

3. Bytová výstavba v okresech Jihočeského kraje podle fází

(bez promítnutí územních změn)

3.1. Zahájené byty

V letech 1998 – 2007 byla v Jihočeském kraji zahájena výstavba 25 tisíc bytů. Počet zahájených bytů v jednotlivých letech kolísal, nejvyšší byl v roce 1999 a nejnižší v roce následujícím. Za desetiletého období pětkrát překročil 2,5 tisíce zahájených bytů.

Pokud jde o strukturu bytů podle druhu budovy mají po celé desetiletí období jednoznačně rozhodující vliv **byty v nových rodinných domech** a jejich váha v bytové výstavbě posiluje. Zatímco v letech 1998 - 2000 bylo zahajováno ročně mezi 1 – 1,1 tisíci bytů v nových rodinných domech, překračuje v letech 2006 a 2007 jejich počet 1,6 tisíce. Podíl bytů v nových rodinných na celkovém počtu bytů se během deseti let zvýšil ze 44 % v roce 1998 na 64 % v roce 2007.

Jako druhé nejčastější byly v letech 1998 až 2001 zahajovány **byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům**, od roku 2002 však trvale přepustily druhé místo bytům v nových bytových domech. Formou nástavby, vestavby a přístavby k rodinným domům bylo na konci 90. let ročně zahajováno přes 500 bytů, jejich počet téměř plynule klesal až na 200 v roce 2007. Z celkové počtu bytů bylo v roce 1998 v tomto druhu stavby zahájeno 23 %, v roce 2007 již jen 8 % bytů.

Jak bylo zmíněno, počty zahájených **bytů v nových bytových domech** mají od roku 2002 druhý nejvyšší podíl na bytové výstavbě. V průměru bylo za uplynulých deset zahajováno každoročně 466 bytů, to je necelých 19 % z celkového počtu bytů. Počty zahájených bytů v nových bytových domech kolísají. Nejméně bytů bylo zahájeno v roce 2000 - necelých 230 (jejich podíl na celkovém počtu bytů byl jen 10 %), a naopak nejvíce v roce 2002 – 713 bytů (jejich podíl na počtu zahájených bytů byl víc než čtvrtinový - 26 %).

Formou **nástavby, vestavby či přístavby k bytovým domům** bylo zahájeno v uplynulých deseti letech 1 438 bytů, což je necelých 6 % z celkového počtu. Tato forma výstavby byla uplatňována ve větší míře do roku 2003. V letech 1998 - 2003 v ní bylo zahájeno víc než 1 tisíc bytů, což je v průměru za rok 180 bytů. Vůbec nejvíce bytů bylo touto formou výstavby zahájeno v letech 1999 a 2000, kdy jejich podíl na celkovém počtu zahájených bytů činil víc než 10 %.

Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Zahájené byty celkem	v tom							Moderni-zované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	2 470	1 096	523	573	144	7	29	98	322
1999	2 821	1 095	548	528	296	171	125	58	440
2000	2 194	1 023	229	401	259	16	29	237	495
2001	2 302	1 299	284	349	127	79	73	91	452
2002	2 717	1 334	713	349	106	86	28	101	393
2003	2 374	1 414	366	320	149	38	59	28	472
2004	2 567	1 388	511	339	98	121	49	61	464
2005	2 359	1 319	539	266	57	22	98	58	663
2006	2 689	1 644	495	212	124	72	99	43	1 632
2007	2 568	1 630	451	200	78	142	45	22	1 567
1998 - 2002	12 504	5 847	2 297	2 200	932	359	284	585	2 102
2003 - 2007	12 557	7 395	2 362	1 337	506	395	350	212	4 798
1998 - 2007	25 061	13 242	4 659	3 537	1 438	754	634	797	6 900

^{*)} bez promítnutí územních změn

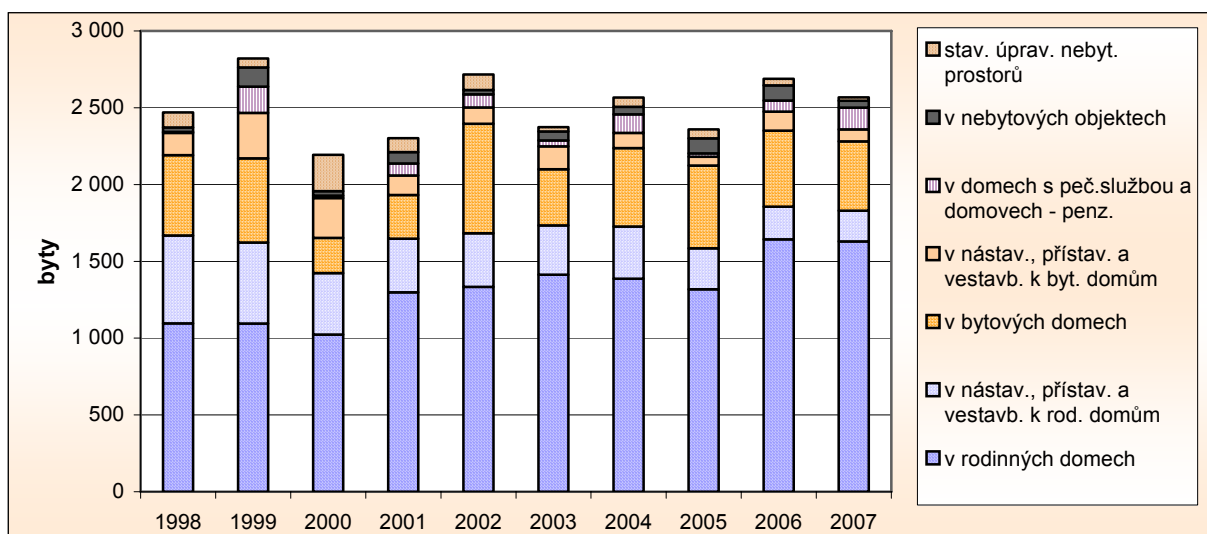
¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V **domech s pečovatelskou službou a domovech – penziencech pro důchodce** bylo ve sledovaném období zahájeno 754 bytů (což jsou 3 % z celkového počtu bytů), tedy v průměru 75 bytů ročně. Větší stavební akce tohoto druhu byly zahájeny v roce 1999 – 171 bytů (6 % z celkového počtu bytů), v roce 2004 – 121 bytů (4,7 %) a v roce 2007 – 142 bytů (5,5 %).

V **nebytových objektech** bylo v uplynulém desetiletí zahájena výstavba 634 bytů (což jsou 2,5 % z celkového počtu bytů), tedy v průměru ročně 63 bytů. Formou **stavebních úprav nebytových prostor**, která zahrnuje i úpravu nebytových budov na byty (např. kulturní domy, kasárny) byla zahájena výstavba téměř 800 bytů, to je 3,2 % z celkového počtu zahájených bytů. Největší stavební akce byly touto formou zahájeny v roce 2000 – 237 bytů, kdy tvořily z celkového počtu bytů téměř 11 %.

V letech 1997 – 2008 byla na základě stavebních povolení zahájena **modernizace** 6 900 bytů. I když v tomto případě nejde o přírůstky nových bytů, jedná se o zvýšení kvality a životnosti současných bytů a proto jsou součástí zjišťování bytové výstavby. Do roku 2004 byla každoročně zahajována modernizace méně než 500 bytů, v roce 2005 se počty zahájených modernizací mírně zvýšily, aby v roce 2006 prudce vzrostly (téměř o tisíc bytů).

Graf 5 Zahájené byty podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007



V letech 1998 – 2007 počet zahájených bytů kolísal od 2 do 3 tisíc bytů. Rostoucí vývojový trend můžeme vysledovat u zahájených bytů v rodinných domech, kde počty bytů v nových rodinných domech téměř **nepřetržitě rostou** a naopak počty bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách téměř **nepřetržitě klesají**. Zahajování bytů v ostatních druzích budov má vývoj kolísavý, částečně i vzhledem k tomu, že jednotlivé stavby se v těchto druzích staveb týkají většího objemu bytů.

Z **regionálního** pohledu bylo nejvíc bytů zahájeno v nejlidnatějších okresech – České Budějovice, Tábor a Jindřichův Hradec. V okrese České Budějovice bylo za 10 let zahájeno téměř 9 tisíc bytů, to je každý třetí byt v kraji. V okrese kulminovalo zahajování výstavby bytů v letech 1999 a 2002, kdy zde bylo zahájeno 40 % z krajského úhrnu. V okrese Tábor byla zahájena výstavba 4,3 tisíc bytů, což je 17 % bytů v kraji. Nejvíc bytů bylo v tomto okrese zahájeno v počátečním a koncovém roce sledovaného období, kdy jejich podíl na bytech v kraji byl čtvrtinový. V okrese Jindřichův Hradec bylo zahájeno v uplynulých deseti letech 2 700 bytů, to je téměř 11 % z úhrnu za kraj. Nejvíc bytů zde bylo zahájeno v roce 2004 – tehdy šestina z úhrnu kraje.

Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

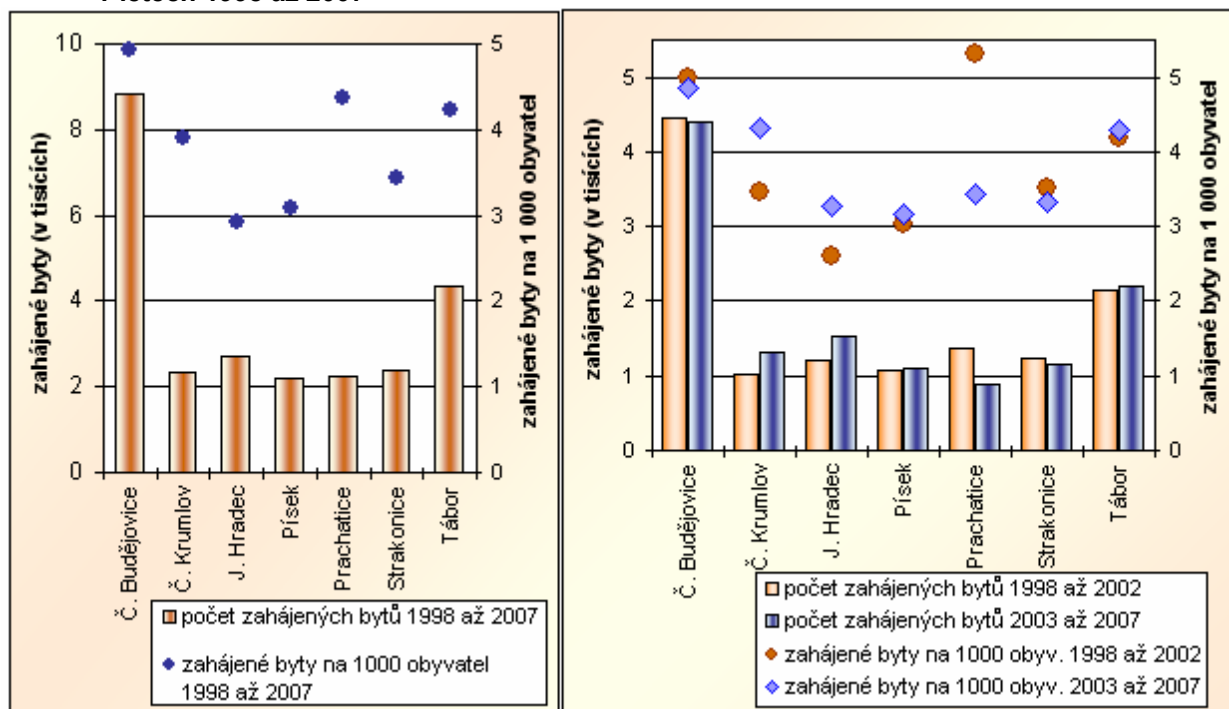
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - 2007	Index 2003-2007/ 1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	2 470	2 821	2 194	2 302	2 717	2 374	2 567	2 359	2 689	2 568	25 061	100,4	0,4
v tom okresy:													
Č. Budějovice	840	1 137	633	796	1 037	742	943	858	982	867	8 835	98,9	0,4
Č. Krumlov	170	103	232	320	204	349	171	238	247	298	2 332	126,6	6,4
J. Hradec	211	217	282	195	307	249	433	263	345	226	2 728	125,1	0,8
Písek	277	250	160	190	189	223	207	172	334	175	2 177	104,2	-5,0
Prachatice	232	328	287	267	254	203	138	113	309	121	2 252	64,6	-7,0
Strakonice	139	307	241	218	326	194	237	268	208	255	2 393	94,4	7,0
Tábor	601	479	359	316	400	414	438	447	264	626	4 344	101,6	0,5

^{*)} bez promítnutí územních změn

Ve strakonickém okrese bylo zahájeno za uplynulých deset let 2 400 bytů, což je 9,5 % z počtu bytů kraje. Zahajování bytů zde bylo nejvyšší v roce 2002, kdy zde bylo zahájeno 12 % z bytů kraje. V okrese Český Krumlov bylo zahájeno víc než 2 300 bytů, to je 9,3 % z bytů kraje, když zde maximální rozvoj bytové výstavby byl v roce 2003 – tehdy zde bylo zahájeno 15 % z krajského úhrnu. V okrese Prachatice bylo zahájeno necelých 2 300 bytů (9 % z kraje) a zahajování bytové výstavby zde kulminovalo v roce 1999 a 2006. Nejméně bytů bylo zahájeno v okrese Písek – necelých 2 200 bytů, to je 8,7 % bytů z kraje. V píseckém okrese byla největší bytová výstavba zahájena v roce 2006, kdy tvořila 12 % z krajského úhrnu.

Z následujícího grafu je dobře zřetelné, co lze vyčíst i z tabulek. Počet zahájených bytů se v okrese **České Budějovice** blíží 9 tisícům, zatímco v ostatních okresech je nesrovnatelně menší. Ve srovnání s okresem Tábor, kde byl zahájen druhý nejvyšší počet bytů, je počet bytů zahájených v okrese České Budějovice dvojnásobný.

Graf 6 Zahájené byty a intenzita zahajování bytové výstavby v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



Je celkem samozřejmé, že v okresech s **větším osídlením** je bytová výstavba masivnější. Srovnání různých velkých území se provádí na základě intenzity výstavby, v tomto případě přepočtu zahájených bytů na počet obyvatel. V Jihočeském kraji byly každoročně v průměru zahajovány 4 byty na tisíc obyvatel, stejná intenzita výstavby byla jak v období 1998 – 2002 tak i v období 2003 – 2007. Nejvyšší intenzita byla dosažena v roce 1999 – 4,5 bytu na tisíc obyvatel, naopak nižší v roce 2000 – 3,5 bytu na tisíc obyvatel.

Z okresů měly nejvyšší intenzitu zahajování bytové výstavby za uplynulých deset let České Budějovice, Prachovice, Tábor a Český Krumlov. V pětiletém období do roku 1992 byla nejvyšší intenzita výstavby v okrese Prachovice, České Budějovice a Tábor. V období 2003 - 2007 se v okrese Prachovice intenzita výstavby již zpomalila, zatímco v okrese České Budějovice se udržela na téměř stejné úrovni a byla nejvyšší v kraji. Zvýšila se intenzita výstavby v okrese Český Krumlov (byla druhá nejvyšší v kraji) a v okrese Tábor (třetí nejvyšší v kraji). **Nejnižší intenzitu** výstavby za celé desetiletí i za obě pětiletá období měly okresy **Jindřichův Hradec a Písek**.

Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998-2002	2003-2007	1998-2007
Kraj celkem	3,9	4,5	3,5	3,7	4,3	3,8	4,1	3,8	4,3	4,1	4,0	4,0	4,0
v tom okrese:													
Č. Budějovice	4,7	6,4	3,5	4,5	5,8	4,2	5,3	4,8	5,4	4,7	5,0	4,9	4,9
Č. Krumlov	2,9	1,7	3,9	5,4	3,4	5,8	2,9	3,9	4,1	4,9	3,5	4,3	3,9
J. Hradec	2,2	2,3	3,0	2,1	3,3	2,7	4,7	2,8	3,7	2,4	2,6	3,3	2,9
Písek	3,9	3,5	2,3	2,7	2,7	3,2	2,9	2,4	4,7	2,5	3,0	3,2	3,1
Prachovice	4,5	6,4	5,6	5,2	4,9	3,9	2,7	2,2	6,0	2,4	5,3	3,4	4,4
Strakonice	2,0	4,4	3,4	3,1	4,7	2,8	3,4	3,9	3,0	3,6	3,5	3,3	3,4
Tábor	5,8	4,6	3,5	3,1	3,9	4,0	4,3	4,4	2,6	6,1	4,2	4,3	4,2

¹⁾ bez promítnutí územních změn

V hodnocení jednotlivých let byla nejvyšší intenzita bytové výstavby dosažena v roce 1999 – 6,4 bytu na tisíc obyvatel a sice v okresech České Budějovice a Prachovice, v roce 2007 - 6,1 bytu v okrese Tábor, v roce 2006 - 6,0 bytu v okrese Prachovice, intenzitu zahajování bytové výstavby 5,8 bytu na tisíc obyvatel měl v roce 1998 okres Tábor, v roce 2002 okres České Budějovice a v roce 2003 okres Český Krumlov.

Pro lepší meziokresní porovnání intenzity bytové výstavby v **druhové struktuře** uvádíme v tomto případě přepočtené byty na 10 tisíc obyvatel. V přepočtu na 10 tisíc obyvatel byla v kraji zahajována v **průměru za rok** výstavba 21 bytů v nových rodinných domech, 7 bytů v nových bytových domech, necelých 6 bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům, víc než 2 byty v nástavbách k bytovým domům a 3 byty v ostatních formách výstavby.

Tab. 3.1.4 Zahájené byty a intenzita zahajování bytů podle druhu budovy v okresech Jihočeského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007¹⁾

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penz. domů	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
celkem									
Kraj celkem	25 061	13 242	4 659	3 537	1 438	754	634	797	6 900
v tom okresy:									
Č. Budějovice	8 835	5 151	1 639	1 001	642	151	135	116	1 084
Č. Krumlov	2 332	1 373	468	255	67	0	55	114	917
J. Hradec	2 728	1 535	445	406	91	41	103	107	2 274
Písek	2 177	976	676	229	183	28	42	43	584
Prachatice	2 252	1 063	123	410	171	153	120	212	274
Strakonice	2 393	1 349	232	554	97	24	62	75	726
Tábor	4 344	1 795	1 076	682	187	357	117	130	1 041
na 10 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	40,0	21,1	7,4	5,6	2,3	1,2	1,0	1,3	11,0
v tom okresy:									
Č. Budějovice	49,3	28,7	9,1	5,6	3,6	0,8	0,8	0,6	6,0
Č. Krumlov	38,9	22,9	7,8	4,3	1,1	0,0	0,9	1,9	15,3
J. Hradec	29,3	16,5	4,8	4,4	1,0	0,4	1,1	1,2	24,4
Písek	30,9	13,9	9,6	3,3	2,6	0,4	0,6	0,6	8,3
Prachatice	43,8	20,7	2,4	8,0	3,3	3,0	2,3	4,1	5,3
Strakonice	34,3	19,3	3,3	7,9	1,4	0,3	0,9	1,1	10,4
Tábor	42,3	17,5	10,5	6,6	1,8	3,5	1,1	1,3	10,1

