

### 3. Dokončená bytová výstavba v Jihočeském kraji

V letech 2011 až 2020 bylo v Jihočeském kraji zkolaudováno celkem 11 304 budov, ve kterých bylo dokončeno 15 961 bytů. **Nových rodinných domů** bylo 10 420, v nich vzniklo 10 893 bytů s užitnou plochou 1 471 tis. m<sup>2</sup> a obytnou plochou 1 059 tis. m<sup>2</sup>. Dokončeno bylo 183 **nových bytových domů** s 3 716 byty. Užitná plocha těchto domů představovala 259,6 tis. m<sup>2</sup> a obytná plocha 192,4 tis. m<sup>2</sup>.

Ve sledovaném období bylo dokončeno 337 **nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům** a tím bylo získáno 382 bytů. Jejich užitná plocha činila 40,7 tis. m<sup>2</sup> a obytná plocha 28,6 tis. m<sup>2</sup>. **Nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům** bylo zkolaudováno 82, díky nim přibýlo 325 nových bytů s celkovou užitnou plochou 21,3 tis. m<sup>2</sup> a obytnou plochou 14,5 tis. m<sup>2</sup>.

V Jihočeském kraji v posledních deseti letech vzniklo 10 domovů-penzionů a domovů pro seniory, které nabízely 144 bytů. Nebytové budovy a stavebně upravené nebytové prostory se na celkovém počtu dokončených budov podílely 2,4 %.

#### Základní údaje o domech

Z celkového počtu nových rodinných domů bylo 10 040 domů s jedním bytem, 285 domů se dvěma byty a necelých 100 domů se třemi byty. V průměru na jeden nový rodinný dům připadalo v Jihočeském kraji 1,04 bytu. Celková zastavěná plocha nových rodinných domů činila 1 631 tis. m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor všech těchto dokončených rodinných domů byl 8 081 tis. m<sup>3</sup>. Celková hodnota domů přesáhla 35 310 mil. Kč.

**Tab. 3.1 Budovy s dokončenými byty podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 2011–2020**

	Nové domy		Nástavby, přístavby a vestavby k domům		Domovy-penziony a domovy pro seniory	Nebytové budovy	Stavebně upravené nebytové prostory
	rodinné	bytové	rodinným	bytovým			
Domy s dokončenými byty <sup>1)</sup>	10 420	183	337	82	10	135	137
Počet dokončených bytů	10 893	3 716	382	325	144	245	256
Užitná plocha bytů (m <sup>2</sup> )	1 471 322	259 589	40 715	21 267	7 891	20 334	22 408
Obytná plocha bytů (m <sup>2</sup> )	1 058 637	192 377	28 591	14 515	5 723	14 599	16 409

<sup>1)</sup> byty dokončené v nebytových prostorách v roce 2020 byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

V posledních letech se zvýšil podíl rodinných domů se třemi samostatnými byty. Výrazné zvýšení lze sledovat i u nových rodinných domů se dvěma byty. Developeři tím reagovali jak na nedostatek stavebních pozemků a jejich vyšší pořizovací cenu, tak i na vyšší poptávku po rodinných domech s nižšími finančními náklady.

**Tab. 3.2 Nové rodinné domy podle počtu bytů v Jihočeském kraji**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Nové rodinné domy</b>	<b>1 155</b>	<b>1 189</b>	<b>1 017</b>	<b>859</b>	<b>849</b>	<b>882</b>	<b>854</b>	<b>1 268</b>	<b>1 248</b>	<b>1 099</b>
v tom s počtem bytů:										
1	1 119	1 146	993	832	827	858	826	1 225	1 181	1 034
2	28	37	20	19	19	20	21	26	51	44
3	8	6	4	8	3	4	7	17	16	21

Z hlediska **počtu bytů v nových bytových domech** v Jihočeském kraji bylo za posledních deset let dokončeno nejvíce bytových domů s 10 byty (celkem 69 domů) a s 11 až 20 byty (celkem 60 domů). V průměru na jeden bytový dům připadalo 20,3 bytů. Celková zastavěná plocha nových bytových domů činila v letech 2011 až 2020 více než 99 tis. m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor dokončených domů byl 1 301,9 tis. m<sup>3</sup> a jejich celková hodnota dosáhla 6 022 mil. Kč.



**Tab. 3.3 Nové bytové domy podle počtu bytů v Jihočeském kraji**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Nové bytové domy</b>	<b>27</b>	<b>43</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>23</b>
v tom s počtem bytů:										
do 10	7	26	3	5	6	3	2	8	-	9
11 až 20	13	10	3	5	5	3	3	2	5	11
21 až 30	-	6	-	1	1	4	1	3	6	2
31 až 40	2	-	2	1	2	1	-	-	-	-
41 až 50	1	-	-	1	-	-	1	1	1	-
51 a více	4	1	-	1	2	1	2	-	5	1

Celkový počet **nových rodinných domů** v Jihočeském kraji se ve srovnání dvou pětiletých období zvýšil z 5 069 bytů v letech 2011 až 2015 na 5 351 v letech 2016 až 2020. V rámci meziokresního srovnání se nárůst týkal všech okresů s výjimkou okresu Jindřichův Hradec (-12,7 %) a Tábor (-10,7 %). Více než 90 % všech dokončených rodinných domů bylo s jedním bytem. Nových bytových domů v kraji naopak ve druhém pětiletém období výrazně ubylo (-30,6 %). Při srovnání pětiletých období na meziokresní úrovni nelze vypočítat znatelný trend.

**Dokončené byty v budovách** lze rozdělit do kategorií **podle počtu pokojů**. Od roku 2011 bylo každoročně dokončeno nejvíce čtyřpokojových bytů, naopak garsoniér bylo zkolaudováno nejméně. V uplynulém desetiletí tvořily čtyřpokojové byty v dokončených budovách 31 % z celkového počtu bytů. Pět a více pokojové byty se na celkovém počtu podílely 26 %.

**Tab. 3.4 Základní údaje o budovách s dokončenými byty v Jihočeském kraji**

	Budovy s dokončenými byty	z toho nebytové budovy	Dokončené byty	v tom podle počtu pokojů						Plocha bytů (tis. m <sup>2</sup> )	
				garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více	užitná	obytná
2011	1 309	18	2 028	45	160	418	379	536	490	220,0	160,8
2012	1 347	12	1 983	47	92	367	395	629	453	220,3	156,0
2013	1 108	15	1 311	35	62	123	237	428	426	166,2	117,2
2014	929	11	1 287	25	98	216	215	371	362	150,8	105,6
2015	915	11	1 246	40	67	163	243	386	347	151,3	108,5
2016	964	19	1 244	34	44	200	226	393	347	145,7	105,0
2017	915	8	1 253	45	60	211	204	426	307	143,3	102,2
2018	1 336	12	1 713	31	147	159	277	635	464	200,7	148,9
2019	1 311	15	2 229	91	170	327	503	643	495	250,9	183,1
2020	1 170	14	1 667	51	62	288	289	554	423	194,3	143,4
2011–2020	11 304	135	15 961	444	962	2 472	2 968	5 001	4 114	1 843,5	1 330,9

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

V letech 2011 až 2020 bylo **dokončeno celkem 10 420 nových rodinných domů**. V tomto období počet rodinných domů a jejich hodnota kolísaly, přičemž mezi roky 2014 a 2017 bylo ročně dokončeno méně než 900 nových rodinných domů a celkové investiční náklady na výstavbu domů (bez hodnoty pozemku) nedosáhly hranice 3 000 mil. Kč.

Zastavěná plocha **1 nového rodinného domu** v Jihočeském kraji se v průběhu posledních deseti let zvyšovala (ze 147,2 m<sup>2</sup> v roce 2011 na 163,5 m<sup>2</sup> v roce 2020), naopak hodnota obestavěného prostoru 1 rodinného domu meziročně kolísala. U plochy 1 bytu v rodinném domě (užitná, podlahová a obytná) nelze vypočítat jednoznačný trend. V desetiletém průměru činila zastavěná plocha 1 rodinného domu 156 m<sup>2</sup> a obestavěný prostor 776 m<sup>3</sup>.

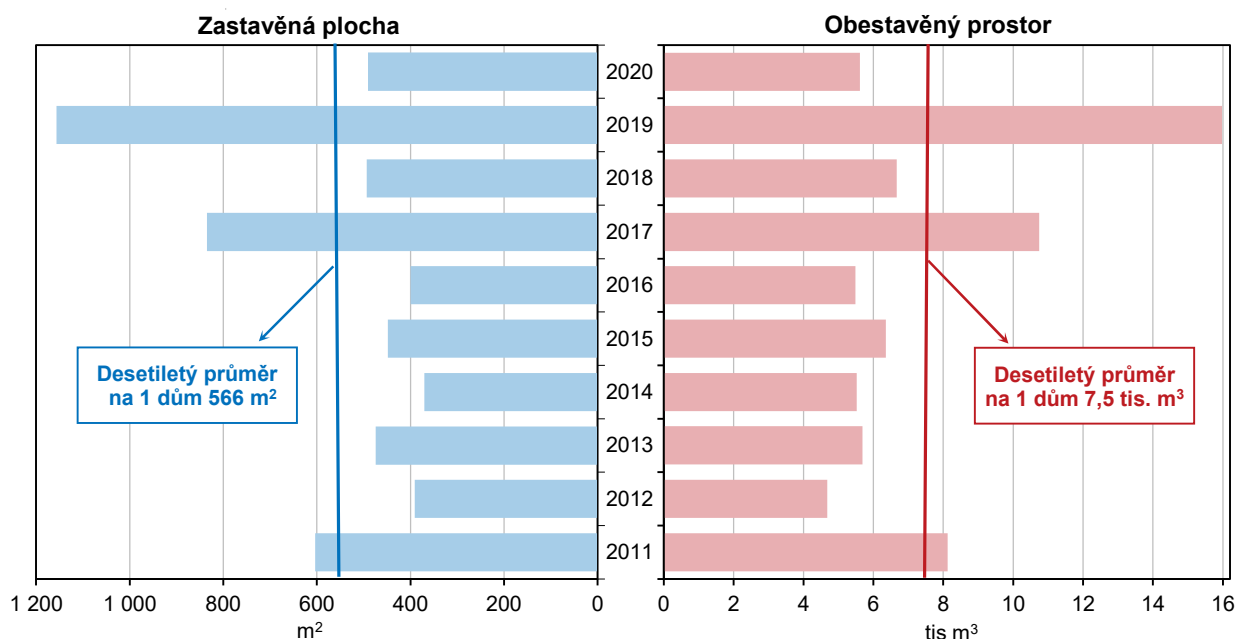
Tab. 3.5 Základní údaje o dokončených nových domech v Jihočeském kraji

