

2. Bytová výstavba v Jihočeském kraji a jeho okresech podle fází

Objem bytové výstavby do jisté míry kopíroval ekonomický vývoj. V období 2001 až 2020 bylo v Jihočeském kraji zahájeno 42 289 bytů a zkolaudováno bylo 36 379 bytů. Nejmasivnější bytová výstavba byla zaznamenána ve Středočeském kraji a v Praze, kde počet zahájených i dokončených bytů přesáhl v uplynulých dvaceti letech 100 tisíc, na opačném konci žebříčku se umístil Karlovarský kraj se 14,6 tis. zahájených a 11,3 tis. dokončených bytů. Jihočeský kraj se v počtu zahájených bytů umístil na pátém místě, podle dokončených bytů byl v mezikrajském srovnání šestý.

V Jihočeském kraji od roku 2001 do roku 2008 počty **zahájených bytů** kolísaly mezi hodnotami 2 300 a 2 850. Nejméně zahájených bytů za toto období bylo vykázáno v roce 2001, naopak v roce 2008 byl zaznamenán rekord, který dosud nebyl překonán (2 841 zahájených bytů). Poté následoval výrazný pokles zahájené výstavby, který měl úzkou souvislost s ekonomickou krizí koncem první dekády nového tisíciletí. Tento pokles byl narušen pouze v roce 2011, kdy počet nově zahájených bytů dosáhl téměř 2 200. Útlum trval až do konce roku 2015. Od roku 2016 můžeme pozorovat mírné oživení v oblasti bytové výstavby, přičemž v roce 2019 počet zahájených bytů po sedmi letech znovu překročil dvoutisícovou hranici a v roce 2020 se dokonce přiblížil k hodnotě 2 500 zahájených bytů.

V přepočtu **na 1 tis. obyvatel** kolísal počet zahájených bytů v kraji v letech 2001 až 2008 přibližně kolem 4 a od roku 2009 klesal (s výjimkou roku 2011). Minima bylo dosaženo v roce 2015, kdy bylo zahájeno pouze 2,06 bytu na 1 tis. obyvatel. Od roku 2016 lze opět pozorovat vzestupný trend, pouze v roce 2017 došlo k mírnému meziročnímu poklesu. V roce 2020 bylo zahájeno 3,86 bytu na 1 tis. obyvatel a bytová výstavba se přiblížila hodnotám z počátku tisíciletí.

Tab. 2.1 Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v Jihočeském kraji

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty	2 302	2 717	2 374	2 567	2 359	2 689	2 568	2 841	1 910	1 793
Dokončené byty	1 819	1 900	1 460	2 193	1 956	1 909	2 088	2 707	2 149	2 137
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	79,0	69,9	61,5	85,4	82,9	71,0	81,3	95,3	112,5	119,2
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	3,68	4,35	3,80	4,10	3,76	4,28	4,07	4,48	3,00	2,81
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,91	3,04	2,34	3,51	3,12	3,04	3,31	4,27	3,37	3,35
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zahájené byty	2 193	1 485	1 481	1 484	1 312	1 979	1 703	1 939	2 108	2 485
Dokončené byty	2 028	1 983	1 311	1 287	1 246	1 244	1 253	1 713	2 229	1 667
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	92,5	133,5	88,5	86,7	95,0	62,9	73,6	88,3	105,7	67,1
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	3,45	2,33	2,33	2,33	2,06	3,10	2,66	3,03	3,28	3,86
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	3,19	3,12	2,06	2,02	1,96	1,95	1,96	2,67	3,47	2,59