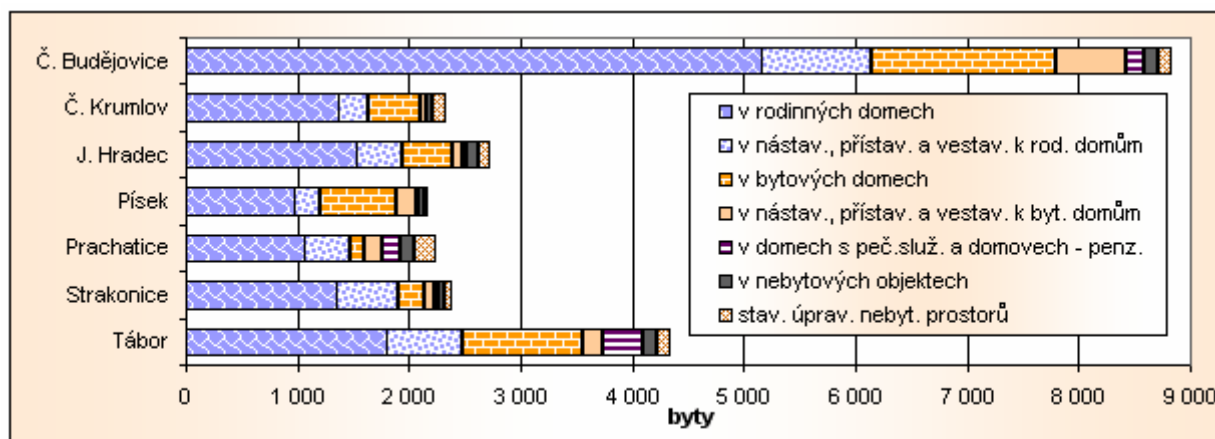
¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V uplynulém desetiletí měl nejvyšší intenzitu zahajování výstavby bytů v nových rodinných domech okres České Budějovice, v nových bytových domech okres Tábor a Písek. Nejvyšší počet zahájených bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům na 10 tisíc obyvatel měl okres Prachatice a Strakonice, zatímco nástaveb k bytovým domům měl nejvíce okres České Budějovice. Nejvyšší počet zahájených bytů v domech s pečovatelskou službou měl okres Tábor, bytů v nebytových objektech a stavebními úpravami nebytových prostor okres Prachatice.

Jak již bylo zmíněno dříve z hlediska regionálního rozmístění víc než třetina z celkového počtu zahájených bytů (přesně 35,3 %) se nachází v okrese České Budějovice, 17 % bytů patří do okresu Tábor a 11 % do okresu Jindřichův Hradec. Naopak nejméně bytů připadá na okres Písek – 8,7 %.

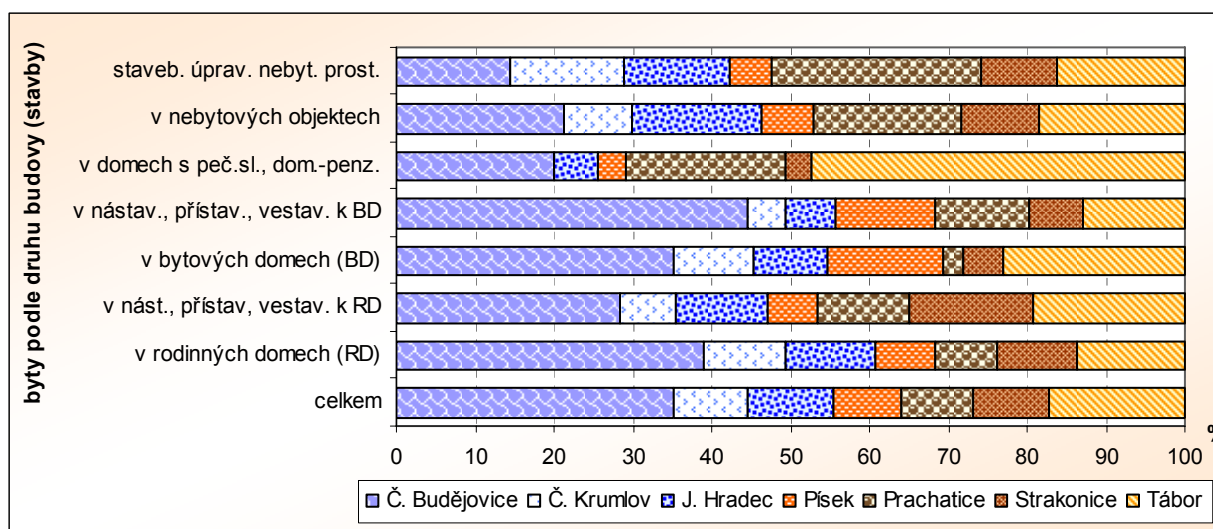
Graf 7 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



Rovněž v **rozhodujících druzích staveb** připadá největší podíl podle očekávání na okres České Budějovice. Z bytů v nových rodinných domech tvoří výstavba v tomto okrese 39 % z krajského úhrnu, z bytů v nových bytových domech je to 35 %, významný podíl má i okres Tábor 23 %. Z bytů v nástavbách, vestavbách, přístavbách k rodinným domům na českobudějovický okres připadá 28 % z krajské hodnoty (na okres Tábor 19 %) a podíl na počtu bytů formou nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům za okres České Budějovice činí dokonce 44 %. Z bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech pro důchodce postavených v kraji připadá 47 % na okres Tábor a po 20 % na okres Prachatice a České Budějovice. Z počtu bytů v nebytových objektech bylo v okrese České Budějovice zahájeno 21 %, v okresech Prachatice a Tábor 19 %. Na počtu bytů zahájených formou stavebních úprav nebytových prostor má nejvyšší podíl okres Prachatice 27 %.

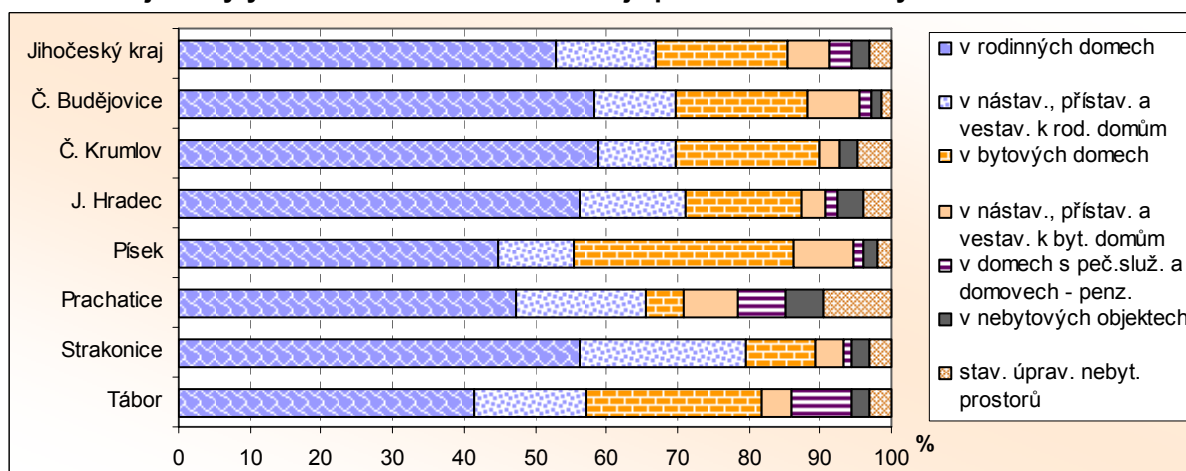
Modernizace bytů realizované na základě stavebního povolení jsou nejrozšířenější v okrese Jindřichův Hradec. Tento okres se na počtu modernizací bytů zahájených v kraji podílí jednou třetinou, pak až následující okres České Budějovice se 16 % a okres Tábor s 15 %.

Graf 8 Zahájené byty za jednotlivé druhy budov podle okresů Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



Zatímco v kraji připadá ze zahájených bytů víc než polovina na byty v nových rodinných domech, pro všechny okresy kraje to **neplatí**. V okrese Písek činí podíl těchto bytů necelých 45 %, když je zde víc než 30 % bytů zahájeno v nových bytových domech a 8 % bytů v nástavbách k nim. V okrese Tábor podíl zahájených bytů v nových rodinných domech činí 41 %, při relativně vysokém podílu bytů v nových bytových domech - 25 % a podílu bytů v domech s pečovatelskou službou - 8 %. A naposled v okrese Prachatice je podíl bytů v nových rodinných domech 47 %, když je zde vysoký podíl bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům – 18 % a podíl bytů formou adaptací nebytových prostor – 9 %.

Graf 9 Zahájené byty v okresech Jihočeského kraje podle druhu budovy v letech 1998 až 2007



V tomto grafu na rozdíl od tabulek jsou nástavby, vestavby a přístavby k rodinným domům zobrazeny hned za novými byty v rodinných domech. Díky tomu, lze snadněji hodnotit byty v rodinných domech celkem.

V Jihočeském kraji tyto byty tvořily dvě třetiny z celkového počtu zahájených bytů. Zhruba stejný podíl měl i okres Prachatice, zhruba 70 % představoval podíl zahájených bytů v rodinných domech v okresech České Budějovice, Český Krumlov a Jindřichův Hradec. Maximální podíl blížící se 80 % byl zjištěn v okrese Strakonice. Naopak nejnižší podíl – měl okres Písek (55 %) a Tábor (57 %).

3.2. Dokončené byty

V letech 1998 – 2007 bylo v Jihočeském kraji **dokončeno** 17 300 bytů a v průběhu desetiletí jejich počet kolísal. Od roku 1999, kdy bylo dokončeno nejméně bytů, až do roku 2002 se počet dokončených bytů zvyšoval. V průměru bylo za toto pětileté období dokončeno ročně 1 540 bytů. V roce 2003 se počet dokončených bytů propadl pod úroveň 1 500 dokončených bytů, aby v roce 2004 dosáhl svého maxima – téměř 2 200 dokončených bytů. Další dva roky bytová výstavba mírně klesala, ale byla na poměrně vysoké úrovni (nad 1 900 byty), v roce 2007 se vyhoupla opět nad 2 tisíce bytů. Za pětileté období od roku 2003 bylo dokončováno ročně přes 1 900 bytů.