	Dokončené domy	Počet bytů na 1 dům	Zastavěná plocha (tis. m <sup>2</sup> )	Obestavěný prostor (tis. m <sup>3</sup> )	Plocha dokončených bytů			Hodnota domů (mil. Kč) <sup>1)</sup>
					podlahová (tis. m <sup>2</sup> )	užitná (tis. m <sup>2</sup> )	obytná (tis. m <sup>2</sup> )	
Nové rodinné domy								
2011	1 155	1,04	170,0	894,0	194,8	160,8	116,3	3 650
2012	1 189	1,04	177,2	936,8	203,2	164,8	117,2	3 841
2013	1 017	1,03	151,5	782,1	174,9	144,8	101,3	3 299
2014	859	1,04	132,5	673,0	149,4	125,0	86,1	2 754
2015	849	1,03	133,6	680,8	141,1	123,0	87,1	2 810
2016	882	1,03	141,9	685,3	143,3	120,9	87,5	2 907
2017	854	1,04	132,5	629,4	145,0	117,2	84,0	2 764
2018	1 268	1,05	205,3	934,2	199,7	173,5	127,4	4 421
2019	1 248	1,07	206,7	1 001,7	213,8	181,6	136,0	4 727
2020	1 099	1,08	179,8	864,2	182,3	159,7	115,8	4 146
Nové bytové domy								
2011	27	23,22	16,3	219,4	54,3	41,2	31,8	978
2012	43	11,93	16,8	201,4	49,5	37,0	26,4	796
2013	8	16,75	3,8	45,5	12,7	8,8	6,8	162
2014	14	19,86	5,2	77,3	19,5	17,3	13,3	314
2015	16	19,19	7,2	101,7	25,8	22,1	17,0	404
2016	12	20,42	4,8	65,9	18,9	16,6	11,7	276
2017	9	33,33	7,5	96,7	20,8	20,0	13,8	513
2018	14	14,21	6,9	93,3	14,3	12,6	10,7	337
2019	17	45,47	19,7	271,5	75,2	59,9	40,9	1 422
2020	23	14,78	11,3	129,1	28,8	24,2	20,0	821

<sup>1)</sup> celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

V Jihočeském kraji bylo od roku 2011 **postaveno celkem 183 nových bytových domů**. Nejvíce jich bylo dokončeno v roce 2012 (43 bytových domů), naopak nejméně jich bylo zkolaudováno v roce následujícím (8 domů). Nejvyšší hodnoty 1 domu bylo dosaženo v roce 2019, ve kterém celkové investiční náklady na výstavbu činily 1 422 mil. Kč.

Graf 3.1 Vybrané údaje o dokončené výstavbě 1 bytového domu v Jihočeském kraji v letech 2011–2020



Zastavěná plocha a obestavěný prostor **1 nového bytového domu** zaznamenaly v posledních letech značných meziročních rozdílů. Nejvyšších hodnot bylo dosaženo v roce 2019, ve kterém zastavěná plocha 1 domu činila 1 156,5 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor dokončeného bytového domu v kraji dosáhl téměř 16 000 m<sup>3</sup> a v domě bylo více než 45 bytů. Užitná, podlahová a obytná plocha 1 bytu v novém bytovém domě od roku 2011 kolísala. Desetiletý průměr zastavěné plochy na 1 bytový dům dosáhl hodnoty 566 m<sup>2</sup> a obestavěný prostor byl 7 487 m<sup>3</sup>.

Posouzení velikosti nových obytných budov zpřesňuje **ukazatel počet bytů připadajících na jeden dokončený dům (tzv. bytovost)**. V minulosti bylo zvykem stavět velké rodinné domy pro více rodin. Tuto tradici nahradil trend jednogeneračních domů, který umožňoval samostatné bydlení. Nicméně v posledních dvou letech výrazně vzrostly počty rodinných domů se dvěma a třemi byty, ačkoli jejich podíl na celkovém počtu rodinných domů je nízký. V uplynulém desetiletí připadalo průměrně na 1 nový rodinný dům 1,04 bytu. V posledním roce se hodnota zvýšila na 1,08 bytu/dům.

Ukazatel počtu bytů na jeden **bytový dům** v kraji kolísala, což souviselo s nepravidelností bytové výstavby, kdy bytovost závisí na realizaci určitých konkrétních developerských projektů. Bytové domy s největším průměrným počtem bytů byly dokončeny v roce 2019 (45,5 bytů na dům). Naopak nejmenší domy byly zkolaudovány v roce 2012, ve kterém na 1 dům připadalo 11,9 bytů. V průměru na 1 bytový dům v kraji v letech 2011 až 2020 připadalo 20,3 bytů.

**Tab. 3.6 Vybrané ukazatele za dokončené byty v Jihočeském kraji**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Zastavěná plocha 1 domu (m <sup>2</sup> )	147,2	149,0	149,0	154,2	157,3	160,8	155,1	161,9	165,6	163,6
Obestavěný prostor 1 domu (m <sup>3</sup> )	774,1	787,9	769,0	783,5	801,9	777,0	737,0	736,7	802,7	786,4
Plocha 1 bytu (m <sup>2</sup> )										
podlahová	162,5	164,1	167,4	167,2	161,5	157,4	163,2	150,4	160,6	153,9
užitná	134,1	133,1	138,5	139,8	140,8	132,9	131,8	130,6	136,4	134,8
obytná	97,0	94,7	96,9	96,3	99,6	96,2	94,5	96,0	102,2	97,7
	Nové bytové domy									
Zastavěná plocha 1 domu (m <sup>2</sup> )	603,7	390,6	474,3	370,2	448,6	400,0	835,1	493,9	1 156,5	491,1
Obestavěný prostor 1 domu (m <sup>3</sup> )	8 127,2	4 683,0	5 692,0	5 521,3	6 357,8	5 489,6	10 745,3	6 665,5	15 972,5	5 612,9
Plocha 1 bytu (m <sup>2</sup> )										
podlahová	86,6	96,4	95,1	70,1	84,2	77,0	69,3	71,9	97,3	84,8
užitná	65,8	72,1	65,5	62,3	71,9	67,6	66,7	63,1	77,4	71,1
obytná	50,6	51,4	50,7	47,9	55,4	47,6	46,1	53,6	53,0	58,9

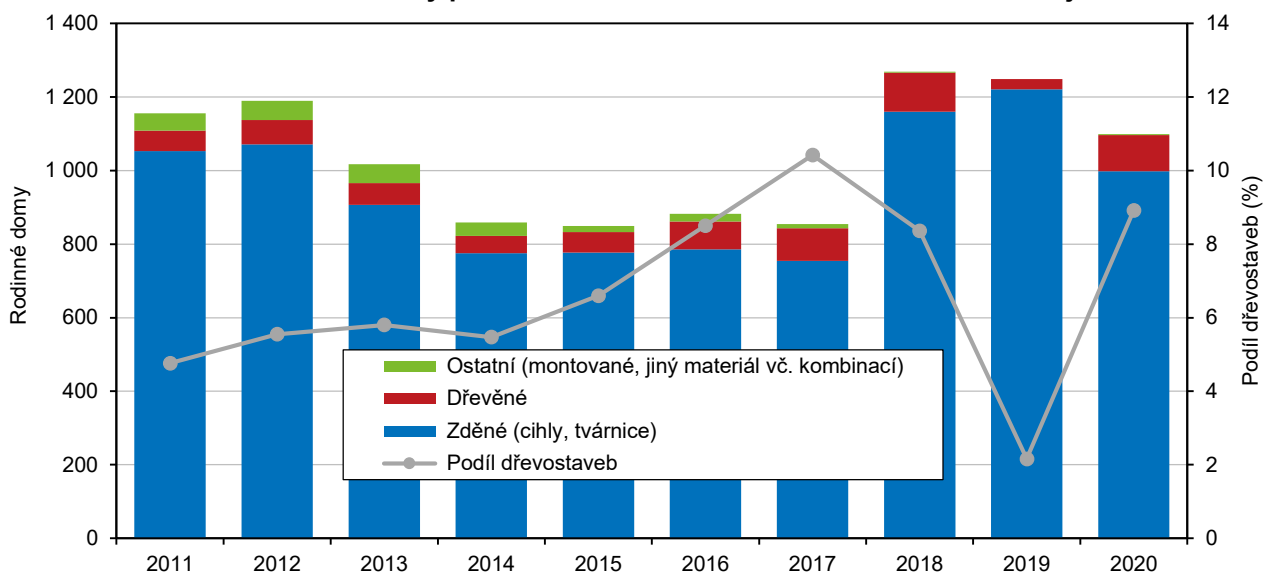
Dalším hlediskem posuzování bytové výstavby je **materiál použitý při stavbě** obytných budov. Podle materiálu nosných zdí jsou dokončené domy a dokončené byty v nových rodinných a bytových domech rozdělovány na zděné, montované, dřevěné a na jiný druh použitého materiálu včetně kombinací.

**Nové rodinné domy** dokončené v Jihočeském kraji v letech 2011–2015 měly z 90,4 % nosné zdi ze zděných materiálů. V dalším pětiletém období se podíl zděných budov zvýšil na 91,9 %. Pozorovat lze i zvýšený zájem o dřevěné konstrukce rodinných domů, jejichž podíl se zvýšil z 5,6 % na 7,4 %. Vyšší zájem o ekologicky úsporné stavby se projevil ve všech okresech kraje. Zastoupení rodinných domů s jinou nosnou konstrukcí (včetně kombinací) zaznamenalo v posledních deseti letech pokles.