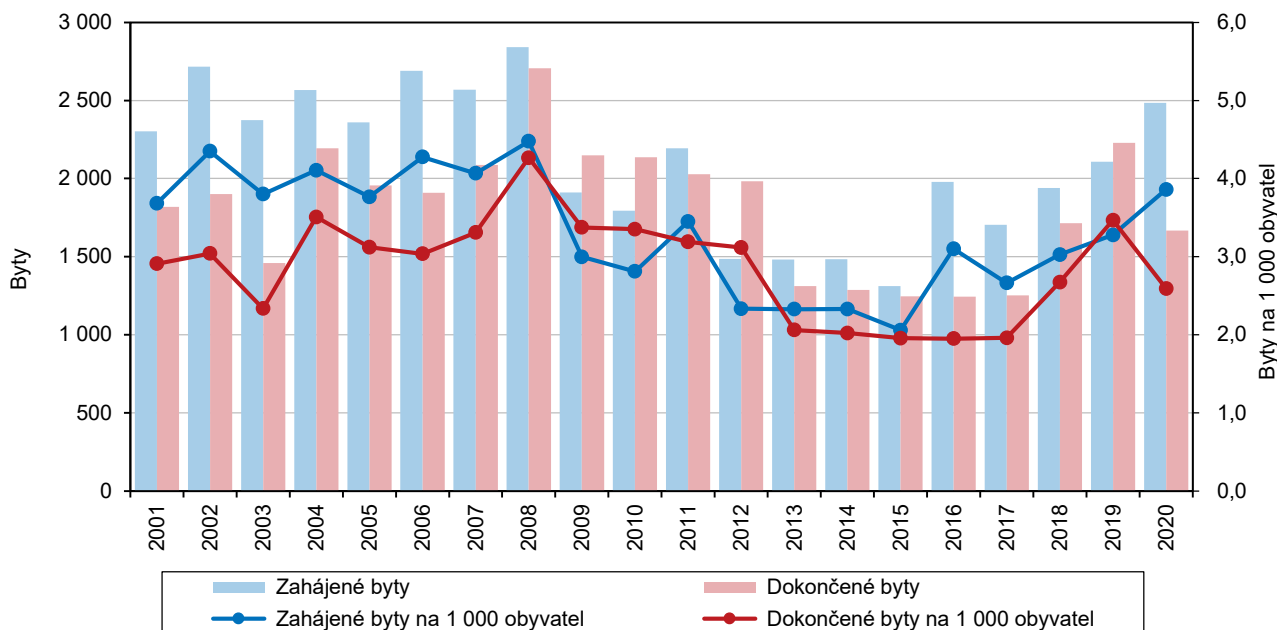
¹⁾ počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů

Počty **dokončených bytů** v kraji v posledních dvaceti letech kolísaly přibližně mezi hodnotami 1 200 a 2 700. Od roku 2001 do roku 2007, kdy nebyl jednoznačný trend, se počty dokončených bytů pohybovaly zhruba kolem 2 tisíc s hlubokým propadem v roce 2003. V roce 2008 došlo k vysokému meziročnímu nárůstu o téměř 30 % na hodnotu 2 707 bytů a od té doby počty dokončených bytů klesaly až k minimu (1 244), kterého bylo dosaženo v roce 2016. Poté dokončování bytů opět začalo zrychlovat a v roce 2019 počet dokončených bytů dosáhl 2 229. Tím ovšem tříletý vzestup skončil a v roce 2020 bylo zkolaudováno pouze 1 667 bytů, přičemž došlo k meziročnímu propadu dokončené výstavby o čtvrtinu.

V přepočtu **na 1 tis. obyvatel** bylo v kraji dosaženo maxima v rekordním roce 2008, kdy bylo dokončeno 4,27 bytu. Od té doby měl tento ukazatel sestupnou tendenci, přičemž minima bylo dosaženo v roce 2016 (1,95 bytu na 1 tis. obyvatel). Následovalo tříleté vzestupné období, když v roce 2019 počet dokončených bytů na 1 tisíc obyvatel dosáhl hodnoty 3,47. Po tomto oživení však v roce 2020 došlo opět k výraznému poklesu dokončené výstavby (2,59 bytů na 1 tis. obyvatel).