Tab. 3.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	1 296	489	417	138	118	61	59	14	67
1999	1 184	532	333	130	135	-	27	27	173
2000	1 502	691	275	158	133	23	35	187	310
2001	1 819	764	479	180	118	83	44	151	273
2002	1 900	898	191	173	147	355	68	68	188
2003	1 460	916	196	127	36	104	38	43	297
2004	2 193	987	478	143	202	246	57	80	333
2005	1 956	1 067	474	125	111	72	46	61	913
2006	1 909	1 066	500	101	86	41	29	86	1 472
2007	2 088	1 249	444	131	109	25	38	92	1 308
1998 - 2002	7 701	3 374	1 695	779	651	522	233	447	1 011
2003 - 2007	9 606	5 285	2 092	627	544	488	208	362	4 323
1998 - 2007	17 307	8 659	3 787	1 406	1 195	1 010	441	809	5 334

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Z údajů za jednotlivé druhy budov je zřejmý trvalý růst dokončených bytů v nových rodinných domech. Jejich počet se od roku 1998, kdy bylo dokončeno 489 bytů, zvýšil na dva a půl násobek. V roce 2007 bylo v nových rodinných domech dokončeno 1 249 bytů.

V úhrnu za deset let představoval podíl **bytů v nových rodinných domech** polovinu z celkového počtu dokončených bytů. V letech 1998 - 2002 byl nižší – 44 %, v dalších pěti letech představoval 55 %. I když na počátku sledovaného období, tj. v roce 1998, byl tento podíl nejnižší za sledované období - dosahoval necelých 38 %, byl i tak ve struktuře dokončených bytů podle druhu budovy tohoto roku největší. V roce 2003 a od roku 2005 do roku 2007 jsou byty v nových rodinných domech převažujícím druhem bytů (s podílem více než 50 %), v roce 2003 se na počtu dokončených bytů podílely 63 %, v roce 2007 se jejich podíl přiblížil 60 %.

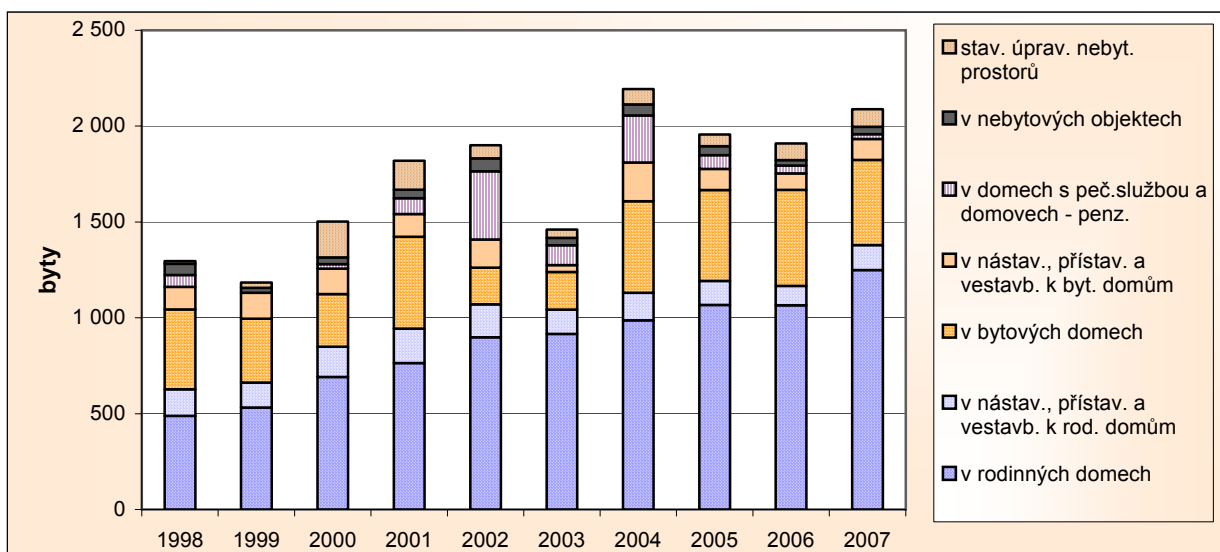
Ve struktuře dokončených bytů jsou druhé nejvýznamnější **byty v nových bytových domech**, to platí po celé sledované období s výjimkou roku 2002, kdy bylo touto formou dokončeno „pouze“ 191 bytů (10 % z celkového počtu). V letech 1998 – 2007 bylo celkem dokončeno v nových bytových domech téměř 3 800 bytů, to je 22 % z celkového počtu bytů. Vzhledem k tomu, že výstavbou nových bytových domů bývají dokončovány najednou desítky bytů, mají tyto počty velkou variabilitu. Za desetileté období dvakrát nedosáhly 200 bytů, dvakrát se pohybovaly kolem 300 bytů, pětkrát byly vyšší než 400 bytů a v roce 2006 bylo v tomto druhu dokončeno maximum 500 bytů. Podíly počtu bytů na dokončených domech jsou od zmíněných 10 % v roce 2002 do 32 % v roce 1998, kdy byl poměrně nízký celkový počet dokončených bytů.

Formou **nástavby, vestavby či přístavby k rodinným domům** bylo dokončeno za 10 let 1 400 bytů, to je 8 % z celkového počtu. Tato forma výstavby byla rozšířenější v letech 1998 – 2002, kdy v ní bylo dokončeno zhruba 780 bytů, to je 10 % z celkového počtu. V letech 2003 – 2007 se uplatňuje v menší míře – dokončeno bylo necelých 630 bytů, to je 6,5 % z celkového počtu bytů.

Formou **nástavieb, vestavieb či přístavieb k bytovým domům** bylo v letech 1998 – 2007 dokončeno téměř 1 200 bytů, to je 7 % z celkového počtu bytů. Stejně jako u nástavieb k rodinným domům i tato forma výstavby byla rozšířenější v letech 1998 – 2002, kdy se na počtu dokončených bytů podílely 8,5 %, na rozdíl od let 2003 – 2007, kdy tento podíl klesl pod 6 %.

V **domech s pečovatelskou službou a domovech penzionech pro důchodce** byl dokončen 1 tisíc bytů, to je téměř 6 % z celkového počtu. V roce 1999 nebyl touto formou dokončen žádný byt. Naproti tomu 355 bytů dokončených v roce 2002 se na celkovém počtu bytů podílelo 19 %. Tehdy to byl druhý nejvyšší podíl na dokončených bytech (podíl bytů v nových bytových domech byl tehdy nižší, činil 10 %). V **nebytových objektech** bylo ve sledovaném desetiletém období dokončeno 441 bytů (to je 2,5 % z celkového počtu bytů), to je v průměru ročně 44 bytů. Formou **stavebních úprav nebytových prostor** bylo dokončeno 800 bytů (4,7 % z celkového počtu bytů), to je v průměru za rok 80 bytů. Tento druh výstavby, který v sobě zahrnuje i úpravu nebytových budov na byty má vysokou variabilitu. V tomto druhu výstavby byl nejnižší počet bytů dokončen v roce 1998 – 14 bytů, naopak maxima bylo dosaženo v roce 2000 – 187 bytů.

Graf 10 Dokončené byty podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007



V letech 1998 – 2007 byla dokončena **modernizace** 5 300 bytů. Většina z těchto modernizací (70 %) byla dokončena po roce 2005. Do roku 2004 byly počty dokončených modernizací bytů poměrně nízké.

V letech 1998 - 2007 počet dokončených bytů **kolísá**, s mírně rostoucím trendem. Čistý rostoucí trend mají byty dokončené v nových rodinných domech. Počty dokončených bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům se stabilně udržují v rozmezí od 100 do 180 bytů. V ostatních druzích budov jsou počty dokončených bytů rozkolísané v podstatně větším rozmezí.

Z **regionálního pohledu** platí pro dokončené byty, to co pro zahájené. Nejvíce bytů bylo dokončeno v nejlidnatějších okresech, to je v okresech České Budějovice, Jindřichův Hradec a Tábor. Přitom zpočátku nebylo prvenství okresu České Budějovice tak zřetelné jako u zahájených bytů. V letech 1998 - 2000 byl dokončen téměř srovnatelný počet bytů i v okrese Tábor. Až v roce 2001 se začíná rozdíl mezi prvními Českými Budějovicemi a druhým Tábořem zvyšovat. Dominantní úlohu hrají České Budějovice zejména v letech 2004 – 2006, kdy zde bylo dokončeno více než 42 % bytů kraje.

V uplynulém desetiletí bylo v okrese České Budějovice dokončeno a zkolaudováno více než 6 tisíc bytů, to je 35 % z počtu bytů v kraji. Počet dokončených bytů v okrese kulminoval nejprve v roce 2001 a zejména v roce 2004 – kdy bylo dokončeno 910 bytů. I následující další dva roky bylo v okrese dokončeno velké množství bytů – každoročně více než 850 bytů. V roce 2007 sice dokončování bytů meziročně kleslo, ale v desetileté časové řadě za okres to byl 4. nejvyšší počet. Z hodnocení pětiletých úhrnů, kdy v letech 1998 - 2002 bylo v průměru ročně dokončováno 434 a v letech 2003 až 2007 - 774 bytů, je patrné zvýšení úrovně (hladiny) počtu dokončených bytů o více než 75 %. Z počtu bytů dokončených za uplynulých deset let v okrese České Budějovice byla zhruba třetina bytů dokončena do roku 2002 a dvě třetiny poté.