Převažujícím nosným materiálem **nových bytových domů** byly také zděné konstrukce, jejichž podíl se zvýšil z 93,5 % v letech 2011–2015 na 94,7 % v letech 2016–2020. Zvýšil se i podíl montovaných (panelových)

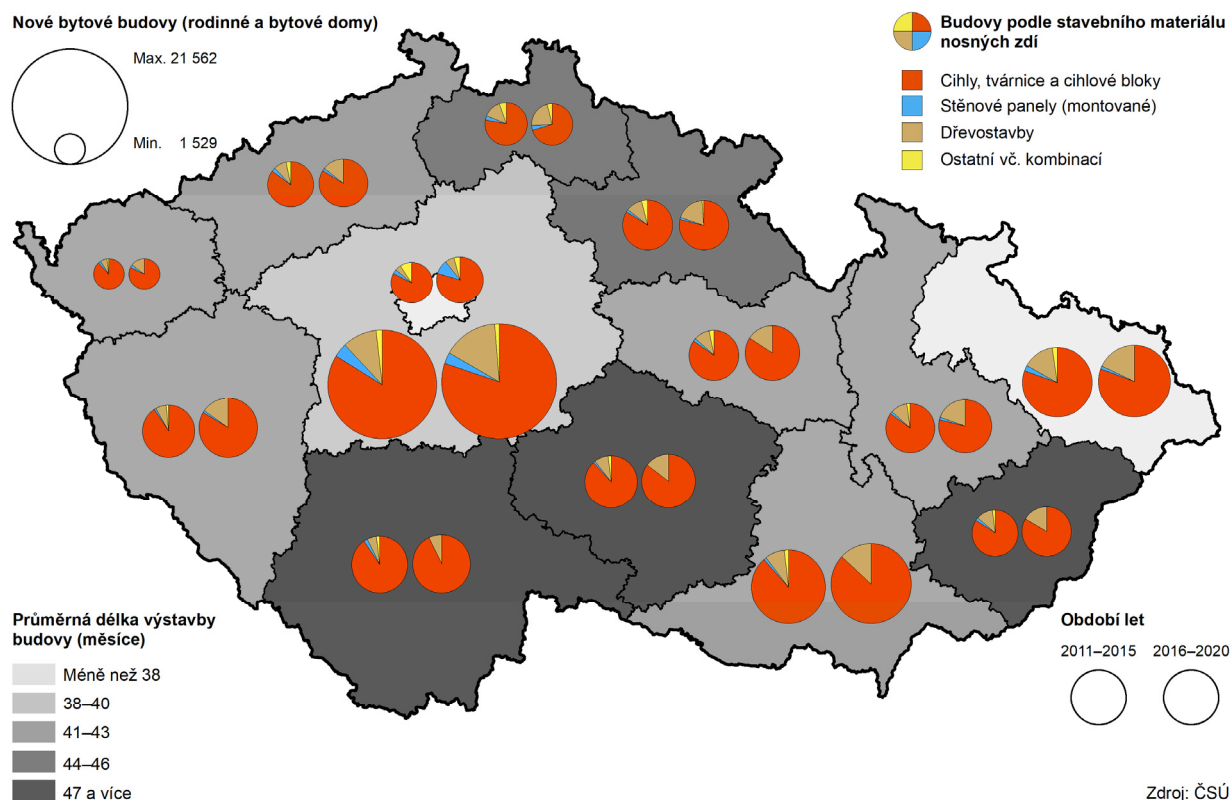
budov. V posledních deseti letech nebyly v Jihočeském kraji využity při výstavbě nových bytových domů dřevěné konstrukce.

**Graf 3.2 Dokončené rodinné domy podle svíslé nosné konstrukce v Jihočeském kraji**



**Doba výstavby** je jednou ze základních charakteristik nově dokončených bytů, která vyjadřuje efektivitu bytové výstavby. To znamená, že čím déle se staví, tím více se zvyšuje rozestavěnost a celková výstavba se prodražuje. Za čas zahájení stavby se považuje den vydání stavebního povolení, za datum dokončení stavby se pak považuje den kolaudace stavby. Vývoj ukazatele průměrné doby výstavby domů za posledních deset let byl v Jihočeském kraji odlišný. Obecně stále platí, že rodinné domy jsou stavěny déle než domy bytové. Ve sledovaném období se doba výstavby nového rodinného domu pohybovala mezi 45 až 49 měsíci.

**Ktg. 3.1 Dokončené bytové budovy podle druhu stavebního materiálu a období v letech 2011–2020**



Průměrná **doba výstavby rodinného domu** v Jihočeském kraji činila v posledních deseti letech v průměru 47 měsíců, což kraj řadilo na poslední příčku v mezikrajském srovnání. V rámci meziokresního srovnání měly nejkratší dobu výstavby rodinné domy v okrese České Budějovice (43 měsíců), naopak nejdelší doba výstavby byla zjištěna v okrese Prachatice (54 měsíců).

Dokončení **bytových domů** v Jihočeském kraji v průměru posledních deseti let trvalo 36 měsíců a v rámci mezikrajského srovnání se Jihočeský kraj umístil na 8. pozici. V regionálním pohledu probíhala výstavba bytových domů opět nejrychleji v okrese České Budějovice (24 měsíců), naopak v okrese Prachatice trvala zhruba třikrát déle.

**Tab. 3.7 Průměrná doba výstavby domů v Jihočeském kraji**

	v měsících									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	47	47	46	45	49	47	48	48	48	45
Nové bytové domy	29	61	26	25	32	42	26	60	32	26

## Základní údaje o bytech

V letech 2011 až 2020 bylo v kraji **dokončeno 15 961 bytů**, což představovalo 5,4 % z celorepublikové výstavby. V rámci mezikrajského srovnání se Jihočeský kraj řadil na 6. příčku. Z hlediska dlouhodobého vývoje počet dokončených bytů do roku 2016 klesal. Ve srovnání s rokem 2011 se snížil o 38,7 %. V dalších letech pak docházelo k postupnému navyšování počtu dokončených bytů až do roku 2019. Následující rok byl zaznamenán opětovný pokles o více než čtvrtinu.

**Tab. 3.8 Dokončené byty podle druhu budovy a okresů (úhrn let 2011–2020)**

	Byty celkem	v tom		z toho		
		nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
<b>Celkem</b>						
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>15 961</b>	<b>14 772</b>	<b>1 189</b>	<b>10 893</b>	<b>3 716</b>	<b>245</b>
v tom okresy:						
České Budějovice	7 189	6 938	251	4 275	2 648	23
Český Krumlov	1 414	1 290	124	1 037	197	51
Jindřichův Hradec	2 193	1 830	363	1 455	337	48
Písek	883	798	85	743	51	41
Prachatice	1 083	1 000	83	932	48	27
Strakonice	1 382	1 268	114	992	265	16
Tábor	1 817	1 648	169	1 459	170	39
na 1 000 obyvatel středního stavu (roční průměr)						
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>2,50</b>	<b>2,31</b>	<b>0,19</b>	<b>1,71</b>	<b>0,58</b>	<b>0,04</b>
v tom okresy:						
České Budějovice	3,76	3,63	0,13	2,24	1,38	0,01
Český Krumlov	2,31	2,11	0,20	1,69	0,32	0,08
Jindřichův Hradec	2,40	2,00	0,40	1,59	0,37	0,05
Písek	1,25	1,13	0,12	1,05	0,07	0,06
Prachatice	2,13	1,96	0,16	1,83	0,09	0,05
Strakonice	1,96	1,79	0,16	1,40	0,37	0,02
Tábor	1,77	1,61	0,16	1,42	0,17	0,04

Podíl dokončených bytů v nové výstavbě činil ve sledovaném období 92,5 %. Zbýlých 7,5 % tvořily byty vzniklé změnou dokončených staveb. Z bytů dokončených v letech 2011 až 2020 byly více než dvě třetiny dokončeny



v nových rodinných domech a 23 % v nových bytových domech. V nástavbách, vestavbách a přístavbách bylo dokončeno 4,4 % bytů, přičemž podíl nástaveb k rodinným a bytovým domům byl vyrovnaný.

Byty v domovech-penzionech a domovech pro seniory se podílely necelým 1 % na celkovém počtu dokončených bytů. Byty v nebytových budovách a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostor tvořily 3 % ze všech bytů.

Za posledních 10 let bylo v kraji v ročním průměru na 1 tis. obyvatel středního stavu dokončeno 2,50 bytu. V rámci meziokresního srovnání byla nejvyšší **intenzita bytové výstavby** zaznamenána v okrese České Budějovice, ve kterém dosáhla hodnoty 3,76 dokončených bytů na 1 tis. obyvatel. Ve třech okresech Jihočeského kraje (Písek, Strakonice, Tábor) byla intenzita nižší než 2 dokončené byty na 1 tis. obyvatel. Z hlediska druhu budovy bylo v Jihočeském kraji v průměru dokončeno 1,71 bytů v nových rodinných domech a 0,58 bytů v nových bytových domech.

Při hodnocení vývoje bytové výstavby podle jednotlivých krajů byla nejvyšší intenzita výstavby bytů celkem dosahována ve Středočeském kraji (v průměru let 2011 až 2020 to bylo 4,36 bytů na 1 tis. obyvatel). Nejnižší intenzitu uvedl v posledních deseti letech Ústecký kraj (průměrně ročně jen 1,26 bytu na 1 tis. obyvatel).

**Tab. 3.9 Dokončené byty podle druhu budovy v Jihočeském kraji**

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				k rodinným domům	k bytovým domům			
2011	2 028	1 199	627	79	37	16	29	41
2012	1 983	1 238	513	52	79	12	23	66
2013	1 311	1 045	134	49	25	4	15	39
2014	1 287	894	278	29	37	25	12	12
2015	1 246	874	307	33	12	-	14	6
2016	1 244	910	245	34	10	-	28	17
2017	1 253	889	300	32	9	-	12	11
2018	1 713	1 328	199	31	30	65	36	24
2019	2 229	1 331	773	13	22	22	28	40
2020 <sup>1,2)</sup>	1 667	1 185	340	30	64	-	48	.
2011–2020	15 961	10 893	3 716	382	325	144	245	256

<sup>1)</sup> byty dokončené v nebytových prostorách byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

<sup>2)</sup> do údajů o dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory byly započteny dokončené byty ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách

V Jihočeském kraji převažovala tradice individuální výstavby, což dokazovalo vyšší zastoupení bytů v rodinných domech mezi dokončenými byty. Jejich podíl na dokončených bytech se z 59 % v roce 2011 zvýšil na 71 % v roce 2020. Nejvyšší podíl dokončených **bytů v nových rodinných domech** byl zaznamenán v roce 2013 (téměř 80 %).