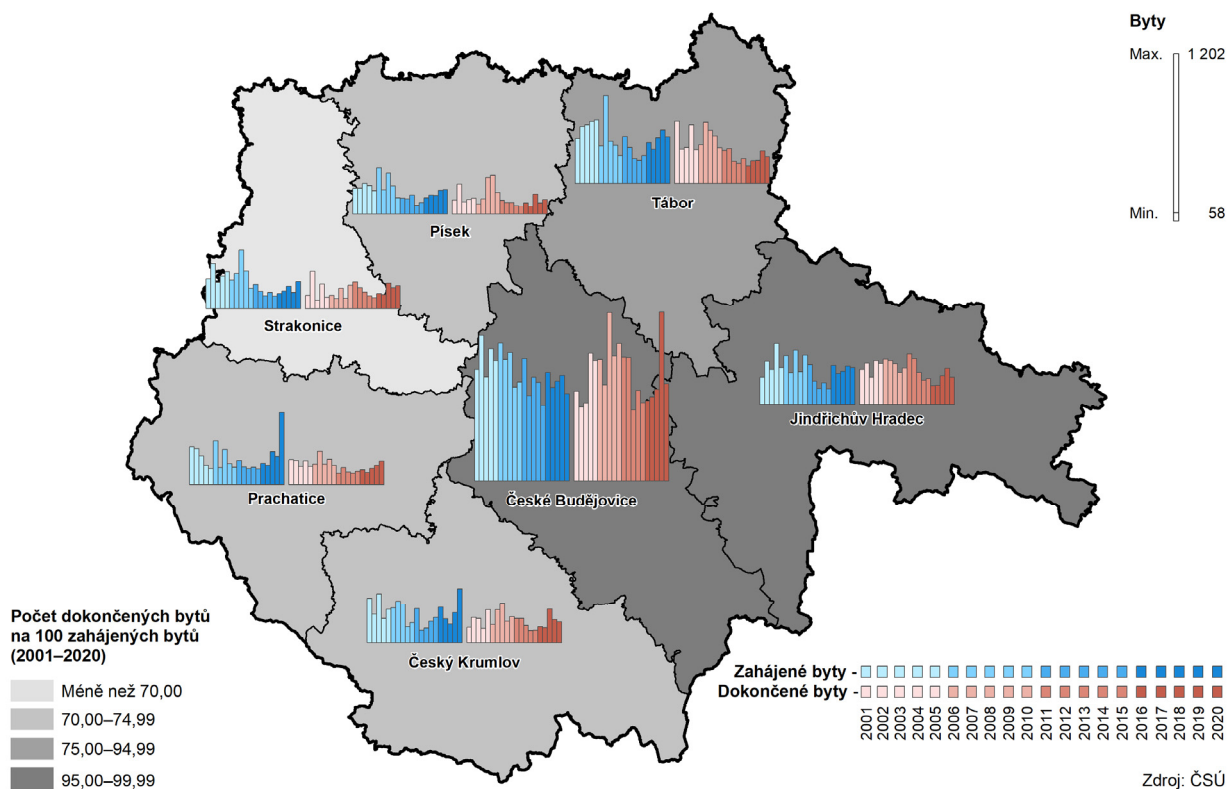


Graf 2.1 Zahájené a dokončené byty v Jihočeském kraji



Plynulost bytové výstavby je vyjádřena jako počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů v daném roce. Od roku 2001 do roku 2008 včetně převažovaly v Jihočeském kraji zahájené byty nad dokončenými a ukazatel plynulosti bytové výstavby se stabilně udržoval pod hodnotou 100. V letech 2009 až 2012 byl s výjimkou roku 2011 trend opačný. Kvůli útlumu v zahájené bytové výstavbě převažovaly dokončené byty a plynulost bytové výstavby se v roce 2012 dostala na své maximum ve sledovaném dvacetiletém období (133,5). V dalších letech bylo opět dokončených bytů méně než zahájených. Výjimku představoval rok 2019, kdy bylo po delší době dokončeno více než 2 000 bytů a ukazatel plynulosti bytové výstavby opět překročil hodnotu 100.