V okrese Tábor bylo v letech 1998 – 2007 dokončeno 3 200 bytů, to je 18 % z bytů v kraji a druhá nejvyšší výstavba mezi okresy. Zpočátku, kdy dokončování bytů v okrese Č. Budějovice nebylo tak masivní, byl s ním Tábor srovnatelný. Od roku 2001 má Tábor sice stále druhou nejvyšší bytovou výstavbu, ale rozdíl mezi ním a českobudějovickým okresem se začíná zvyšovat. V průběhu deseti let měl Tábor v meziokresním srovnání 7krát druhý nejvyšší, 2krát třetí nejvyšší a jednou čtvrtý nejvyšší (v roce 2002) počet dokončených bytů.

Tab. 3.2.2 Dokončené byty v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

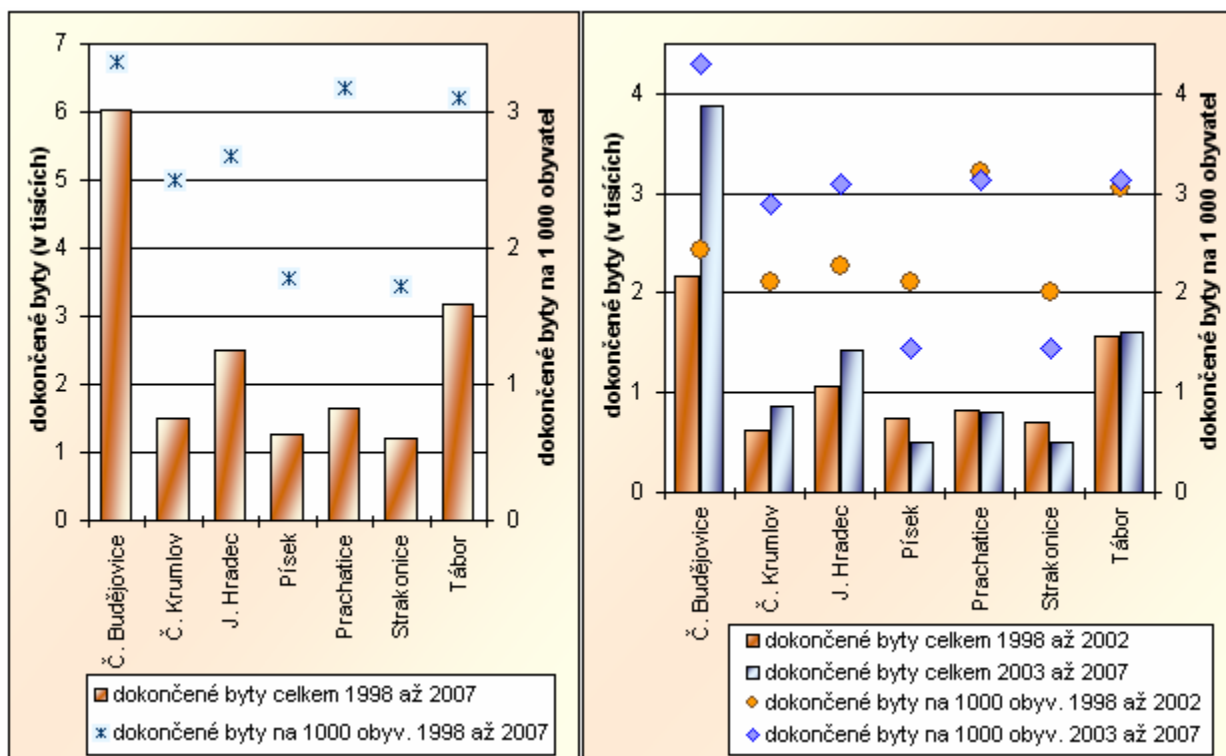
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhm 1998 - - 2007	Index 2003-2007/ 1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	1 296	1 184	1 502	1 819	1 900	1 460	2 193	1 956	1 909	2 088	17 307	124,7	5,4
v tom okresy:													
Č. Budějovice	355	313	335	641	526	556	910	858	865	684	6 043	178,5	7,6
Č. Krumlov	114	97	129	110	179	171	101	236	130	235	1 502	138,8	8,4
J. Hradec	245	122	150	248	293	195	313	291	321	313	2 491	135,4	2,8
Písek	131	161	128	106	218	91	107	119	76	114	1 251	68,1	-1,5
Prachatice	80	136	260	177	171	130	168	129	146	236	1 633	98,2	12,8
Strakonice	93	51	189	98	271	64	179	86	100	75	1 206	71,8	-2,4
Tábor	278	304	311	439	242	253	415	237	271	431	3 181	102,1	5,0

^{*)} bez promítnutí územních změn

V okrese Jindřichův Hradec bylo za deset let dokončeno téměř 2 500 bytů, to je 14 % z bytů v kraji a mezi okresy třetí nejvyšší výstavba. V roce 1998 bylo v okrese vlivem nižší výstavby v okrese České Budějovice dokončeno 20 % z bytů kraje, v dalších letech byl již podíl okresu Jindřichův Hradec nižší. V letech 1999 a 2000 klesl jen na 10 %, když v regionálním srovnání měl okres pouze pátou nejvyšší výstavbu. V dalších sedmi letech měl Jindřichův Hradec 4krát třetí nejvyšší počet dokončených bytů a 3krát dokonce druhý nejvyšší počet, když předstihl Tábor.

V okrese Prachatice bylo dokončeno za deset let 1 600 bytů, to je 9 % z bytů kraje. Nejvíce bytů bylo na Prachaticku dokončeno v roce 2000, kdy se okres v pomyslném pořadí okresů umístil na 3. místě. V okrese Český Krumlov bylo v letech 1998 – 2007 dokončeno 1 500 bytů, to je necelých 9 % z bytů v kraji. Počet dokončených bytů v tomto okrese kulminoval v roce 2005 a 2007. Nejnižší bytová výstavba v hodnocení podle počtu dokončených bytů byla v uplynulém desetiletí v okrese Písek (1 250 bytů) a Strakonice (1 200 bytů). Tyto okresy se na bytech v kraji podílejí shodně 7 %.

Graf 11 Dokončené byty a intenzita dokončování bytové výstavby v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



V přepočtu **na tisíc obyvatel** byly v Jihočeském kraji v uplynulém desetiletí každoročně necelé 3 byty (2,8 bytu). Z pohledu pětiletých období byla intenzita dokončování bytů vyšší v letech 2003 – 2007, když v tomto období po čtyři roky dosahovala či překračovala hranici 3 bytů na tisíc obyvatel. Do toho období spadá rok 2004 s nejvyšší intenzitou dokončování. V letech 1998 – 2002 byla intenzita dokončování nižší, úroveň 3 bytů na tisíc obyvatel byla dosažena pouze v roce 2002. Do této pětiletky spadá rok 1999 s nejnižší intenzitou dokončování bytů.

Z regionálního pohledu měly v letech 1998 – 2007 nejvyšší **intenzitu dokončování** bytů stejné okresy jako u **zahajování** bytové výstavby: České Budějovice, Prachatice a Tábor. V období 1998 – 2002 bylo nejvíce bytů v přepočtu na tisíc obyvatel dokončeno v okrese Prachatice a Tábor. V letech 2003 – 2007 se intenzita bytové výstavby ve třech okresech zvýšila (České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec), naopak klesla ve dvou okresech (Písek, Strakonice) a v okresech Prachatice a Tábor zůstala zhruba na stejné úrovni. Pořadí na prvních místech se tak pozměnilo. Poměrně vysoký nárůst intenzity dokončování bytů v okrese České Budějovice přinesl tomuto okresu první místo v intenzitě výstavby nejen v letech 2003 – 2007 ale také za celé období deseti let.

Tab. 3.2.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998- -2002	2003- -2007	1998- -2007
Kraj celkem	2,1	1,9	2,4	2,9	3,0	2,3	3,5	3,1	3,0	3,3	2,5	3,1	2,8
v tom okresy:													
Č. Budějovice	2,0	1,8	1,9	3,6	3,0	3,1	5,1	4,8	4,8	3,7	2,4	4,3	3,4
Č. Krumlov	1,9	1,6	2,2	1,8	3,0	2,9	1,7	3,9	2,1	3,8	2,1	2,9	2,5
J. Hradec	2,6	1,3	1,6	2,7	3,2	2,1	3,4	3,1	3,5	3,4	2,3	3,1	2,7
Písek	1,9	2,3	1,8	1,5	3,1	1,3	1,5	1,7	1,1	1,6	2,1	1,4	1,8
Prachatice	1,6	2,6	5,1	3,4	3,3	2,5	3,3	2,5	2,8	4,6	3,2	3,1	3,2
Strakonice	1,3	0,7	2,7	1,4	3,9	0,9	2,6	1,2	1,4	1,1	2,0	1,4	1,7
Tábor	2,7	2,9	3,0	4,3	2,4	2,5	4,1	2,3	2,7	4,2	3,1	3,1	3,1

^{*)} bez promítnutí územních změn

V hodnocení **jednotlivých let** sledovaného období byla mezi okresy nejvyšší intenzita dokončování bytů 5,1 bytů na tisíc obyvatel v roce 2000 v okrese Prachatice a v roce 2004 v okrese České Budějovice. Druhá nejvyšší intenzita – 4,8 bytu byla dosažena v okrese České Budějovice v letech 2005 a 2006, intenzitu 4,6 bytu na tisíc obyvatel měl v roce 2007 okres Prachatice, intenzitu 4,3 bytu měl v roce 2001 okres Tábor, stejný okres měl v roce 2007 intenzitu 4,2 a v roce 2004 – 4,1 bytu. Naopak s nejnižší intenzitou byla bytová výstavba dokončována v okrese Strakonice v roce 1999 – 0,7 bytu a v roce 2003 – 0,9. Za celé desetileté období měl okres Strakonice nejnižší intenzitu dokončování bytů – 1,7 bytu v průměru za rok. Jen o málo vyšší měl intenzitu dokončování okres Písek – 1,8 bytu v průměru za rok.

