a také podklady ze Správy Nemovitostí Olomouc, a.s.

Dle SLDB 2021 obce v SO ORP Olomouc disponují 1 358 byty (zahrnuty pouze klasické byty; byty zvláštního určení nejsou započteny), přičemž při odhadované roční obměně 4 % se uvolní přibližně 54 bytů ročně. Při počtu 1 223 domácností v bytové nouzi tak na jeden ročně uvolněný obecní byt připadá 22,6 domácnosti. Soukromý sektor je v tabulce vyjádřen počtem 14 165 bytů v pronájmu, přičemž odhad ročně nabízených bytů činí 2 833 (viz Tab. č. 12). V takovém případě by na jeden ročně nabízený soukromý byt připadalo 0,4 domácnosti v bytové nouzi, tedy teoreticky více bytů než domácností.

Tab. č. 12: Obecní byty (zahrnuty pouze klasické byty; byty zvláštního určení nejsou započteny) a odhad soukromých bytů ročně nabízených k pronájmu v SO ORP Olomouc v roce 2021

SO ORP	Obecní byty (v domech patřících obci), SLDB 2021	Odhad: Ročně uvolněné obecní byty (4 % z fondu), SLDB 2021	Soukromé byty v pronájmu, SLDB 2021	Odhad: Soukromých bytů ročně nabízených k pronájmu (20)	Domácností v bytové nouzi na 1 ročně uvolněný obecní byt	Domácností v bytové nouzi na 1 ročně nabízený soukromý byt
Olomouc	1 358	54	14 165	2 833	23	0

Zdroj: Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení

Tab. č. 13 ukazuje, že obecní bytový fond v rámci SO ORP Olomouc je výrazně koncentrován především ve městě Olomouc, zatímco většina okolních obcí má obecní bydlení buď minimální, nebo žádné. Celkově se dle SLDB 2021 v území nachází 1 358 obecních bytů, přičemž se jich ročně uvolní jen velmi omezené množství (odhadově 54 bytů). Zároveň je patrné, že část obecních bytů zůstává neobydlená (165 bytů), což může představovat určitý, i když omezený potenciál pro jejich další využití. Na druhé straně výrazně převažuje soukromý nájemní sektor, kde je evidováno více než 14 tisíc bytů, z nichž se ročně nabízí k pronájmu přibližně 2 833 (MPSV, 2024 - *Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení*).

Tab. č. 13: Obecní byty (zahrnuty pouze klasické byty; byty zvláštního určení nejsou započteny) a odhad soukromých bytů ročně nabízených k pronájmu v obcích SO ORP Olomouc v roce 2021

obec	Obecní byty (v domech patřících obci), SLDB 2021	Odhad: Ročně uvolněné obecní byty (4 % z fondu), SLDB 2021	Neobydlených obecních bytů, SLDB 2021	Soukromé byty v pronájmu, SLDB 2021	Odhad: Soukromých bytů ročně nabízených k pronájmu (20 %)
Bělkovice-Lašťany	0	0	1	34	7
Blatec	0	0	0	6	1
Bohuňovice	7	0	1	42	8
Bukovany	0	0	0	25	5
Bystročice	0	0	0	18	4
Bystrovany	0	0	0	17	3
Daskabát	0	0	0	10	2
Dolany	3	0	0	58	12
Doloplazy	3	0	0	23	5
Drahanovice	4	0	1	34	7
Dub nad Moravou	19	1	0	24	5
Grygov	0	0	0	36	7
Hlubočky	30	1	4	167	33
Hlušovice	0	0	1	18	4
Hněvotín	13	1	0	26	5
Horka nad Moravou	12	0	0	101	20
Charvátý	0	0	1	8	2
Kozlov	105	4	28	22	4
Kožušany-Tážaly	0	0	0	7	1
Krčmaň	0	0	0	8	2
Křelov-Břuchotín	0	0	3	23	5
Libavá	0	0	0	0	0
Liboš	0	0	0	13	3
Loučany	0	0	0	8	2
Luběnice	0	0	0	2	0
Lutín	22	1	21	102	20
Majetín	13	1	1	13	3
Mrsklesy	0	0	0	33	7
Náměšť na Hané	9	0	4	36	7
Olomouc	856	34	77	12 522	2 504
Přáslavice	127	5	1	110	22
Příkazy	3	0	3	40	8
Samotíšky	23	1	8	30	6
Skrbeň	0	0	0	18	4
Slatinice	0	0	1	68	14
Suchonice	0	0	0	0	0