Ktg. 2.1 Bytová výstavba v okresech Jihočeského kraje v letech 2001–2020



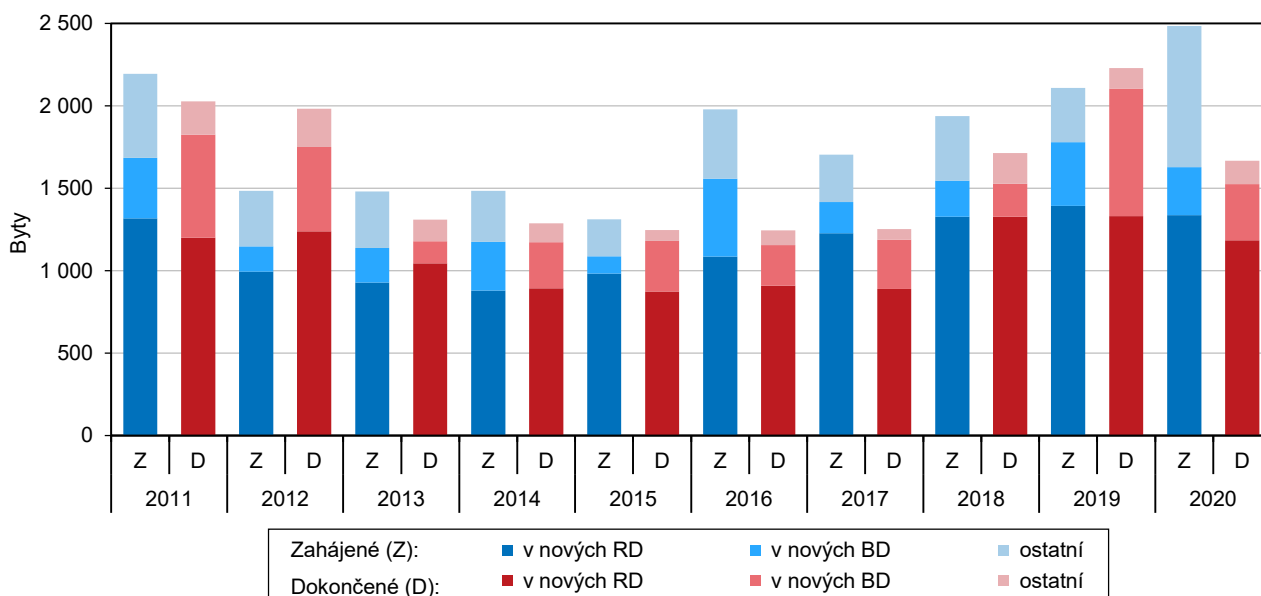
Průměrná plynulost bytové výstavby ve sledovaném dvacetiletém období byla nejvyšší v okresech České Budějovice a Jindřichův Hradec, kde se tento ukazatel pohyboval těsně pod hodnotou 100 a dosáhl téměř rovnovážného stavu, kdy počet zahájených a dokončených bytů v tomto období byl zhruba vyrovnaný. Na opačném konci meziokresního žebříčku figuroval okres Strakonice, kde se průměrná plynulost bytové výstavby za dvacet let pohybovala pod úrovní 70 dokončených bytů na 100 zahájených.

Dalším hlediskem hodnocení bytové výstavby je **struktura podle druhu budovy**. V letech 2011 až 2020 byla většina **zahájených bytů** klasifikována jako **nová výstavba**, v celé České republice bylo 82,9 % zahájených bytů v nových budovách. Největší převahu nové výstavby uvedl Středočeský kraj (88,8 %), naopak nejméně nových budov bylo zahájeno v kraji Ústeckém (69,1 %). Jihočeskému kraji patřila 11. příčka (79,8 %).

Drtivá většina krajů vykazala převahu zahájených bytů v **nových rodinných domech**, výjimkou byl pouze Karlovarský kraj, kde podíl těchto bytů jen těsně nedosáhl 50 % a dále Praha, která má specifickou strukturu bytové výstavby. Podíl zahájených bytů v rodinných domech na území hlavního města činil pouze 11,7 %. Nejvyšší podíl těchto bytů (více než tři čtvrtiny) zaznamenal Středočeský kraj. Jižní Čechy s podílem 63,1 % obsadily sedmé místo.