Tab. 3.2.4 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Jihočeského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
celkem									
Kraj celkem	17 307	8 659	3 787	1 406	1 195	1 010	441	809	5 334
v tom okresy:									
Č. Budějovice	6 043	3 438	1 481	262	401	221	83	157	972
Č. Krumlov	1 502	829	398	140	47	-	22	66	828
J. Hradec	2 491	1 203	437	297	196	74	153	131	2 451
Písek	1 251	502	213	115	70	226	74	51	205
Prachatice	1 633	825	204	119	92	74	35	284	54
Strakonice	1 206	566	157	96	189	162	12	24	303
Tábor	3 181	1 296	897	377	200	253	62	96	521
na 10 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	27,6	13,8	6,0	2,2	1,9	1,6	0,7	1,3	8,5
v tom okresy:									
Č. Budějovice	33,7	19,2	8,3	1,5	2,2	1,2	0,5	0,9	5,4
Č. Krumlov	25,1	13,8	6,6	2,3	0,8	-	0,4	1,1	13,8
J. Hradec	26,8	12,9	4,7	3,2	2,1	0,8	1,6	1,4	26,3
Písek	17,8	7,1	3,0	1,6	1,0	3,2	1,1	0,7	2,9
Prachatice	31,7	16,0	4,0	2,3	1,8	1,4	0,7	5,5	1,0
Strakonice	17,3	8,1	2,2	1,4	2,7	2,3	0,2	0,3	4,3
Tábor	31,0	12,6	8,7	3,7	1,9	2,5	0,6	0,9	5,1

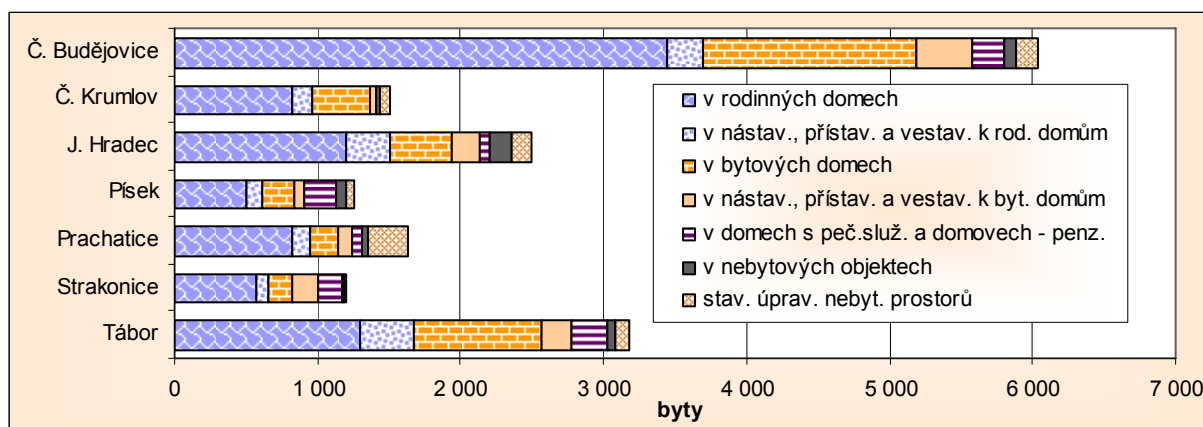
^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Pokud jde o **druhou strukturu** intenzity bytové výstavby byl pro lepší názornost proveden přepočít dokončených bytů na 10 tisíc obyvatel. V přepočtu na 10 tisíc obyvatel byla v Jihočeském kraji za uplynulé desetiletí dokončována v průměru za rok výstavba 14 bytů v nových rodinných domech, více než 2 byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům, 6 bytů v nových bytových domech, a necelé 2 byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům, 1,6 bytu v domech s pečovatelskou službou nebo v domovech – penzionech pro důchodce a 2 byty v ostatních druzích výstavby.

V nových **rodinných domech** byly s nejvyšší intenzitou dokončovány byty v okresech České Budějovice a Prachatice. Nejvyšší intenzitu dokončování bytů v nových **bytových domech** zaznamenaly okresy Tábor a České Budějovice. Nejvyšší počet bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům byl dokončen v okrese Tábor a Jindřichův Hradec, nástavby k bytovým domům byly v přepočtu na počet obyvatel dokončovány nejvíc v okrese Strakonice. Nejvyšší počet bytů v domech **s pečovatelskou službou** a domovech – penzionech **pro důchodce** byl v přepočtu na obyvatele dokončen v okrese Písek, nejvyšší počet bytů v nebytových objektech byl dokončen v okrese Jindřichův Hradec a nakonec nejvyšší počet bytů dokončených **adaptací nebytových prostor** byl dokončen v okrese Prachatice.

Graf 12 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



Od hodnocení intenzity bytové výstavby se vrátíme zpět k absolutním počtům dokončených bytů a jejich struktuře. Z hlediska regionálního rozmístění dokončených bytů připadá víc než třetina (35 %) na okres České Budějovice, necelá pětina (18 %) na okres Tábor, 14 % na okres Jindřichův Hradec. Podíl nižší než 10 % mají ostatní okresy Prachatice a Český Krumlov v obou přibližně 9 %, v okresech Písek a Strakonice v obou zhruba 7 %.

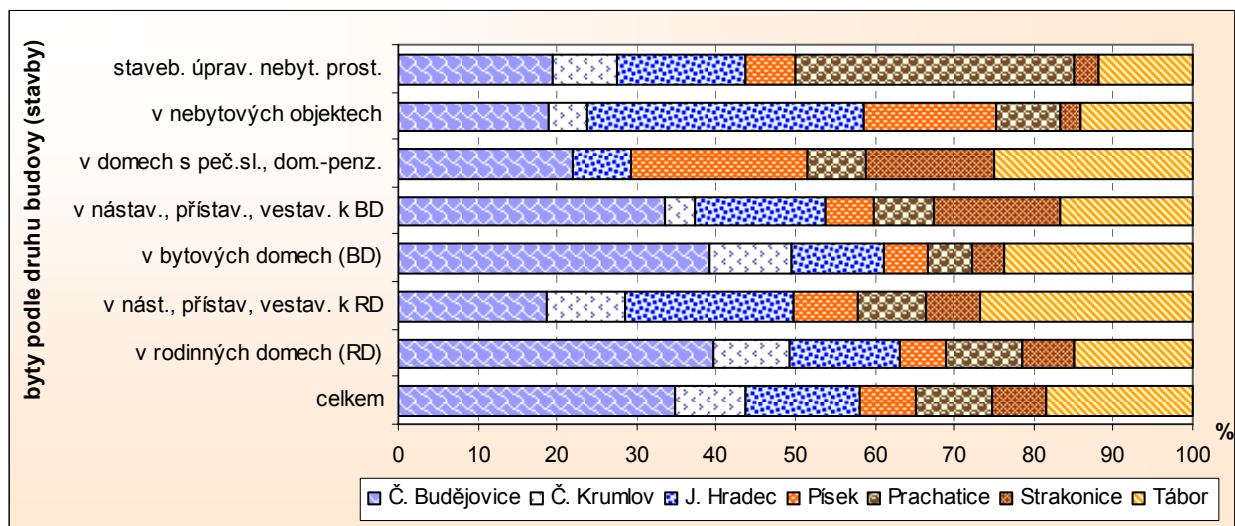
Modernizace bytů prováděné na základě stavebního povolení jsou v kraji nejrozšířenější (na základě předložených výkazů) v okrese Jindřichův Hradec. Téměř polovina (46 %) z dokončených modernizací v kraji byla provedena v tomto okrese. Podíl okresu České Budějovice činí 18 %, třetí nejvyšší podíl má okres Český Krumlov (15 %).

Na následující straně jsou dva grafy vyjadřující strukturu dokončených bytů. V prvním případě (graf 13) jde o podíly jednotlivých okresů na dokončených bytech celkem a bytech dokončených v jednotlivých druzích staveb a v případě druhém (graf 14) jde naopak o strukturu bytů dokončených v kraji a okresech kraje podle druhu staveb.

Pokud jde o jednotlivé **druhy staveb** a podíl okresů na jejich výstavbě, připadá na okres České Budějovice největší podíl v nových rodinných domech a nových bytových domech – v obou téměř 40 % a v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům – třetina z bytů kraje. Z nástaveb, vestaveb a přístaveb k rodinným domům je 27 % na území okresu Tábor a 21 % v okrese Jindřichův Hradec. Z bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech – penzionech pro důchodce je čtvrtina v okrese Tábor a po 22 % v okresech Písek a České Budějovice. Z celkového počtu bytů dokončených v kraji v nebytových objektech připadá největší podíl na okres Jindřichův Hradec (35 %) a z bytů dokončených formou adaptací nebytových prostor připadá největší podíl na okres Prachatice (rovněž 35 %).