obec	Obecní byty (v domech patřících obci), SLDB 2021	Odhad: Ročně uvolněné obecní byty (4 % z fondu), SLDB 2021	Neobydlených obecních bytů, SLDB 2021	Soukromé byty v pronájmu, SLDB 2021	Odhad: Soukromých bytů ročně nabízených k pronájmu (20 %)
Svésedlice	0	0	0	3	1
Štěpánov	27	1	0	102	20
Těšetice	5	0	0	34	7
Tověř	14	1	4	12	2
Tršice	0	0	0	32	6
Ústín	7	0	0	17	3
Velká Bystřice	35	1	2	143	29
Velký Týnec	18	1	1	63	13
Velký Újezd	3	0	2	33	7
Věrovany	0	0	0	24	5
Celkem	1 358	54	165	14 165	2 833

Zdroj: Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu Zákona o podpoře bydlení

Detailní pohled na město Olomouc poskytuje databáze Správy Nemovitostí Olomouc, a.s. Struktura městského bytového fondu v Olomouci ukazuje, že město disponuje poměrně rozsáhlým, avšak jen omezeně obměňovaným bytovým portfoliem. Celkem jde o 1 605 bytů ve 167 domech (viz Tab. č. 14), přičemž ročně se uvolňuje pouze několik desítek jednotek – zhruba 36–41 běžných bytů a 35–59 bytů zvláštního určení.

Tab. č. 14: Rozdělení bytů v bytovém fondu města Olomouce v roce 2026

Druh bytu	Počet
Klasické byty	895
Byty zvláštního určení (byty pro seniory, bezbariérové byty)	625
Sociální byty	43
Byty z aukcí	32
Byty pro mladé rodiny	10
Celkem	1 605

Zdroj: SNO a.s.

Tab. č. 15 dále ukazuje prostorové rozmístění jednotlivých typů městských bytů v Olomouci podle konkrétních lokalit. Z ní vyplývá několik klíčových trendů:

1. **Byty zvláštního určení** jsou soustředěny do více lokalit, přičemž největší koncentrace je patrná na ulicích Přichystalova (159 bytů), Fischerova (125 bytů), Příčná (92 bytů) a Peškova (68 bytů).
2. **Sociální byty** jsou zastoupeny v menším počtu lokalit a v nižším počtu jednotek.
3. **Běžné byty a byty z aukcí** tvoří výraznou část fondu, přičemž největší koncentrace je v ulici Černá cesta (268 bytů), dále v lokalitách Peškova 2 (55 bytů), Balbínova (74 bytů) a tř. Kosmonautů (115 bytů).
4. **Byty pro mladé** jsou zatím zastoupeny jen velmi omezeně a lokalizují se do několika málo lokalit.

Tab. č. 15: Lokality jednotlivých typů městských bytů v Olomouci v roce 2025

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			
Holečková 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	9
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.

Z hlediska velikostních kategorií bytů je zřejmý rozdíl mezi typy bytů (viz Tab. č. 16). Byty zvláštního určení jsou převážně malé, nejčastěji o dispozici 0+1 a 1+1, přičemž větší jednotky jsou zastoupeny jen minimálně. Naproti tomu sociální byty, klasické byty, byty pro mladé a byty z aukcí nabízejí širší spektrum velikostí, přičemž převažují středně velké a větší byty (2+1 a 3+1).

Tab. č. 16: Velikostní kategorie městských bytů v Olomouci v roce 2025

Druh bytu	Kategorie	Velikostní kategorie bytu								Celkem
		0+1	1+1	1+KK	2+1	2+KK	3+1	3+KK	4+1	
Byty zvláštního určení	Byty pro seniory a zdravotně postižené	143	309	-	14	91	-	-	-	557
	Bezbariérové byty	4	12	-	34	2	16	-	-	69
Sociální byty, klasické byty, byty pro mladé, byty z aukcí		-	201	86	235	140	297	15	6	980

Zdroj: SNO a.s.