Výstavba **nových bytových domů** převažuje zejména ve velkých městech, ale poslední dobou se čím dál častěji objevuje také výstavba apartmánových domů ve vyhledávaných rekreačních oblastech. Tyto byty však zpravidla nejsou určeny pro trvalé bydlení, ale jako tzv. druhé bydlení, případně pro krátkodobé pronájmy. Největší podíl bytových domů na zahájené výstavbě uvedla Praha (71,8 %), nejmenší podíl těchto bytů vykázal Ústecký kraj (4,5 %). Jihočeský kraj skončil na devátém místě s podílem 14,8 %.

Graf 2.2 Zahájené a dokončené byty podle druhu budovy v Jihočeském kraji



Obdobné trendy lze sledovat i u **dokončených bytů**. Také zde významně převažovala **nová výstavba**, v celé ČR činil její podíl 87,0 %, nejvíce se nové budovy podílely na dokončené bytové výstavbě v Jihočeském kraji (92,6 %). Naopak nejmenší podíl byl zaznamenán v kraji Ústeckém (79,2 %).

Ve všech krajích převažovaly dokončené byty v **nových rodinných domech**. Výjimkou byla pouze Praha, kde počet těchto bytů nedosáhl ani 12 %. Naopak v Kraji Vysočina jich bylo zkolaudováno 75,5 %. Jihočeskému kraji v mezikrajském srovnání patřila osmá příčka se 68,2 % bytů v nových rodinných domech.

Dominantní byl podíl dokončených bytů v **nových bytových domech** v Praze (77,4 %), naopak v Ústeckém kraji se tyto byty na dokončené výstavbě podílely pouze 6,8 %. Jihočeský kraj obsadil pátou příčku s podílem 23,3 %.

Zahájené byty

V Jihočeském kraji byla za posledních 20 let zahájena výstavba více než 42 tis. bytů. Přibližně 57 % bytů bylo zahájeno v první dekádě, tedy v letech 2001 až 2010. V období 2011 až 2020 byl objem zahájené bytové výstavby výrazně menší, zejména v důsledku dopadů ekonomické krize, která se v kraji projevila s mírným zpožděním. V porovnání pětiletých období dopadl nejhůře časový úsek mezi roky 2011 a 2015, kdy bylo v kraji zahájeno pouze necelých 8 tis. bytů (18,8 %).

Nejvíce se na bytové výstavbě v kraji v letech 2001 až 2020 podle očekávání podílel okres České Budějovice, když na jeho území bylo zahájeno téměř 37 % bytů. Nejmenší podíl na kraji vykázal okres Písek (8,0 %), kde byla za 20 let započata výstavba 3 389 bytů, tj. v průměru pouze 169 bytů za rok.

V jednotlivých **pětiletých obdobích** bylo nejvíce bytů zahájeno na Českobudějovicku, zejména proto, že se jedná o centrum kraje s velkým počtem obyvatel i množstvím pracovních příležitostí. Čísla jsou ovlivněna také masivní výstavbou rodinných domů zejména v okolí krajského města a s výstavbou bytových domů přímo v něm. S nejmenším počtem zahájených bytů se na opačném konci žebříčku v letech 2001 až 2010 umístil okres Prachatice, v období 2011 až 2015 to byl okres Písek a v letech 2016 až 2020 okres Strakonice.

Tab. 2.2 Zahájené byty podle okresů (pětileté úhny)

	Jihočeský kraj	v tom okresy						
		České Budějovice	Český Krumlov	Jindřichův Hradec	Písek	Prachatice	Strakonice	Tábor
2001–2005	12 319	4 376	1 282	1 447	981	975	1 243	2 015
2006–2010	11 801	4 139	1 075	1 540	1 130	953	1 310	1 654
2011–2015	7 955	3 457	769	826	526	646	613	1 118
2016–2020	10 214	3 527	1 157	1 268	752	1 234	723	1 553
2001–2020	42 289	15 499	4 283	5 081	3 389	3 808	3 889	6 340

V podrobnějším pohledu na **období let 2011 až 2020**, kdy došlo k propadu zahájené bytové výstavby, lze v roce 2012 sledovat v kraji výrazný meziroční pokles zahájené výstavby téměř o třetinu. Klesající trend pokračoval až k rekordnímu minimu v roce 2015, v němž bylo zahájeno pouze 1 312 bytů. Pak došlo k oživení bytové výstavby a s výjimkou roku 2017 počet zahájených bytů vytrvale stoupal až k rekordní hodnotě 2 485, které dosáhl v roce 2020.