U počtu dokončených bytů v ostatních druzích budov, čímž jsou myšleny **nové bytové domy a nástavby, přístavby a vestavby**, jsou patrné značné výkyvy. Proto zde nelze vypořádat jednoznačný trend. Získávání nových bytů prostřednictvím nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným a bytovým domům se na bytové výstavbě v kraji nepodílelo významným způsobem. To platilo i pro výstavbu domovů-penzionů a domovů pro seniory a bytů v nebytových prostorách.

Počet bytů v **nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům** ve sledovaném období s mírnými výkyvy klesal. Výjimkou byl rok 2019, ve kterém výrazně meziročně poklesl o 58 %. Průměrná užitná plocha



1 bytu v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům činila v letech 2011 až 2020 v průměru 106,6 m<sup>2</sup>. Nejvyšší hodnoty dosáhla v roce 2019 (136,6 m<sup>2</sup>), naopak nejmenší plocha byla zaznamenána v roce 2016 (96,8 m<sup>2</sup>). Průměrná obytná plocha od roku 2011 do roku 2018 klesala s občasnými výkyvy. V roce 2019 vzrostla meziročně o necelých 30 m<sup>2</sup>, poté došlo k opětovnému snížení. Ve sledovaném období připadalo na 1 rekonstruovaný rodinný dům 1,13 dokončeného bytu v nástavbách, přístavbách a vestavbách.

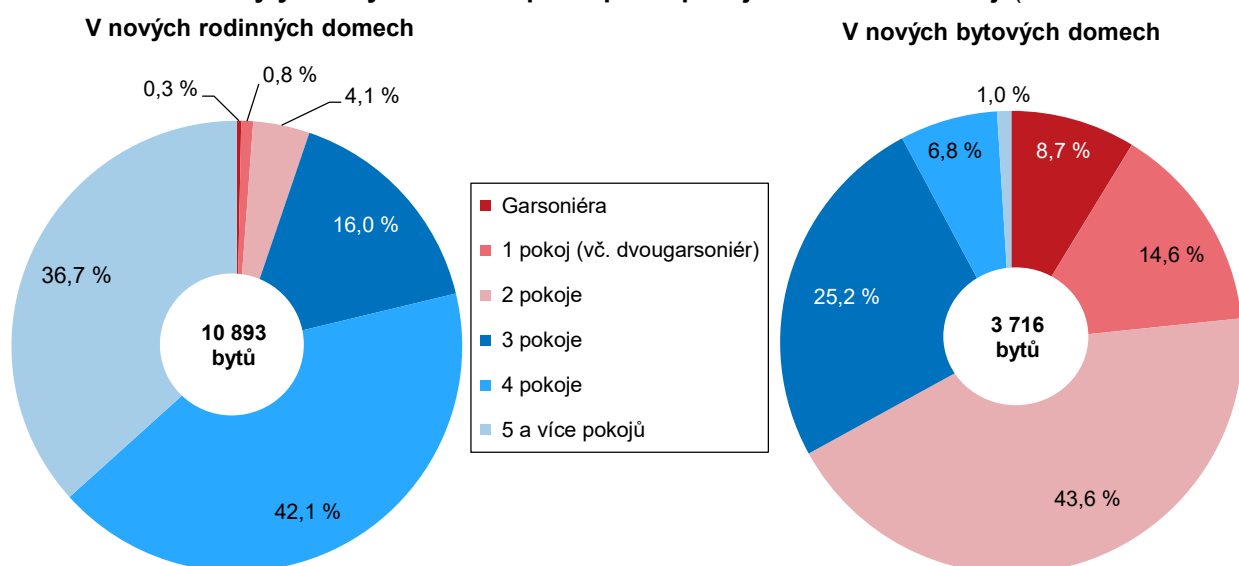
**Tab. 3.10 Základní údaje o dokončených bytech v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu budovy v Jihočeském kraji**

	Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům				
	budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt		budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt	
		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )
2011	67	79	1,18	104,0	73,3	15	37	2,47	64,4	43,9
2012	48	52	1,08	115,8	78,4	21	79	3,76	58,9	39,2
2013	42	49	1,17	106,3	75,3	7	25	3,57	93,4	60,2
2014	26	29	1,12	107,6	77,7	5	37	7,40	57,4	45,2
2015	29	33	1,14	106,2	74,1	4	12	3,00	72,7	60,7
2016	31	34	1,10	96,8	67,2	3	10	3,33	87,8	47,7
2017	28	32	1,14	101,7	68,1	6	9	1,50	75,8	61,6
2018	29	31	1,07	98,0	67,3	6	30	5,00	84,9	46,3
2019	12	13	1,08	136,6	96,2	6	22	3,67	69,3	41,9
2020 <sup>1)</sup>	25	30	1,20	109,6	84,4	9	64	7,11	51,1	39,8

<sup>1)</sup> byty dokončené v nebytových prostorách byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

Počet bytů v **nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům** a jejich užitná i obytná plocha za posledních deset let kolísaly. Nejvíce bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům bylo dokončeno v roce 2012 (79 bytů), naopak nejméně jich bylo zkolaudováno v roce 2017 (9 bytů). Na 1 upravovaný bytový dům připadalo ve sledovaném období 3,96 dokončeného bytu v nástavbách, přístavbách a vestavbách.

**Graf 3.3 Dokončené byty v nových domech podle počtu pokojů v Jihočeském kraji (úhrn let 2011–2020)**



Struktura bytů podle obytných místností neboli **pokojevost** v Jihočeském kraji dlouhodobě směřovala k vyššímu podílu bytů se čtyřmi a více pokoji dokončených v **nových rodinných domech**. V průběhu



posledních deseti let se podíly čtyřpokojových a pětipokojových a větších bytů s mírnými výkyvy pohybovaly zhruba mezi 34 % až 45 % dokončených bytů. Naopak zastoupení menších bytů (garsoniéry včetně dvougarsoniér a jednopokojové byty) v rodinné výstavbě se pohybovalo kolem 1 % a vykazovalo obdobný trend jako vícepokojové byty. Je zřejmé, že v posledních dvou letech vzrostla potřeba maloplošných bytů s maximálně dvěma pokoji určených především pro starší občany důchodového věku či mladé páry.

U bytů v **nových bytových domech** byla situace jiná. Z porovnání struktury bytů podle počtu pokojů od roku 2011 vyplývalo, že větších bytů bylo méně než v rodinných domech. Zatímco v roce 2014 bylo dokončeno 4,3 % pětipokojových a větších bytů, v roce 2013, 2016 až 2018 a 2020 byla bytová výstavba velkých bytů nulová. Naopak podíl dvoupokojových bytů tvořil v některých letech i více než polovinu z celkového počtu.

**Pokojevost nástaveb, přístaveb a vestaveb** k rodinným domům byla podstatně menší než u bytů v nových rodinných domech. Garsonky tvořily necelá 3 % a jednopokojové byty 6 %. Podíl dvou, tří a čtyřpokojových bytů se v letech 2011 až 2020 pohyboval mezi 23 % a 29 % z celkového počtu nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům. Podíl bytů s 5 a více pokoji činil 12 %.

**Pokojevost nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům** byla odlišná. Nejpočetnější byly dvoupokojové (47 %), více než čtvrtinový podíl měly byty jednopokojové, ze 14 % to byly třípokojové byty a z 9 % garsoniéry.

**Tab. 3.11 Dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům podle velikosti bytu v Jihočeském kraji v letech 2011–2020**

	Nástavby, přístavby a vestavby											
	k rodinným domům						k bytovým domům					
	garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více	garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
Byty podle počtu pokojů	10	24	88	112	101	47	30	91	151	45	4	4
Podíl bytů podle počtu pokojů na celku (%)	2,6	6,3	23,0	29,3	26,4	12,3	9,2	28,0	46,5	13,8	1,2	1,2
Průměrná obytná plocha bytu (m <sup>2</sup> )	25,4	35,4	51,8	73,5	90,3	118,7	29,1	33,1	46,5	62,8	76,0	121,3

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Porovnáme-li dvě pětiletá období, podíl čtyřpokojových bytů v rodinných domech v Jihočeském kraji se zvýšil ze 40 % v letech 2011 až 2015 na 44 % v letech 2016 až 2020. Z vnitroregionálního pohledu převládaly čtyřpokojové byty v prvním pětiletém období ve čtyřech okresech. Naopak v okresech Prachatice, Strakonice a Písek bylo nejvíce dokončených bytů v rodinných domech s 5 a více pokoji. V následujících pěti letech převažovaly byty s 5 a více pokoji pouze v okrese Prachatice.

U dokončených bytů v nových bytových domech v Jihočeském kraji bylo v obou pětiletých obdobích nejvíce dvoupokojových bytů. V rámci meziokresního srovnání byly patrné podstatné rozdíly v podílech dokončených bytů podle počtu pokojů.

Další charakteristikou bytů je jejich velikost, která je vyjádřena **obytnou a užitnou plochou**. Užitná plocha v sobě zahrnuje obytnou plochu místností, ke které je připočítávána i plocha vedlejších místností a příslušenství bytu, nezapočítávají se nebytové prostory.

**Průměrná obytná plocha** 1 dokončeného bytu v kraji se přes místy kolísavý vývoj zvyšovala ze 79,3 m<sup>2</sup> v roce 2011 na 86,0 m<sup>2</sup> v roce 2020. V desetiletém průměru byla největší průměrná obytná plocha dokončeného bytu v okrese Prachatice (97,1 m<sup>2</sup>), naopak v okrese Jindřichův Hradec dosáhla pouze hodnoty



80 m<sup>2</sup>. Obytná plocha dokončených bytů v **nových rodinných domech** se v průběhu sledovaného období pohybovala většinou kolem 97 m<sup>2</sup>. Skokový nárůst obytné plochy na 102,2 m<sup>2</sup> bylo možné sledovat v roce 2019, ve kterém došlo k meziročnímu zvýšení o 6,5 %. Vývoj obytné plochy bytů v **nových bytových domech** i přes výkyvy směřoval k navyšování z 50,6 m<sup>2</sup> v roce 2011 na 58,9 m<sup>2</sup> v roce 2020.