Dalším důležitým hlediskem je stáří bytového fondu města Olomouce. Většina městských bytů se nachází ve starších domech. Z celkového počtu 1 605 bytů je pouze jeden byt v budově mladší než 20 let. Nejvíce bytů, celkem 735, se nachází v domech starých do 40 let. Významnou část bytového fondu tvoří také byty v domech starších než 50 let, kterých je 658. Dalších 211 bytů se nachází v budovách starých 41–50 let (viz Tab. č. 17).

Tato struktura ukazuje, že městský bytový fond je z velké části tvořen starší zástavbou. To může zvyšovat nároky na údržbu, opravy, modernizaci i zlepšování energetické náročnosti budov. U části bytů proto nemusí být problémem pouze jejich dostupnost, ale také technický stav, vybavenost a celková kvalita bydlení. Samotná existence městského bytu tak ještě nemusí znamenat, že daný byt plně odpovídá současným požadavkům na důstojné, bezpečné a dlouhodobě stabilní bydlení.

Tab. č. 17: Stáří městských bytů v Olomouci k roku 2025

Stáří bytů	Počet bytů
do 20 let	1
do 40 let	735
do 50 let	211
50 a více let	658
Celkem	1 605

Zdroj: SNO a.s.

11 Návrhy opatření

Návrhy opatření vycházejí z hlavních zjištění zprávy a navržených opatření v prefinální podobě Koncepce bytové politiky statutárního města Olomouce pro období 2026 – 2032.

- **Implementace Koncepce⁹ (včetně zapojování soukromého trhu) a její průběžné vyhodnocování**

Adresát: Magistrát města Olomouce, Odbor sociálních věcí (ve spolupráci s NNO)

Město by mělo v souladu s Koncepcí stanovit realistické roční cíle pro navyšování dostupných a sociálních bytů: novou výstavbou, rekonstrukcí nevyužitých jednotek, změnou využití části stávajícího fondu i využitím dotačních programů. Tato opatření by měla být průběžně vyhodnocována a redesignována. Protože obecní fond sám rozsah bytové nouze nevyřeší, je nutné zpřístupnit soukromý nájemní trh.

- **Stabilizovat a rozšířit kapacity Kontaktního místa pro bydlení**

Adresát: Magistrát města Olomouce, Odbor sociálních věcí.

KMB by mělo být zachováno jako hlavní vstupní, poradenský a koordinační bod pro domácnosti v bytové nouzi i pro domácnosti ohrožené ztrátou bydlení. Vedle řešení akutních situací je vhodné posilovat prevenci a síťování (podporu při komunikaci s pronajímateli, orientaci v právech a povinnostech nájemců a včasné zachycení rizika ztráty bydlení, dluhové a právní poradenství).

- **Zvážit revizi pravidel přidělování městských bytů a zavést cílenou podporu pro nejzranitelnější domácnosti**

Adresát: Rada města Olomouce, bytová komise, SNO, KMB, poskytovatelé soc. služeb

Doporučuje se posílit transparentní sociální kritéria, aby městský fond lépe sloužil domácnostem (včetně těch nejzranitelnějších), které na tržní bydlení reálně nedosáhnou. Zvláštní pozornost vyžadují rodiny s dětmi, osoby se zdravotním postižením, senioři, lidé po odchodu z institucí, lidé s dluhy a domácnosti s příjmy pod hranicí reálné dostupnosti nájemného. Pro tyto skupiny je vhodné kombinovat bydlení s intenzivní podporou.

⁹ Koncepce bytové politiky statutárního města Olomouce pro období 2026-2032

- **Koordinovat řešení bytové nouze na úrovni celého SO ORP**

Adresát: Magistrát města Olomouce jako ORP, okolní obce, Olomoucký kraj.