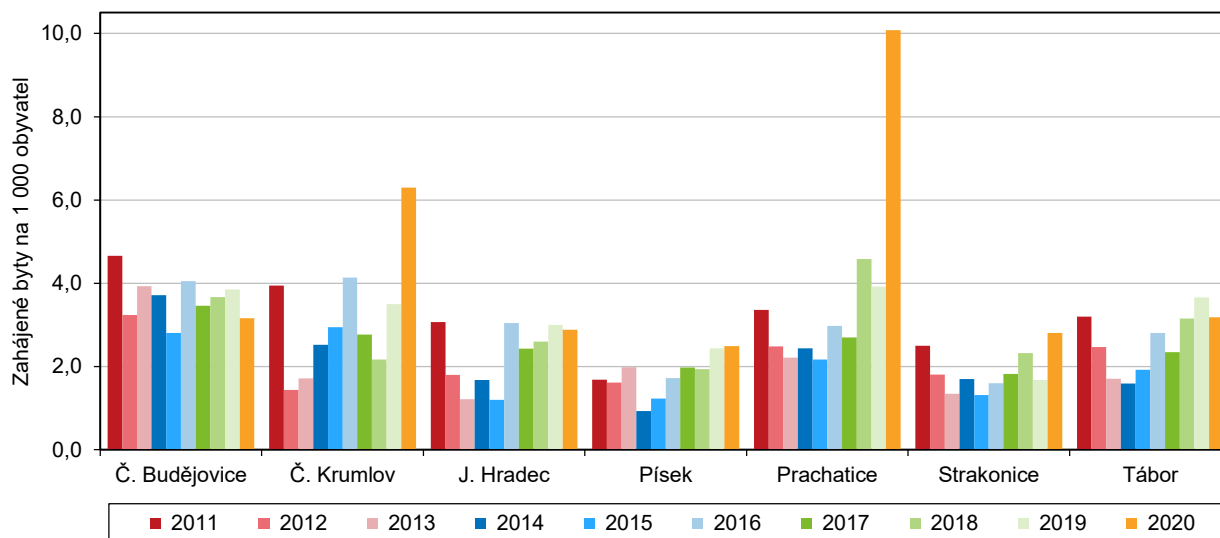
Tab. 2.3 Zahájené byty podle okresů

	Jihočeský kraj	v tom okresy						
		České Budějovice	Český Krumlov	Jindřichův Hradec	Písek	Prachatice	Strakonice	Tábor
2011	2 193	870	242	284	119	172	177	329
2012	1 485	608	88	166	114	127	128	254
2013	1 481	741	105	112	140	113	95	175
2014	1 484	703	154	154	66	124	120	163
2015	1 312	535	180	110	87	110	93	197
2016	1 979	775	253	278	122	151	113	287
2017	1 703	667	169	221	140	137	129	240
2018	1 939	712	133	236	138	233	164	323
2019	2 108	752	215	272	174	200	119	376
2020	2 485	621	387	261	178	513	198	327

Absolutního maxima v letech 2011 až 2020 bylo dosaženo na území okresu České Budějovice v roce 2011, kdy bylo zahájeno 870 bytů. Pouze 66 zahájených bytů, což bylo **minimum** v desetiletém období mezi jihočeskými okresy, vykázali na Písecku v roce 2014.