**Tab. 3.12 Obytná plocha připadající na 1 dokončený byt podle počtu pokojů v Jihočeském kraji**

v m<sup>2</sup>

	Byty celkem	v tom podle počtu pokojů					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
Byty celkem							
2011	79,3	26,2	27,1	47,4	72,8	90,4	121,2
2012	78,7	23,8	29,7	46,1	69,1	86,3	118,5
2013	89,4	40,7	39,4	53,4	69,7	88,5	123,0
2014	82,1	28,0	30,0	47,1	69,4	90,5	119,7
2015	87,1	27,2	34,3	52,3	76,5	93,8	120,7
2016	84,4	34,6	33,3	46,9	70,7	91,5	118,1
2017	81,6	31,6	36,9	50,1	66,3	89,8	118,1
2018	86,9	28,6	48,9	53,4	72,8	90,9	117,4
2019	82,1	28,7	28,3	50,3	68,5	94,7	128,9
2020	86,0	33,5	29,5	53,9	74,3	93,5	120,9
Byty v nových rodinných domech							
2011	97,0	18,4	34,1	48,2	73,8	90,3	120,4
2012	94,7	27,3	30,5	54,3	72,3	89,3	119,8
2013	96,9	34,0	35,5	52,8	69,8	88,5	122,6
2014	96,3	42,5	45,8	53,7	68,8	90,5	120,9
2015	99,6	47,5	32,5	56,6	78,0	93,2	121,1
2016	96,2	39,0	50,0	51,7	72,0	91,4	118,3
2017	94,5	23,2	34,8	61,2	69,7	90,3	118,1
2018	96,0	35,7	37,9	58,0	75,3	91,3	117,3
2019	102,2	24,0	45,6	53,9	76,5	94,3	128,5
2020	97,7	30,8	45,4	61,1	74,2	93,4	120,1
Byty v nových bytových domech							
2011	50,6	28,1	25,7	47,4	70,0	91,8	133,7
2012	51,4	26,6	26,8	45,1	63,4	67,4	76,4
2013	50,7	44,5	39,5	47,3	58,6	92,3	x
2014	47,9	26,8	29,9	44,2	69,2	89,1	90,1
2015	55,4	24,2	34,1	51,0	76,5	98,6	120,3
2016	47,6	35,2	30,0	44,8	69,4	131,5	x
2017	46,1	33,6	31,8	47,1	59,1	66,7	x
2018	53,6	26,3	41,7	53,9	64,6	81,1	x
2019	53,0	29,4	24,8	50,4	63,0	100,5	151,8
2020	58,9	41,4	25,0	55,7	73,1	96,1	x

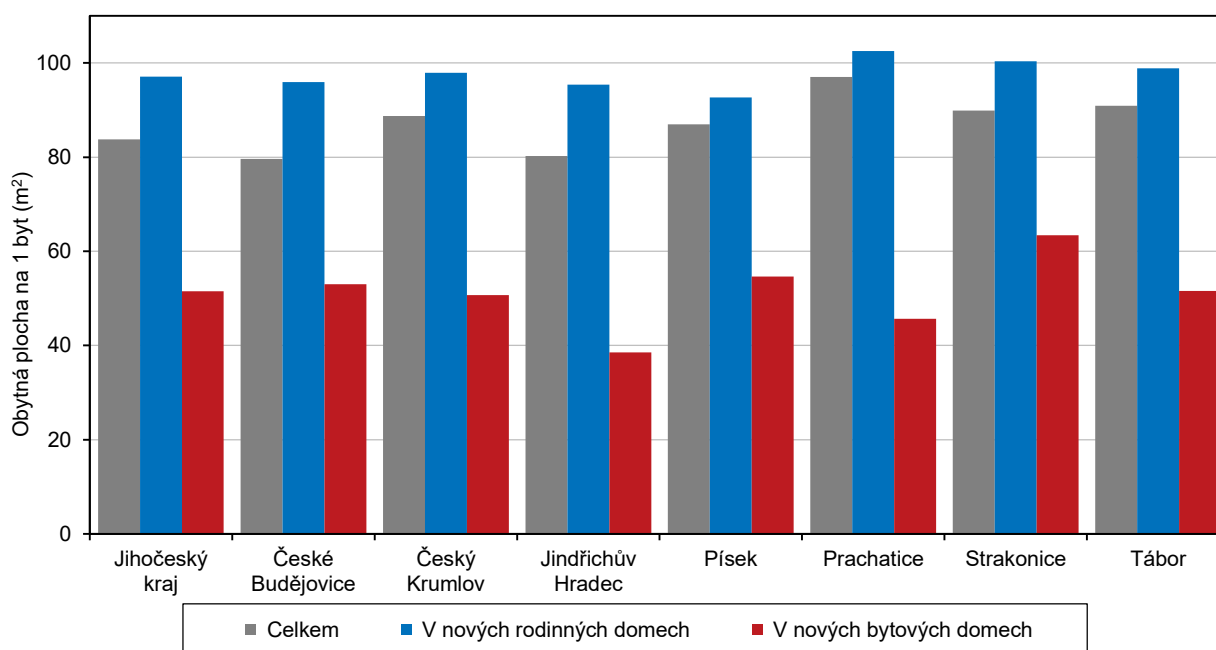
<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

**Průměrná obytná plocha 1 dokončeného bytu podle počtu pokojů** v kraji se v porovnání pětiletých období zvýšila s výjimkou třípokojových bytů, v nichž se obytná plocha snížila o necelý 1 m<sup>2</sup>. Obytná plocha bytů podle počtu pokojů v okresech Jihočeského kraje zaznamenala značné výkyvy v nárůstu či poklesu v průběhu dvou pětiletých období. Pouze v okrese Jindřichův Hradec se průměrná obytná plocha 1 bytu podle počtu pokojů zvýšila. Nejvyšší nárůst lze pozorovat u jednopokojových bytů (včetně dvougarsoniér). Ve skupině takto malých bytů se obytná plocha zvýšila z 27,9 m<sup>2</sup> v letech 2011 až 2015 na 39,3 m<sup>2</sup> v letech 2016 až 2020.

Vývoj průměrné obytné plochy bytů v **nových rodinných domech** byl podobný s tím rozdílem, že v kraji došlo ke snížení obytné plochy u bytů s 5 a více pokoji (-0,1 %). V okrese Prachatice se zvýšila průměrná obytná plocha ve všech bytech podle počtu pokojů. Nejvýraznější pokles ve sledovaném období byl zaznamenán u průměrné obytné plochy v garsoniérách na Strakonicku, ve kterých se plocha snížila o více než polovinu. Naopak v okrese Tábor se obytná plocha jednopokojových bytů zvýšila z 22,7 m<sup>2</sup> v letech 2011 až 2015 na 53,3 m<sup>2</sup> v období 2016 až 2020.

Průměrná obytná plocha 1 dokončeného bytu v **nových bytových domech** vzrostla ve všech bytech s výjimkou třípokojových bytů, v nichž se plocha snížila o 6 %. Výrazný nárůst obytné plochy bylo možné sledovat v Jihočeském kraji v bytech s 5 a více pokoji (z 91,0 m<sup>2</sup> na 151,8 m<sup>2</sup>).

**Graf 3.4 Průměrná obytná plocha 1 dokončeného bytu podle okresů Jihočeského kraje (průměr let 2011–2020)**



Co se týče průměrné obytné plochy dokončených bytů, byly rozdíly mezi jihočeskými okresy poměrně výrazné. V posledních deseti letech se stavěly byty v **nových rodinných domech** s větší obytnou plochou převážně v okrese Prachatice. Tam činila průměrná obytná plocha bytů v nových rodinných domech 102,5 m<sup>2</sup>. Hranici 100 m<sup>2</sup> plochy těsně překročil i okres Strakonice.

Co se týče bytů v **nových bytových domech**, byla průměrná obytná plocha v okresech velmi rozdílná. Zatímco obytná plocha bytu v průměru uplynulých deseti let v okrese Strakonice dosáhla 63,4 m<sup>2</sup>, v okrese Jindřichův Hradec se nepřiblížila ani k hodnotě 40 m<sup>2</sup>.

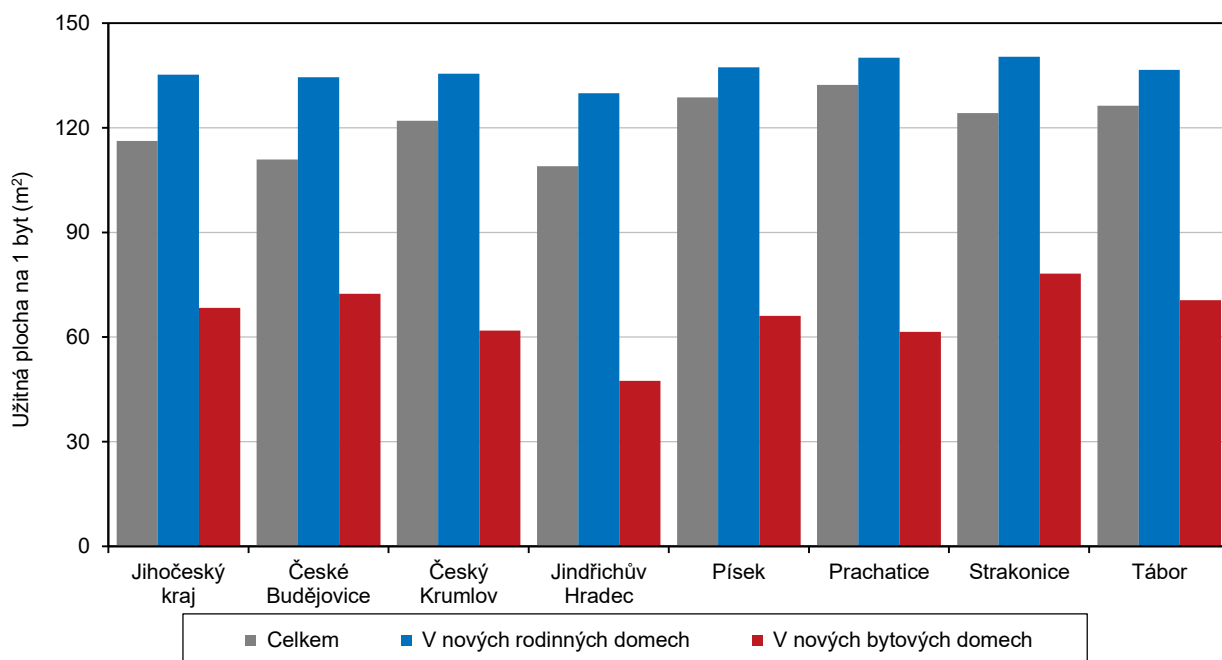
**Vývoj průměrné užitné plochy** během desetiletého období byl v kraji obdobný jako vývoj průměrné obytné plochy připadající na 1 dokončený byt.