Bytová nouze není pouze problémem jádrového města. Doporučuje se zřídit a etablovat pravidelnou pracovní platformu města, obcí, kraje (+ ÚP, NNO a poskytovatelů služeb). Platforma by měla sdílet data, řešit situaci ubytoven a lokalit se zvýšeným rizikem vyloučení a koordinovat rozvoj dostupného bydlení tak, aby nedocházelo k přelévání problému mezi obcemi.

- **Uplatňovat principy participace**

Doporučuje se k tvorbě a implementaci bytové politiky přizívat experty na žitou zkušenost (CS osoby v bytové nouzi), jejichž perspektiva zvýší relevanci, efektivitu a spolu s tím udržitelnost opatření.

- **Monitorovat a oslabovat bytovou lichvu**

Doporučuje se v území systematicky mapovat bytovou lichvu, snižovat s tímto jevem spojená rizika a eliminovat její nárůst, např. za pomoci již prověřeného nástroje „Dobrá adresa“¹⁰

- **Zavést pravidelné vyhodnocování dopadů opatření, pravidelný monitoring, sběr dat**

Adresát: Magistrát města Olomouce, KMB, SNO.

Zpráva by měla být průběžně aktualizována jako nástroj řízení bytové politiky. Doporučuje se každoročně sledovat alespoň počet domácností v bytové nouzi, výsledky KMB, počet zabydlených a udržených domácností, obměnu městského fondu, vývoj nájemného, využívání dávek a prostorové koncentrace problému. Bez pravidelného vyhodnocování nelze odlišit formální aktivitu od skutečného zlepšení situace obyvatel.

¹⁰ Více viz <https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/pruvodce-resenim-problematickych-objektu/>

12 Manažerské shrnutí

Zpráva přináší souhrnné zhodnocení stavu bytové nouze ve správním obvodu obce s rozšířenou působností (SO ORP) Olomouc. Analýza potvrzuje, že dostupnost bydlení se stává jednou z klíčových sociálních a rozvojových výzev území. Bytová nouze se netýká pouze domácností bez bydlení či v nevyhovujících podmínkách, ale také rostoucích skupin obyvatel ohrožených ztrátou bydlení, nadměrnými náklady na bydlení nebo energetickou chudobou.

V SO ORP Olomouc žilo ke konci roku 2024 přibližně 169 tisíc obyvatel. Podle dostupných odhadů se v bytové nouzi nacházelo 2 254 osob, z toho 1 734 přímo ve městě Olomouci. Zvlášť závažným zjištěním je vysoký počet dětí a rodin zasažených bytovou nouzí. Současně se odhaduje, že téměř 14 tisíc domácností je ohroženo ztrátou bydlení nebo se potýká s nadměrnými náklady na bydlení.

Jedním z hlavních faktorů zhoršující dostupnost bydlení je dlouhodobý růst nájemného. Mezi lety 2015 a 2024 vzrostly ceny nájemního bydlení ve většině obcí SO ORP o 80 až 110 %, v některých případech i více. V samotné Olomouci se průměrné nájemné zvýšilo přibližně o 77 %. Růst cen je ovlivněn kombinací demografického vývoje, migrace, omezené nabídky bytů, investiční poptávky a specifického postavení Olomouce jako univerzitního města. Vysoká poptávka studentů po nájemním bydlení zvyšuje konkurenci na trhu a dále omezuje dostupnost bytů pro nízkopříjmové domácnosti a rodiny s dětmi.

Zpráva ukazuje, že současné tržní nájemné je pro část obyvatel ekonomicky nedostupné. Nájem běžného bytu představuje významnou část příjmů domácností a u osob s nízkými příjmy, seniorů, samoživitelů či osob se zdravotním omezením často překračuje hranici dlouhodobé finanční udržitelnosti. To se odráží i ve vysokém počtu příjemců příspěvku na bydlení, jehož počet v posledních letech roste.

Pozitivním prvkem systému podpory je fungování Kontaktního místa pro bydlení v Olomouci, které poskytuje poradenství a podporu osobám v bytové nouzi. Současně však zpráva upozorňuje na omezené personální kapacity služby vzhledem k rozsahu problému. Za dva roky fungování bylo zabydleno 32 domácností, avšak počet domácností v bytové nouzi i domácností ohrožených ztrátou bydlení zůstává výrazně vyšší.