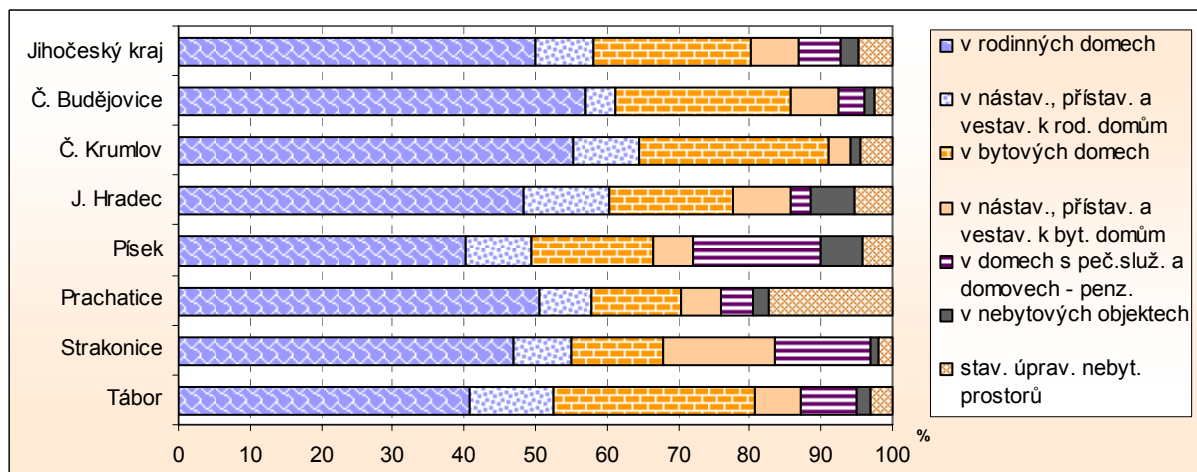
Stejně jako pro zahájené byty můžeme i v případě dokončených bytů vyzorovat, že **struktura** dokončených bytů **se** okres od okresu **liší**. Zatímco v kraji tvoří byty v nových rodinných domech polovinu z celkového počtu, má hodnotu tohoto podílu stejnou jako v kraji pouze okres Prachatice. Více než polovina připadá na byty v nových rodinných domech v okrese České Budějovice (57 %) a Český Krumlov (55 %). V ostatních okresech je to méně než polovina, v okresech Písek a Tábor je to nejméně - 40 %.

Graf 13 Dokončené byty v jednotlivých druzích budov podle okresů Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



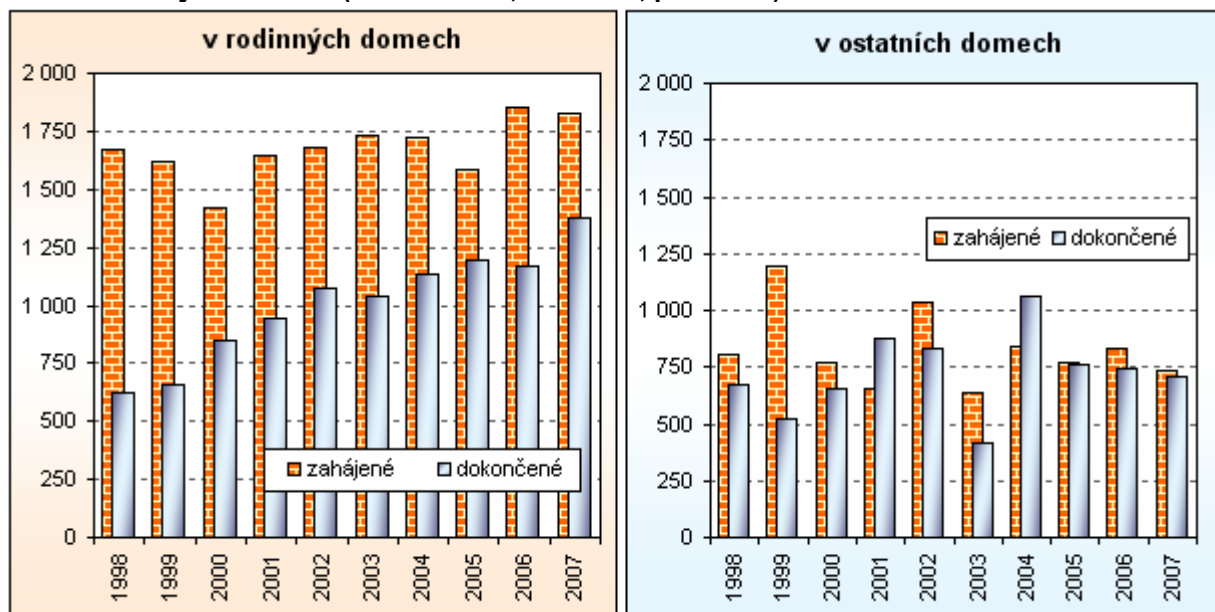
V regionálním srovnání má okres České Budějovice mezi okresy nejvyšší podíl bytů dokončených v rodinných domech (57 %) a naopak nejnižší podíl nástaveb, vestaveb a přístaveb k rodinným domům (4 %). Okres Český Krumlov má druhý nejvyšší podíl bytů v rodinných domech ale také jako jediný mezi okresy nulovou výstavbu v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech pro důchodce. Okres Jindřichův Hradec nejvyšší podíl bytů dokončených v nebytových objektech (6 %) a nejvyšší podíl bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům (12 %). Okres Písek má zase nejvyšší podíl bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech pro důchodce (18 %). Okres Prachatice má nejnižší podíl bytů v nových bytových domech (12,5 %) a naopak nejvyšší podíl bytů vzniklých adaptacemi nebytových prostor na byty (17 %). Okres Strakonice má nejvyšší podíl bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům (16 %), druhý nejvyšší podíl bytů v domech s pečovatelskou službou (13 %). Okres Tábor má nejvyšší podíl bytů dokončených v nových bytových domech (28 %) a spolu s okresem Jindřichův Hradec nejvyšší podíl bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům (12 %).

Graf 14 Dokončené byty v okresech Jihočeského kraje podle druhu budovy v letech 1998 až 2007



V uplynulém desetiletí bylo v kraji dokončeno více než 17 tisíc bytů, zatímco počet zahájených bytů překročil 25 tisíc. **Na 100 zahájených** připadá 70 dokončených bytů. Tento podíl je považován za koeficient plynulosti bytové výstavby. Hodnota koeficientu 100 (shodný počet dokončených i zahájených bytů) znamená plynulou výstavbu. Hodnota pod 100 znamená převahu zahájených nad dokončenými byty a naopak. V jednotlivých letech sledovaného období byla hodnota koeficientu stále nižší než sto. To souvisí **se změnou ekonomického prostředí** z počátku 90. let, jehož důsledkem byla recese bytové výstavby. Na zahajování bytové výstavby po roce 1998 již tato recese nepůsobila, ale počty dokončených bytů jí ještě byly ovlivněny. V letech 1998 a 1999 připadalo na deset zahájených bytů pouze pět dokončených bytů. V dalších letech se poměr dokončených a zahájených bytů zlepšil, stále je však zahajováno více bytů než dokončováno.

Graf 15 Zahájené a dokončené byty v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007 v rodinných domech (vč. nástaveb, vestaveb, přístaveb) a v ostatních druzích budov



Z hlediska jednotlivých druhů budov je **koeficient plynulosti** bytové výstavby nejnižší u nástaveb, vestaveb a přístaveb k rodinným domům, kde na 100 zahájených bytů připadá 40 dokončených (zkolaudovaných) bytů a u bytů v nových rodinných domech, kde na 100 zahájených připadá 65 dokončených. Pro byty v rodinných domech celkem včetně nástaveb, vestaveb a přístaveb připadá v úhrnu za 10 let 60 dokončených bytů na 100 zahájených. Po celé sledované období je rozdíl mezi počtem zahájených a dokončených bytů výrazný.

Z hlediska časového je v ostatních druzích budov (bez rodinných domů, vč. nástaveb, vestaveb a přístaveb) podíl zahájených a dokončených bytů vyrovnanější a rozdíl mezi dokončenými a zahájenými byty není tak markantní. V letech 2001 a 2004 byl koeficient plynulosti výstavby pro tyto byty dokonce větší než 100.

Tab. 3.2.5 Dokončené byty na 100 zahájených bytů podle druhu budovy v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Kraj celkem	69,1	65,4	81,3	39,8	83,1	134,0	69,6	101,5	77,3
v tom okresy:									
Č. Budějovice	68,4	66,7	90,4	26,2	62,5	146,4	61,5	135,3	89,7
Č. Krumlov	64,4	60,4	85,0	54,9	70,1	x	40,0	57,9	90,3
J. Hradec	91,3	78,4	98,2	73,2	215,4	180,5	148,5	122,4	107,8
Písek	57,5	51,4	31,5	50,2	38,3	807,1	176,2	118,6	35,1
Prachatice	72,5	77,6	165,9	29,0	53,8	48,4	29,2	134,0	19,7
Strakonice	50,4	42,0	67,7	17,3	194,8	675,0	19,4	32,0	41,7
Tábor	73,2	72,2	83,4	55,3	107,0	70,9	53,0	73,8	50,0

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V úhrnu za uplynulých deset let byla z hlediska druhu budov zaznamenána početní převaha dokončených bytů nad zahájenými v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech pro důchodce a stavebními úpravami nebytových prostorů.