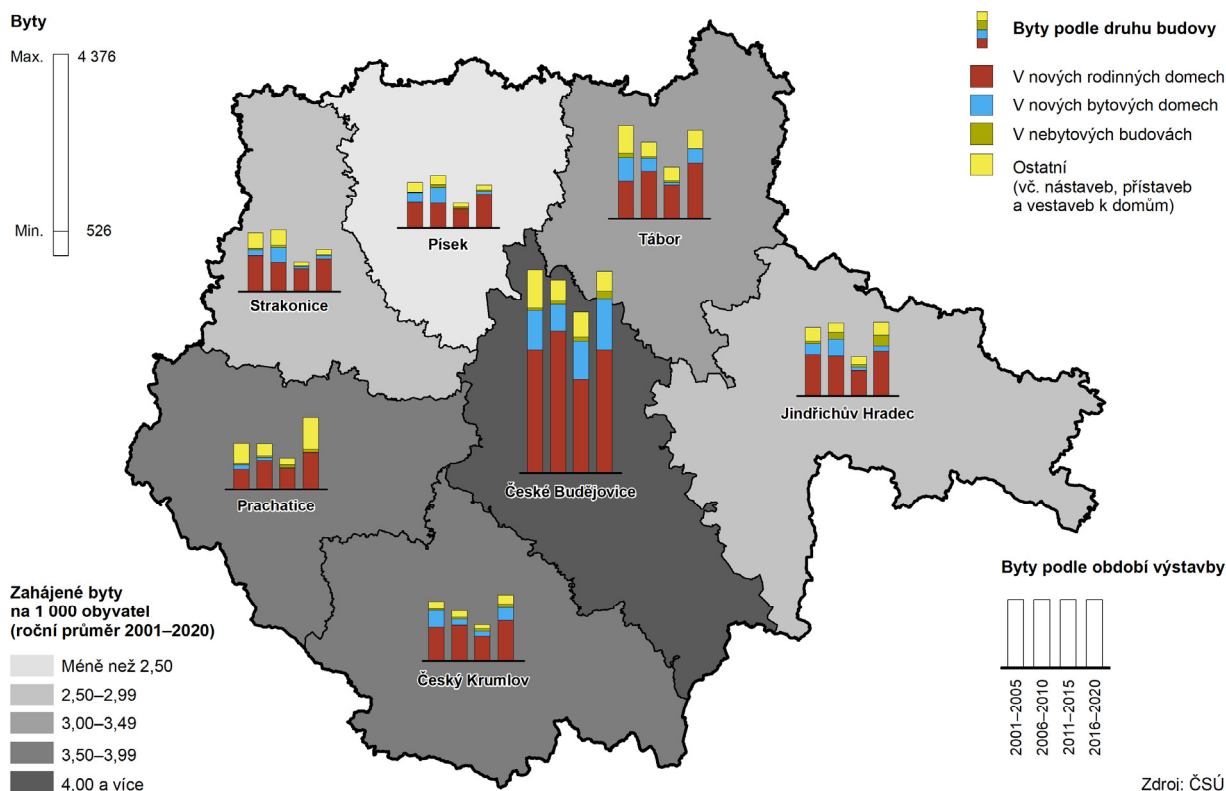
Pro lepší porovnatelnost je vhodnější použít ukazatel **intenzita zahájené bytové výstavby**, což je přepočtené zahájených bytů na 1 tis. obyvatel. U krajských údajů zůstávají mezní hodnoty stejné, v okresech ovšem v závislosti na počtu obyvatel došlo k zajímavým změnám.