Bytová nouze a sociální vyloučení se koncentrují především do města Olomouce, avšak projevy problému jsou patrné také v dalších obcích správního obvodu. Přetrvává prostorová koncentrace sociálně zranitelných domácností v některých lokalitách a ubytovnách. Současně je zřejmé, že obecní bytový fond představuje pouze omezenou část celkového trhu s bydlením a jeho kapacita neodpovídá rozsahu identifikovaných potřeb.

Pro následující období bude klíčová implementace Koncepce bytové politiky statutárního města Olomouce pro období 2026–2032, včetně průběžného vyhodnocování jejích dopadů. Prioritou by mělo být navyšování dostupného a sociálního bydlení prostřednictvím městského i soukromého bytového fondu, stabilizace kapacit Kontaktního místa pro bydlení a cílená podpora nejzranitelnějších domácností. Současně je nezbytné posilovat koordinaci řešení bytové nouze na úrovni celého SO ORP Olomouc, zapojovat do tvorby opatření osoby se zkušeností s bytovou nouzí, monitorovat projevy bytové lichvy a systematicky vyhodnocovat vývoj bytové nouze a účinnost přijatých opatření.

13 Seznam použitých zdrojů

AGENTURA PRO SOCIÁLNÍ ZAČLEŇOVÁNÍ. 2024. *Index sociálního vyloučení*. Online. Dostupné z: https://www.socialni-zaclenovani.cz/index_socialniho_vyloucení/. [cit. 2026-03-30].

ARCDATA PRAHA. 2024. *ArcČR® 4.3*. Online. Dostupné z: <https://www.arcdata.cz/cs-cz/produkty/data/arccr>. [cit. 2026-03-25].

BOUCHALOVÁ, Justýna. 2024. *Ceny v Česku neustále rostou. Ptali jsme se studentů v Olomouci, jakým způsobem vycházejí se svými financemi*. Online. Dostupné z: <https://pres.upmedia.cz/publicistika/ceny-v-cesku-neustale-rostou-ptali-jsme-se-studentu-v-olomouci-jakym-zpusobem-vychazeji-se-svymi-financemi>. [cit. 2026-03-27].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Uchazeči o zaměstnání v evidenci úřadu práce a podíl nezaměstnaných osob – územní srovnání*. Online. Veřejná databáze. Vygenerováno 25.03.2026. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=806&katalog=30853&pvo=ZAM12-D&pvokc=65&pvoch=7107&c=v3~2__RP2024MP12DP31. [cit. 2026-03-25].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Obyvatelstvo podle pětiletých věkových skupin, pohlaví a SO ORP vybraného kraje*. Online. Veřejná databáze. Vygenerováno 25.03.2026. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4450&katalog=33517&pvo=SLD21023-OR-KR&pvokc=100&pvoch=3123&str=v156>. [cit. 2026-03-25].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle nejvyššího dosaženého vzdělání a obcí vybraného SO ORP*. Online. Veřejná databáze. Vygenerováno 25.03.2026. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4292&katalog=33519&pvo=SLD210072-OB-OR&pvokc=65&pvoch=7107>. [cit. 2026-03-25].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. 2025. *Dokončené byty v obcích*. Online. Katalog produktů. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/dokoncene-byty-v-obcich>. [cit. 2026-03-27].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *SO ORP Olomouc*. Online. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/olk/so-orp-olomouc>. [cit. 2026-03-31].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. 2021. *Sčítání lidu, domů a bytů 2021*. Online. Veřejná databáze. Dostupné z: Statistiky VDB. [cit. 2026-03-30].

[vhodné zpřesnit konkrétní odkaz]

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Digitální geografický model území ČR (Data50)*. Online. Geoportál. 2025. Dostupné z: [https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(1di3te11bmf3uqv51qbmoieh\)\)/Default.aspx?menu=22901&mode=TextMeta&side=mapy_data50&metadataID=CZ-CUZZK-DATA50-V](https://geoportal.cuzk.cz/(S(1di3te11bmf3uqv51qbmoieh))/Default.aspx?menu=22901&mode=TextMeta&side=mapy_data50&metadataID=CZ-CUZZK-DATA50-V). [cit. 2026-04-22].