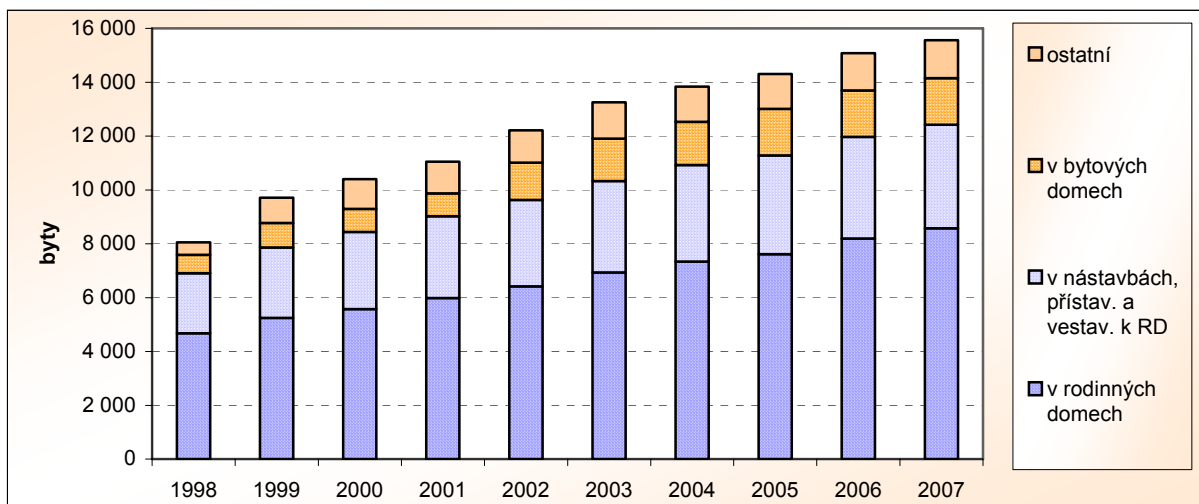
V regionálním pohledu má nejplynulejší výstavbu za uplynulých deset let okres Jindřichův Hradec, jehož koeficient bytové výstavby se blíží hodnotě 100 - na sto zahájených bytů připadá 91 dokončených bytů. Naopak **nejnižší koeficient** plynulosti bytové výstavby má okres Strakonice, kde na 2 zahájené byty připadá jeden dokončený byt; v tomto okrese na 100 bytů zahájených v nových rodinných domech připadá 42 dokončených bytů a na 100 bytů zahájených v nástavbách, vestavbách či přístavbách k rodinným domům 17 dokončených bytů v tomto druhu stavby. V okrese Písek je koeficient plynulosti bytové výstavby jen o málo

lepší než ve Strakonících. V případě okresu Písek je nízký koeficient plynulosti bytové výstavby u bytů v bytových domech, když zde byla zahájena rozsáhlá výstavba v roce 2006, která ještě nebyla dokončena a v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům (kde je rovněž větší rozestavěnost).

3.3. Rozestavěné byty

Námi sledované desetiletí je charakteristické zvyšující se rozestavěností, kdy počet zahájených bytů trvale **převyšuje počet dokončených** bytů. Vysoká rozestavěnost dává do jisté míry předpoklad do budoucna, že počty dokončených bytů ještě několik let příliš neklesnou. Na druhé straně jsou v rozestavěných bytech umrtveny obrovské investiční prostředky a není stoprocentní jistota, že všechny rozestavěné byty budou dokončeny.

Graf 16 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007



Počet rozestavěných bytů se od roku 1998 do roku 2007 **téměř zdvojnásobil**. Po celé sledované období tvoří víc než polovinu rozestavěných bytů byty v nových rodinných domech a víc než čtvrtinu byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k RD. Byty v nových bytových domech se na rozestavěných podílejí zhruba 10 %, když na začátku období byl jejich podíl 8 % a v současné době překračuje 11 %. Podíl ostatních druhů budov a staveb na rozestavěných bytech byl 5 % na počátku sledovaného období (k 31. 12. 1998) a díky rozvoji výstavby ve všech druzích budov se zvýšil na 10 % (k 31. 12. 2007).

Tab. 3.3.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Rozestavěné byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	8 052	4 676	687	2 229	125	47	70	218	753
1999	9 711	5 246	908	2 619	304	212	169	253	1 014
2000	10 398	5 578	860	2 862	427	205	163	303	1 199
2001	11 053	5 983	853	3 034	460	201	204	318	1 378
2002	12 212	6 419	1 389	3 208	455	190	190	361	1 565
2003	13 257	6 936	1 575	3 393	565	216	212	360	1 748
2004	13 835	7 340	1 600	3 589	554	133	224	395	1 879
2005	14 304	7 615	1 731	3 667	506	90	302	393	1 964
2006	15 084	8 193	1 726	3 778	544	121	372	350	2 124
2007	15 564	8 574	1 733	3 847	513	238	379	280	2 383

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu rozestavěných bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V regionálním pohledu **největší nárůst** rozestavěnosti bytové výstavby za posledních deset let zaznamenal okres Strakonice, kde se rozestavěnost téměř ztrojnásobila. V okresech Písek a Český Krumlov se víc než zdvojnásobila a v okrese České Budějovice se téměř zdvojnásobila. V okrese Tábor vzrostla rozestavěnost o dvě třetiny a v okresech Prachatice a Jindřichův Hradec vzrostla nejméně - zhruba o polovinu.

Tab. 3.3.2 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	celkem									
Kraj celkem	8 052	9 711	10 398	11 053	12 212	13 257	13 835	14 304	15 084	15 564
v tom okresy:										
Č. Budějovice	2 602	3 433	3 731	3 886	4 399	4 581	4 688	4 633	4 750	4 933
Č. Krumlov	638	645	748	958	979	1 157	1 229	1 267	1 384	1 447
J. Hradec	986	1 083	1 215	1 202	1 247	1 342	1 490	1 522	1 546	1 459
Písek	673	747	777	884	958	1 131	1 249	1 323	1 581	1 642
Prachatice	876	1 070	1 097	1 133	1 234	1 339	1 349	1 335	1 498	1 383
Strakonice	780	1 059	1 111	1 265	1 510	1 640	1 750	1 932	2 040	2 220
Tábor	1 497	1 674	1 719	1 725	1 885	2 067	2 080	2 292	2 285	2 480
	na 1 000 obyvatel									
Kraj celkem	12,9	15,5	16,6	17,7	19,5	21,2	22,1	22,8	24,0	24,7
v tom okresy:										
Č. Budějovice	14,6	19,3	20,9	21,8	24,7	25,6	26,2	25,7	26,2	26,9
Č. Krumlov	10,8	10,9	12,6	16,1	16,4	19,3	20,5	21,0	22,7	23,7
J. Hradec	10,5	11,6	13,0	12,9	13,4	14,5	16,1	16,4	16,7	15,8
Písek	9,5	10,6	11,1	12,5	13,6	16,1	17,8	18,8	22,4	23,4
Prachatice	17,0	20,8	21,3	22,0	24,0	26,0	26,2	25,9	29,1	26,9
Strakonice	11,1	15,1	15,9	18,1	21,7	23,6	25,2	27,8	29,2	31,5
Tábor	14,5	16,2	16,7	16,8	18,4	20,2	20,3	22,4	22,4	24,2
	rozestavěné byty na 100 dokončených bytů									
Kraj celkem	621,3	820,2	692,3	607,6	642,7	908,0	630,9	731,3	790,2	745,4
v tom okresy:										
Č. Budějovice	733,0	1 096,8	1 113,7	606,2	836,3	823,9	515,2	540,0	549,1	721,2
Č. Krumlov	559,6	664,9	579,8	870,9	546,9	676,6	1 216,8	536,9	1 064,6	615,7
J. Hradec	402,4	887,7	810,0	484,7	425,6	688,2	476,0	523,0	481,6	466,1
Písek	513,7	464,0	607,0	834,0	439,4	1 242,9	1 167,3	1 111,8	2 080,3	1 440,4
Prachatice	1 095,0	786,8	421,9	640,1	721,6	1 030,0	803,0	1 034,9	1 026,0	586,0
Strakonice	838,7	2 076,5	587,8	1 290,8	557,2	2 562,5	977,7	2 246,5	2 040,0	2 960,0
Tábor	538,5	550,7	552,7	392,9	778,9	817,0	501,2	967,1	843,2	575,4

^{*)} bez promítnutí územních změn

V přepočtu na tisíc obyvatel bylo v kraji k 31. 12. 1998 rozestavěno 13 bytů, z okresů měl nejnižší rozestavěnost Písek, naopak nejvyšší okres Prachatice. K 31. 12. 2007 je v kraji rozestavěno 25 bytů na tisíc obyvatel. Z okresů má nejnižší rozestavěnost Jindřichův Hradec, naproti tomu dvojnásobně velkou rozestavěnost má okres Strakonice, což znamená nejvyšší rozestavěnost na tisíc obyvatel v kraji.

Podíl rozestavěných bytů na dokončených bytech do jisté míry informuje o **plynulosti výstavby**. Počet rozestavěných bytů je po celé sledované období vyšší než počet dokončených bytů a to minimálně 6krát (v roce 2001) a maximálně 9krát (v roce 2003). K 31. 12. 2007 je na 100 dokončených bytů rozestavěno 745 bytů. Za byty v nových rodinných domech, které mají nejvyšší rozestavěnost, připadá na 100 dokončených bytů téměř 690 rozestavěných. Nejvyšší je tento podíl za byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům – na 100 dokončených je téměř 3 000 rozestavěných. V tomto případě můžeme o údajích za rozestavěnost do jisté míry pochybovat. Vzhledem k tomu, že za dokončený byt je považován ten, na který bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, mohlo se v případě tohoto druhu stavby stát, že stavebník již stavbu používá jako dokončenou, ale zkolaudovanou ji nemá.

Teoreticky můžeme z podílu rozestavěných bytů na dokončených usuzovat, za kolik let by byla dokončena zásoba bytů v rozestavěných bytech, při současné úrovni dokončování bytové výstavby. V případě bytů v nových rodinných domech by podíl z roku 2007 - 690 rozestavěných na 100 dokončených znamenal **zásobu bytů** na necelých 7 let. V roce 2007 je tento podíl nejnižší pro byty stavěné stavebními úpravami nebytových prostor – 304 rozestavěných na 100 dokončených (zásoba bytů na 3 roky), pro byty v nových bytových domech – 390 rozestavěných na 100 dokončených (zásoba bytů na necelé 4 roky) a pro byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům – 470 rozestavěných na 100 dokončených (zásoba na necelých 5 let).

V regionálním srovnání jsou v hodnotě tohoto koeficientu značné rozdíly. **Nejvyšší počet** rozestavěných bytů na 100 dokončených bytů má okres Strakonice – téměř 3 tisíce, naopak nejnižší je tento koeficient v okrese Jindřichův Hradec, kde na 100 dokončených bytů v roce 2007 připadá 466 rozestavěných bytů.