Největší užitnou plochu měly dokončené byty v nových rodinných domech, v nichž dosáhla v letech 2011 až 2020 hodnoty 135,3 m<sup>2</sup>. V rámci meziokresního srovnání byly dokončeny největší byty v okresech Strakonice a Prachatice, v nichž užitná plocha přesáhla hranici 140 m<sup>2</sup>. Naopak nejmenší byty byly dokončeny v okrese Jindřichův Hradec (130 m<sup>2</sup>).

Do průměrného bytu v rodinném domě by se vešly dva průměrné byty dokončené v nových bytových domech. Ve sledovaném období byla výrazně největší průměrná užitná plocha dokončeného bytu v okrese Strakonice

(78 m<sup>2</sup>). Okres Jindřichův Hradec opět vykazoval nejmenší užitnou plochu. Plocha dokončeného bytu v novém bytovém domě v tomto okrese byla téměř třikrát nižší než užitná plocha bytu v rodinném domě.

**Graf 3.5 Průměrná užitná plocha 1 dokončeného bytu podle okresů Jihočeského kraje (průměr let 2011–2020)**



U průměrné užité plochy 1 dokončeného bytu v **nových rodinných domech** bylo možné pozorovat i přes kolísavý vývoj celkový mírný nárůst hodnoty ukazatele proti počátku sledovaného období. Rozdíl mezi nejvyšší užitnou plochou v kraji v roce 2015, kdy hodnota překročila hranici 140 m<sup>2</sup>, a nejnižší hodnotou v roce 2018 (130,6 m<sup>2</sup>) činil 10,1 m<sup>2</sup>. U **nových bytových domů** procházel ukazatel průměrné velikosti užité plochy podobným vývojem. V Jihočeském kraji byly stavěny největší byty v nových bytových domech v roce 2019 (77,4 m<sup>2</sup>), naopak nejmenší byty byly dokončeny v roce 2014 (62,3 m<sup>2</sup>).

**Graf 3.6 Průměrná obytná a užitná plocha dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji**



Mezi roky 2011 až 2020 zaujímala obytná plocha od 69 % do 75 % z užitné plochy bytů v nových rodinných domech. Na rozdíl od rodinných domů podíly obytné plochy dokončených bytů v nových bytových domech kolísaly z roku na rok. Obytná plocha se pohybovala od 68 % (v roce 2019) až po téměř 85 % (v roce 2018) z užitné plochy.

Další kvalitativní charakteristikou dokončených budov je jejich **technická vybavenost**, u níž se sleduje přívod plynu a způsob vytápění. Meziroční zvýšení podílu bytů v nových rodinných domech připojených na plynovodní síť na začátku sledovaného období činilo 50,2 procentních bodů. Od roku 2012 bylo připojeno na plyn v Jihočeském kraji více než 90 % dokončených bytů. Podíl bytů bez přívodu plynu se snížil z necelých 58 % v roce 2011 na 8 % v roce 2012. Od té doby nepřesáhl hranici 10 %.

Poněkud jiný trend bylo možné pozorovat u **plynifikace** nových bytových domů, u kterých byly patrné v některých letech výrazné meziroční rozdíly podílů plynovodní přípojky. V letech 2013 a 2015 až 2018 byly všechny dokončené byty v nových bytových domech připojeny na plyn. V ostatních letech pak podílový ukazatel dokončených bytů připojených na plynovodní síť vykazoval kolísavou tendenci. Výrazné snížení nastalo v roce 2014, v němž činil podíl dokončených bytů v bytových domech s plynovodní přípojkou 35,6 %, a zároveň se zvýšil podíl bytů bez přívodu plynu (64,4 %).

**Centrální vytápění dokončených bytů** se dělí na centrální domovní (kotel v budově), centrální dálkové (kotel mimo budovu) a lokální (kotel nebo jiné topidlo v bytě a topení jiné či bez topení). Zatímco domovní kotelna u bytů v rodinných domech představovala dlouhodobě převažující zdroj tepla, u bytů v bytových domech nebylo možné z dlouhodobého pohledu jednoznačně určit primární zdroj vytápění. V letech 2013 až 2015 výrazně převažovaly dokončené byty s kotlem v budově, v roce 2011 a 2018 byl pak podíl bytů využívajících domovní a dálkové vytápění vyrovnaný. V roce 2019 pak bylo zkolaudováno téměř 79 % bytů využívajících centrální dálkové vytápění oproti 20 % bytů s kotelnou v domě. Třetím zdrojem tepla je lokální vytápění, přičemž u bytů v rodinných i bytových domech byl jeho podíl dlouhodobě zanedbatelný.

**Tab. 3.13 Vybavenost dokončených bytů v Jihočeském kraji**

(podíl podle druhu bytové budovy v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Byty v nových rodinných domech										
Připojení na plynovodní síť	42,0	92,2	90,6	92,4	94,4	99,7	99,7	99,6	97,7	94,5
Vytápění centrální domovní	90,2	92,0	92,6	93,5	94,1	93,5	94,0	95,9	96,2	93,8
Vytápění centrální dálkové	1,5	1,5	2,0	1,2	1,8	3,1	1,3	0,8	1,4	1,5
Vytápění lokální	8,2	6,5	5,4	5,1	4,1	3,4	4,6	3,4	2,5	4,6
Byty v nových bytových domech										
Připojení na plynovodní síť	47,0	76,6	100,0	35,6	100,0	100,0	100,0	100,0	57,6	96,8
Vytápění centrální domovní	47,4	61,2	94,8	84,9	93,5	64,9	51,3	43,2	20,1	68,5
Vytápění centrální dálkové	46,9	29,0	-	12,9	5,2	35,1	30,7	49,2	78,5	28,2
Vytápění lokální	5,7	9,7	5,2	2,2	1,3	-	18,0	7,5	1,4	3,2

Podíl bytů v **nových rodinných domech** napojených na plyn se v posledních dvou pětiletých období zvyšoval. V letech 2011 až 2015 bylo na plyn připojeno téměř 81 % z dokončených bytů, v dalších pěti letech to bylo více než 98 %. Z hlediska vytápění převažovalo centrální domovní vytápění, které také zaznamenalo mírný nárůst. Počet bytů, jež měly kotel mimo budovu, se nezměnil, naopak bytů využívajících lokální vytápění ubylo. V regionálním srovnání vzrostl počet bytů napojených na plynovodní síť ve všech okresech kraje. Nejvyšší nárůst zaznamenal okres Český Krumlov (+72 %). Porovnáním údajů za dvě pětiletá období se zvýšil počet bytů s kotlem v budově ve všech okresech kraje s výjimkou Jindřichohradecka (-13,3 %) a Táborska (-5,0 %).

Podíl **bytů v nových bytových domech** napojených na plyn se zvyšoval, v letech 2011 až 2015 byly na plyn napojeny dvě třetiny z dokončených bytů, v dalším pětiletém období to pak bylo již téměř 82 % bytů. Z podrobnějšího územního pohledu se nárůst týkal všech okresů Jihočeského kraje s výjimkou okresu Český



Krumlov (-14 procentních bodů). V letech 2016 až 2020 pak byly ve čtyřech okresech všechny dokončené byty v bytových domech napojeny na plynovodní síť.

V porovnání posledních dvou pětiletých období se počet bytů využívajících centrální domovní vytápění v kraji snížil o 37,6 %, naopak bylo dokončeno více bytů s kotlem mimo budovu. V rámci meziokresního srovnání se to nejvíce projevilo v okrese České Budějovice, ve kterém bylo dokončeno o 475 bytů s dálkovým vytápěním více než v letech 2011 až 2015.

**Tab. 3.14 Technická vybavenost dokončených bytů podle okresů (pětileté úhrny)**

	2011–2015					2016–2020				
	byty celkem	z toho byty s napojením na plynovodní síť	byty s vytápěním			byty celkem	z toho byty s napojením na plynovodní síť	byty s vytápěním		
			centrálním domovním	centrálním dálkovým	lokálním			centrálním domovním	centrálním dálkovým	lokálním
<b>Nové rodinné domy</b>										
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>5 250</b>	<b>4 242</b>	<b>4 847</b>	<b>84</b>	<b>317</b>	<b>5 643</b>	<b>5 537</b>	<b>5 352</b>	<b>86</b>	<b>205</b>
v tom okresy:										
České Budějovice	2 040	1 759	1 910	40	89	2 235	2 205	2 134	40	61
Český Krumlov	454	334	410	2	41	583	575	562	4	17
Jindřichův Hradec	778	630	742	3	33	677	655	643	4	30
Písek	351	267	317	6	28	392	385	358	2	32
Prachatice	409	311	369	1	39	523	510	504	4	15
Strakonice	452	368	403	30	19	540	522	490	26	24
Tábor	766	573	696	2	68	693	685	661	6	26
<b>Nové bytové domy</b>										
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>1 859</b>	<b>1 228</b>	<b>1 261</b>	<b>495</b>	<b>103</b>	<b>1 857</b>	<b>1 518</b>	<b>787</b>	<b>979</b>	<b>91</b>
v tom okresy:										
České Budějovice	1 245	830	845	362	38	1 403	1 102	501	837	65
Český Krumlov	118	118	118	-	-	79	68	63	5	11
Jindřichův Hradec	251	186	203	-	48	86	86	53	18	15
Písek	25	17	10	8	7	26	26	26	-	-
Prachatice	6	-	-	-	6	42	42	42	-	-
Strakonice	153	28	28	125	-	112	112	46	66	-
Tábor	61	49	57	-	4	109	82	56	53	-