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Základní topografická mapa ČR 1: 25 000. Online. ČÚZK: Geoportál. 12.12.2024. Dostupné z: [https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(ufkrba51df2sbx0jbglo5o13\)\)/Default.aspx?menu=3116&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZZK-WMS-ZTM25&metadataXSL=metadata.sluzba](https://geoportal.cuzk.cz/(S(ufkrba51df2sbx0jbglo5o13))/Default.aspx?menu=3116&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZZK-WMS-ZTM25&metadataXSL=metadata.sluzba). [cit. 2026-03-27].

GARANTOVANÝ NÁJEM. 2026. *Cenová mapa nájmu v Olomouci 2026*. Online. Dostupné z: <https://garantovanynejem.cz/cenova-mapa-najmu-olomouc/>. [cit. 2026-03-27].

GIRTOVÁ, Kristýna. 2025. *Datový report Olomouc*. Praha: Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR.

MAPA ZADLUŽENÍ ČR. 2026. Online. Dostupné z: <https://mapazadluzeni.cz/>. [cit. 2026-03-31].

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. 2025. *Stručné shrnutí činností kontaktního místa pro bydlení a pokyny pro organizaci*. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/916a286b-04df-498d-a0bd-06736593d0ed/Strucne-shrnuti-cinnosti-kontaktniho-mista-pro-bydleni-a-pokyny-pro-organizaci.pdf.aspx>. [cit. 2026-03-30].

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. 2024. *Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona o podpoře bydlení*. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getattachment/d211941c-f061-4fb1-a8c1-8c6a70a1bc95/RIA-final-30-5.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>. [cit. 2026-03-31].

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ ČR. 2025. *Superdávka*. Online. Dostupné z: <https://mpsv.gov.cz/superdavka>. [cit. 2026-03-31].

OLOMOUCKÝ KRAJ. 2019. *Zpráva z monitoringu města a ORP Olomouc*. Olomouc: Olomoucký kraj. Dostupné z: <https://www.olkraj.cz/uploads/news/8818/doc/zprava-z-monitoringu-mesta-a-orp-olomouc.pdf>. [cit. 2026-03-27].

OLOMOUCKÝ KRAJ. 2026. *Téměř devět stovek nových bytů v kraji. Jejich stavbu plánují města a obce*. Online. Dostupné z: <https://www.olkraj.cz/aktuality/temer-devet-stovek-novych-bytu-v-kraji-jejich-stavbu-planuji-mesta-a-obce>. [cit. 2026-03-27].

PŘÍRODOVĚDECKÁ FAKULTA UNIVERZITY KARLOVY, CENTRUM PRO VÝZKUM MĚST A REGIONŮ. 2019. *Lokality rezidenční segregace*. Online. Dostupné z: <https://web.natur.cuni.cz/segregace/aplikace/segregace/>. [cit. 2026-03-30].

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Koncepce dostupného a sociálního bydlení statutárního města Olomouce na roky 2021–2027*. Online. Strategické a koncepční dokumenty města Olomouce. 2021. Dostupné z: https://www.olomouc.eu/aktualni-informace/aktuality/article_id=24763?srsId=AfmBOop2PWImdsV5xWFbGa70H66IFZ8FmJVwg12a7AtbtHuwKCfu8YPN. [cit. 2026-05-20].

ŠULKOVSKÁ, Jarmila. 2025. *Studentské bydlení v Olomouci v roce 2025: univerzitní tradice, stabilní trh a rostoucí kvalita*. Online. Dostupné z: <https://jarmilasulkovska.cz/studentske-bydleni-v-olomouci-v-roce-2025-univerzitni-tradice-stabilni-trh-a-rostouci-kvalita/>. [cit. 2026-03-27].

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI. 2024. *Výroční zpráva o činnosti Univerzity Palackého v Olomouci za rok 2023*. Online. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci. Dostupné z: https://strategie.upol.cz/files/cm/strategie/doc/vzc/vz_cinnost_2023.pdf. [cit. 2026-03-27].