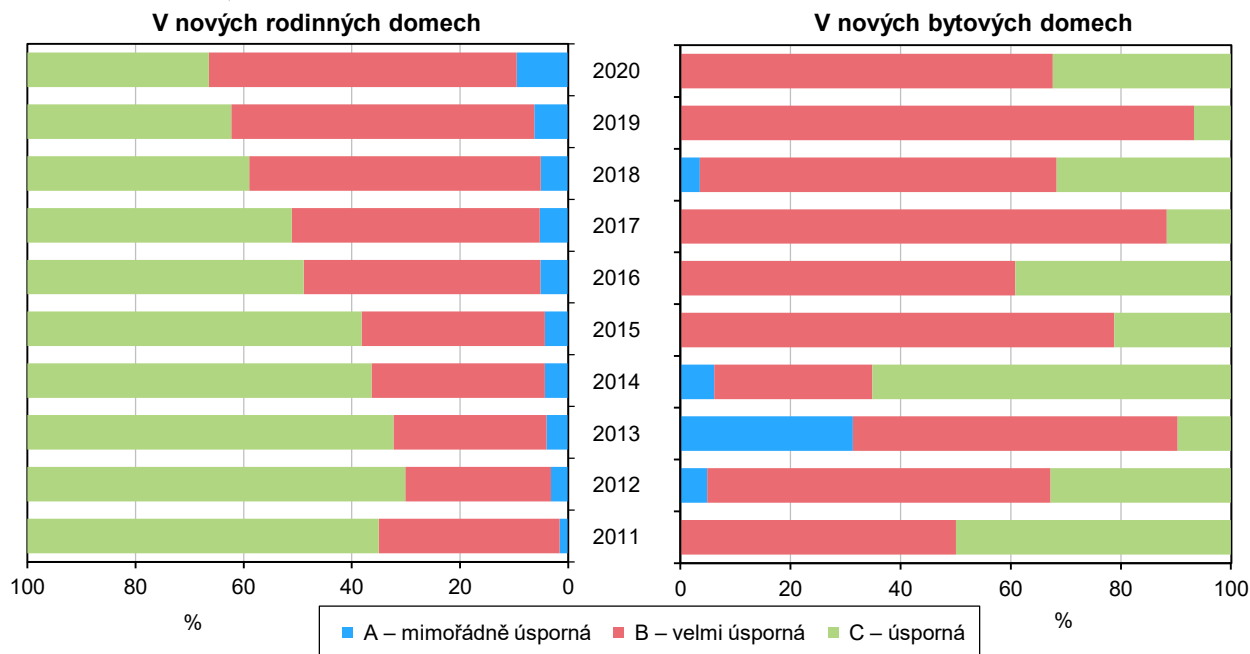
Od roku 2010 se u nově postavených rodinných a bytových domů zjišťuje **energetická náročnost budovy**. Podíl bytů v těchto domech v energetické třídě A (mimořádně úsporná) činil v roce 2011 v Jihočeském kraji 1,0 %; v roce 2020 byl podíl vyšší (7,4 %). Zvýšil se i podíl bytů s energetickou náročností třídy B (velmi úsporná), naopak v případě energetické třídy C (úsporná) se podíl bytů v nových rodinných a bytových domech ve srovnání s rokem 2011 snížil o 26,5 procentních bodů.

Ve srovnání posledních deseti let docházelo v Jihočeském kraji ke snaze o snižování energetické náročnosti bytů v **nových rodinných domech**. Zatímco v roce 2011 měly téměř dvě třetiny nově postavených bytů pouze úspornou energetickou třídu (C), v roce 2020 to byla už jen jedna třetina bytů. Také se zvýšil podíl bytů s mimořádně úspornou třídou (z 2 % v roce 2011 na 10 % v roce 2020) a velmi úspornou třídou (z 33 % v roce 2011 na 57 % v roce 2020).

Rozdílnou situaci bylo možné pozorovat u bytů postavených v **nových bytových domech**, podíly tříd B a C se každoročně měnily. Nejvyššího podílu bytů s energetickou třídou B bylo ve sledovaném období dosaženo v roce 2019 (93,3 %), zároveň v tomto roce zaznamenaly byty s třídou C nejnižší hodnotu (6,7 % bytů). Byty s třídou A byly dokončeny jen v některých letech a s výjimkou roku 2013, ve kterém bylo 31 % dokončených bytů v bytových domech energeticky mimořádně úsporných, byl jejich podíl zanedbatelný.

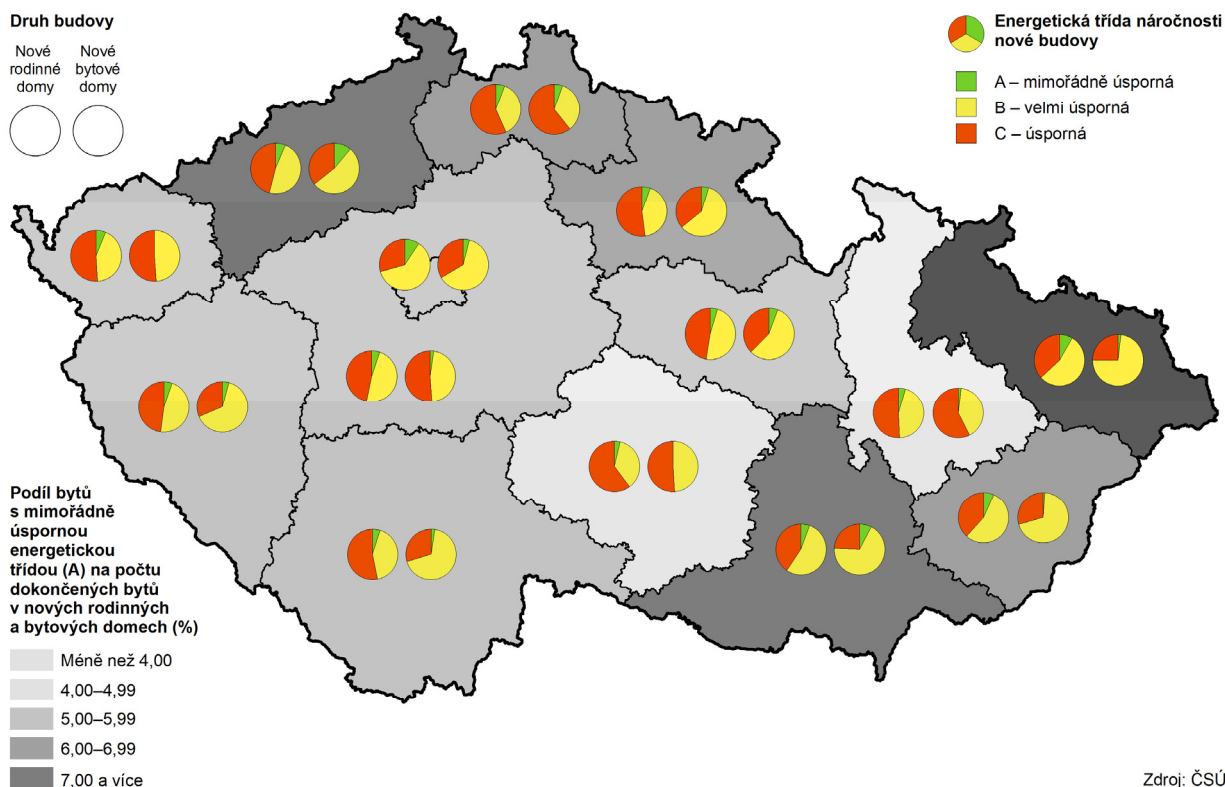


**Graf 3.7 Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy v Jihočeském kraji**



Porovnáním údajů za dvě pětiletá období byl v kraji zjištěn nárůst podílu bytů v **nových rodinných domech** s energetickou třídou A (+3 p. b.) i B (+21 p. b.). Výrazně se snížil podíl bytů s energetickou třídou C. Polovina bytů dokončených v letech 2016 až 2020 byla klasifikována jako velmi úsporná (třída B), téměř 42 % bytů získalo pouze označení úsporný (třída C). Obdobný vývoj lze sledovat i v okresech Jihočeského kraje.

**Ktg. 3.2 Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy a podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020**



Zdroj: ČSÚ

V letech 2011 až 2015 činil podíl bytů v **nových bytových domech** dokončených v energetické třídě A v rámci kraje 4,5 % z celkového počtu dokončených bytů. V dalším pětiletém období se podíl snížil na 0,4 %.



V prvním sledovaném období byly dokončeny byty třídy A pouze v okrese Písek a České Budějovice, v letech 2016 až 2020 už jen v okrese Písek. V letech 2011 až 2015 patřila více než polovina dokončených bytů v bytových domech v kraji do energetické třídy B, v následujících pěti letech to již bylo více než 80 % bytů. Byty zařazené do energetické třídy C se podílely v Jihočeském kraji na počtu dokončených bytů v letech 2011 až 2015 celkově 39,8 %, následně došlo ke snížení na 19,2 % bytů. Mezi okresy došlo k navýšení podílu bytů s třídou B v okresech České Budějovice, Prachatice, Strakonice a Tábor. V okrese Český Krumlov, Jindřichův Hradec a Písek se v porovnání dvou pětiletých období zvýšil podíl dokončených bytů s energetickou třídou C.

Nosné zdi **bytů v rodinných domech** byly v naprosté většině zděné. V letech 2011 až 2020 se podíl zděných bytů v rodinných domech v kraji pohyboval kolem 90 %, pouze v roce 2019 dosáhl hranice 98 % všech dokončených bytů v rodinných domech. Z dlouhodobého hlediska rostl zájem o dřevěné konstrukce, jejichž podíl se zvýšil ze 4,8 % v roce 2011 na 9,5 % v roce 2020.

Převažujícím nosným materiálem u dokončených **bytů v bytových domech** byly zděné konstrukce, jejich podíl však kolísal. V některých letech byly v Jihočeském kraji všechny dokončené byty zděné, naopak v roce 2016 se jejich podíl snížil na 68 % a to v důsledku zvýšení podílu montovaných konstrukcí (32 % z celkového počtu dokončených bytů v nových bytových domech). Tento typ výstavby je v kraji ovšem zanedbatelný.

Porovnání struktury počtu dokončených bytů v nových rodinných domech a počtu rodinných domů podle konstrukce nosných zdí v uplynulých dvou pětiletkách vykazovalo obdobný vývoj, tzn. zvýšení podílu zděných a dřevěných budov. V případě bytů dokončených v nových bytových domech se podíl zděných budov zvýšil z 80,5 % na 94,8 %.

**Tab. 3.15 Dokončené byty podle svislé nosné konstrukce v Jihočeském kraji**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Byty celkem									
Byty celkem	2 028	1 983	1 311	1 287	1 246	1 244	1 253	1 713	2 229	1 667
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	1 707	1 849	1 157	1 137	1 104	1 065	1 147	1 580	2 200	1 534
montované (panely)	31	43	28	16	78	91	9	20	-	20
dřevěné	57	71	61	50	59	79	93	112	29	112
jiný materiál vč. kombinací	233	20	65	84	5	9	4	1	-	1
	Byty v nových rodinných domech									
Byty celkem	1 199	1 238	1 045	894	874	910	889	1 328	1 331	1 185
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	1 090	1 115	934	808	800	814	784	1 216	1 304	1 070
montované (panely)	29	33	26	16	12	13	9	2	-	2
dřevěné	57	71	60	49	58	75	93	110	27	112
jiný materiál vč. kombinací	23	19	25	21	4	8	3	-	-	1
	Byty v nových bytových domech									
Byty celkem	627	513	134	278	307	245	300	199	773	340
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	428	513	99	216	241	167	300	199	773	322
montované (panely)	-	-	-	-	66	78	-	-	-	18
dřevěné	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jiný materiál vč. kombinací	199	-	35	62	-	-	-	-	-	-

**Investiční náklady na výstavbu budovy (bytu)** představují celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu bez hodnoty pozemků (minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie). Investiční náklady dokončených domů a bytů vyčíslují stavebníci, resp. investoři.

Celkové investiční náklady dokončených **nových rodinných domů** v Jihočeském kraji v posledních deseti letech s mírnými výkyvy rostly a v roce 2020 činily 3 772,8 tis. Kč, tedy o 612,3 tis. Kč více než v roce 2011.

Vývoj investičních nákladů na **nové bytové domy** v letech 2011 až 2020 vykazoval rozdílné hodnoty. Nejvyšší investiční náklady byly v roce 2019, ve kterém hodnota 1 dokončeného domu dosáhla 83 619,6 tis. Kč. Naopak v roce 2012 byly uvedeny nejnižší celkové investiční náklady (18 523,0 tis. Kč).

Zatímco v roce 2011 měl 1 byt v dokončeném bytovém domě zhruba poloviční hodnotu bytu v rodinném domě, v roce 2020 už to byly téměř dvě třetiny. Je tedy zřejmé, že ceny bytů v bytových domech v posledních deseti letech rostly rychleji.

**Tab. 3.16 Investiční náklady na dokončené byty v nových domech v Jihočeském kraji**

		v tis. Kč									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		Nové rodinné domy									
Hodnota <sup>1)</sup>											
	1 domu	3 160,5	3 230,5	3 243,5	3 206,0	3 310,1	3 295,8	3 236,7	3 486,7	3 787,5	3 772,8
	1 bytu	3 044,5	3 102,7	3 156,6	3 080,4	3 215,5	3 194,4	3 109,3	3 329,2	3 551,3	3 499,0
	1 m <sup>2</sup> obytné plochy	31,4	32,8	32,6	32,0	32,3	33,2	32,9	34,7	34,8	35,8
	1 m <sup>2</sup> užitné plochy	22,7	23,3	22,8	22,0	22,8	24,0	23,6	25,5	26,0	26,0
		Nové bytové domy									
Hodnota <sup>1)</sup>											
	1 domu	36 204,1	18 523,0	20 255,0	22 400,0	25 218,8	23 025,0	57 000,0	24 096,4	83 619,6	35 681,6
	1 bytu	1 559,0	1 552,6	1 209,3	1 128,1	1 314,3	1 127,8	1 710,0	1 695,2	1 839,0	2 413,8
	1 m <sup>2</sup> obytné plochy	30,8	30,2	23,8	23,5	23,7	23,7	37,1	31,6	34,7	41,0
	1 m <sup>2</sup> užitné plochy	23,7	21,5	18,5	18,1	18,3	16,7	25,7	26,9	23,7	33,9

<sup>1)</sup> celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

**Investiční náklady připadající na 1 dokončený byt v novém rodinném domě** v průběhu posledních deseti let rostly ve všech okresech Jihočeského kraje s výjimkou okresu Písek, ve kterém se hodnota 1 bytu do roku 2017 nejprve snižovala a poté se vrátila na téměř stejnou hodnotu jako v roce 2011.

**Tab. 3.17 Investiční náklady připadající na 1 dokončený byt v novém rodinném domě podle okresů**

		v tis. Kč							
	Jihočeský kraj	České Budějovice	Český Krumlov	Jindřichův Hradec	Písek	Prachatice	Strakonice	Tábor	
2011	3 044,5	3 077,0	2 987,3	2 821,6	3 280,8	3 044,0	2 907,6	3 181,3	
2012	3 102,7	3 091,5	3 222,1	2 985,3	3 216,0	3 084,1	3 056,3	3 187,7	
2013	3 156,6	3 256,1	3 210,9	2 975,4	3 043,5	3 334,8	2 947,7	3 117,9	
2014	3 080,4	3 139,9	2 993,5	2 746,3	3 064,6	3 216,7	3 120,2	3 246,7	
2015	3 215,5	3 368,1	3 132,5	2 820,0	3 024,2	3 516,1	3 325,3	3 081,1	
2016	3 194,4	3 332,4	3 025,0	2 867,1	3 184,0	3 259,0	3 216,0	3 115,1	
2017	3 109,3	3 365,8	2 903,0	2 859,8	2 834,5	3 060,8	3 094,3	3 025,1	
2018	3 329,2	3 519,3	3 219,8	3 057,9	3 064,1	3 708,6	3 104,2	3 133,4	
2019	3 551,3	3 683,6	3 607,3	3 262,7	3 238,6	3 554,5	3 544,2	3 518,6	
2020	3 499,0	3 832,1	3 483,8	3 118,1	3 288,3	3 279,3	3 287,8	3 403,7	

V rámci kraje zaznamenala **hodnota 1 dokončeného bytu v novém bytovém domě** značné meziroční výkyvy. Nejvyšší investiční náklady připadající na 1 dokončený byt byly v okrese Písek v roce 2016, naopak nejnižší byly zaznamenány v okrese Český Krumlov v roce 2013.

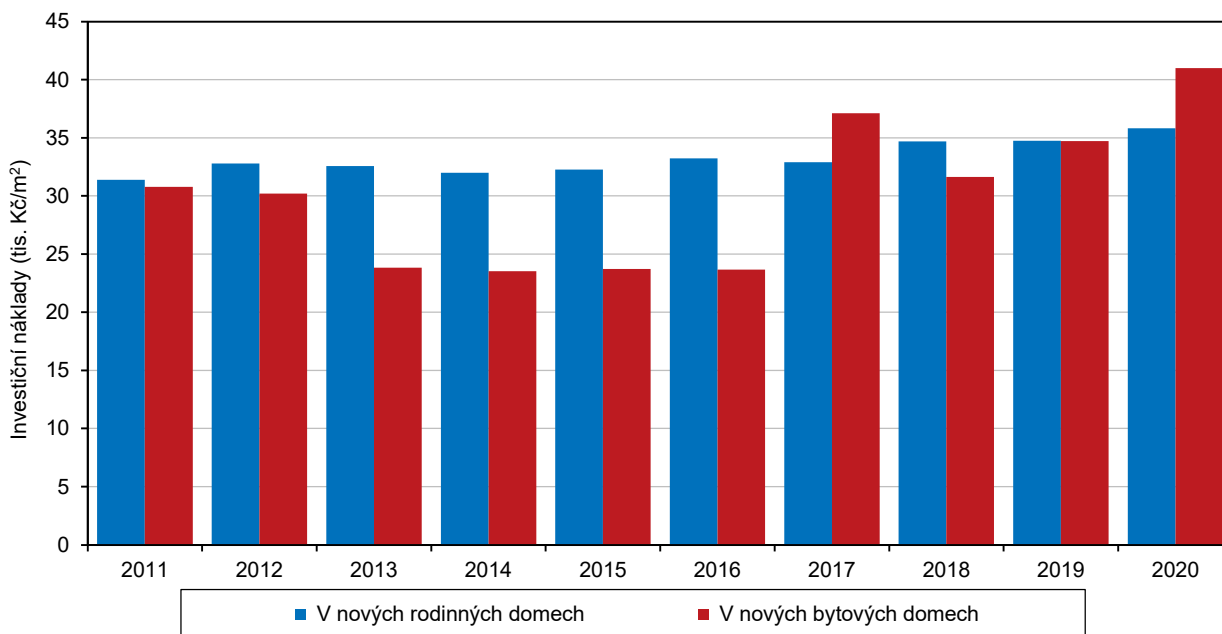
Pro hodnocení vývoje investičních nákladů v časových řadách a v regionálním členění je objektivnější přepočtení pořizovací hodnoty na **1m<sup>2</sup> obytné nebo užitné plochy**. Z takto přepočtených údajů vyplývalo, že vyšší investiční náklady na výstavbu 1 m<sup>2</sup> obytné plochy měly za posledních deset let byty v nových rodinných



domech, pouze v letech 2017 (-11 %) a 2020 (-13 %) byly pořizovací náklady na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy nižší než v nových bytových domech.

V rámci mezikrajského srovnání byly investiční náklady na výstavbu 1 m<sup>2</sup> **obytné plochy** bytů v rodinných domech z dlouhodobého pohledu mezi nejnižšími. U nových bytových domů se kraj pohyboval od roku 2011 mezi 11. a 14. nejnižší příčkou. Výjimkou byl rok 2017, ve kterém obsadil Jihočeský kraj 8. místo.

**Graf 3.8 Investiční náklady na výstavbu 1 m<sup>2</sup> obytné plochy dokončeného bytu v Jihočeském kraji**



V roce 2020 měl 1 m<sup>2</sup> **užitné plochy** bytů dokončených v nových rodinných domech hodnotu 26,0 tis. Kč. Stál tedy o 3,3 tis. Kč více než v roce 2011. Vývoj investičních nákladů na výstavbu 1 m<sup>2</sup> užitné plochy bytů v nových bytových domech zaznamenal ve sledovaném období každoroční pokles hodnot až do roku 2016, ve kterém byl 1 m<sup>2</sup> užitné plochy bytů ohodnocen na 16,7 tis. Kč. V dalších letech se pak investiční náklady opět zvyšovaly, až dosáhly v roce 2020 svého maxima (33,9 tis. Kč).

**Graf 3.9 Investiční náklady na výstavbu 1 m<sup>2</sup> užitné plochy dokončeného bytu v Jihočeském kraji**