Graf 2.3 Intenzita zahájené bytové výstavby podle okresů



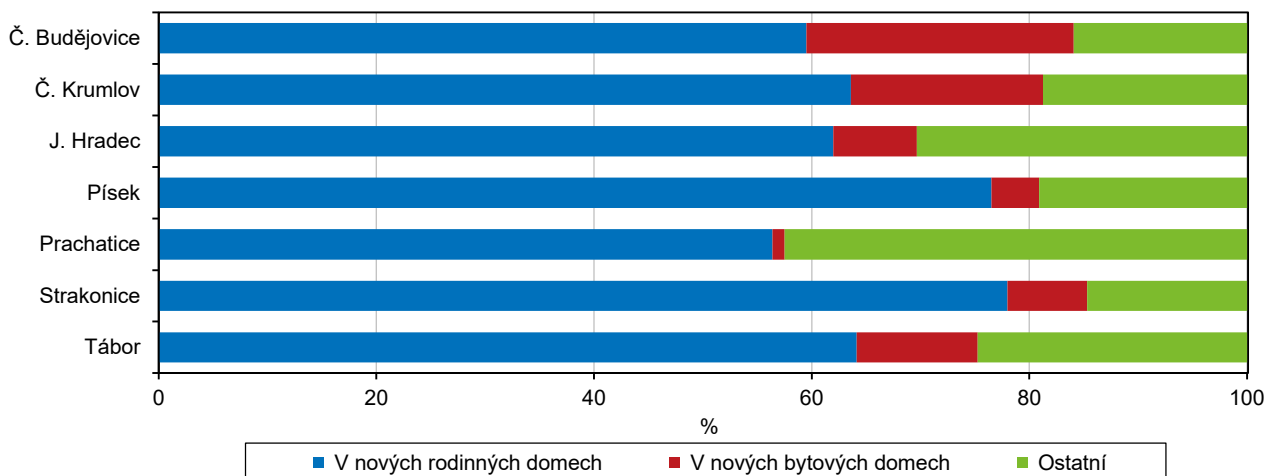
Ačkoli v absolutních číslech naprosto dominoval okres České Budějovice, v relativních hodnotách bylo maxima dosaženo v méně lidnatém okrese Prachatice v roce 2020. Tam bylo zahájeno 513 bytů, což v přepočtu znamenalo 10,08 bytu na 1 tis. obyvatel. Minimum stejně jako v absolutních číslech zůstalo v okrese Písek v již zmiňovaném roce 2014. Pouhých 66 zahájených bytů znamenalo jen 0,93 bytu na 1 tis. obyvatel.

Ktg. 2.2 Zahájené byty podle druhu budovy a období výstavby v okresech Jihočeského kraje v letech 2001–2020



V úhrnu za posledních 20 let byl roční průměr intenzity zahájené bytové výstavby dle očekávání nejvyšší v okrese České Budějovice, kde byly zahajovány více než 4 byty na 1 tis. obyvatel ročně. Méně než 2,5 zahájených bytů na 1 tis. obyvatel za rok bylo zaznamenáno v okrese Písek. Mezi 3,0 a 3,5 byty na 1 tis. obyvatel ročně bylo zahajováno v okresech Prachatice a Český Krumlov. Do území těchto okresů ovšem spadají rozsáhlé rekreační oblasti. V šumavských obcích a v okolí Lipna, jak již bylo výše řečeno, probíhala poměrně masivní výstavba apartmánových domů a bytů, které nebyly primárně určeny k trvalému bydlení.

Graf 2.4 Zahájené byty podle druhu budovy a okresů (úhrn let 2011–2020)



Podíváme-li se podrobněji na zahájené byty **podle druhu budovy**, je zřejmé, že ve všech jihočeských okresech převažovaly byty v **nových rodinných domech**. Zaměříme-li se na období posledních deseti let, byla převaha těchto bytů nejvýraznější na Strakonicku, kde dosáhla téměř 78 % ze všech zahájených bytů na území okresu. Nejmenší podíl zahájených bytů v nových rodinných domech vykázali na Prachaticku (56,4 %).

Dle očekávání byla nejčastěji zahajována výstavba **bytových domů** na Českobudějovicku, přičemž rozhodující úlohu zde sehrálo krajské město. Na zahájené výstavbě okresu se byty v bytových domech podílely téměř 25 %. Opačnou situaci můžeme sledovat v okrese Prachatice, kde podíl bytů tohoto typu na zahájené výstavbě za posledních deset let dosáhl pouze 1,1 %. Poměrně masivní výstavbu bytů v bytových domech uvedl také okres Český Krumlov, kde se jejich podíl přiblížil 18 %. Jak již však bylo řečeno, v této oblasti se jednalo spíše o byty určené ke krátkodobým pobytům, případně o tzv. druhé bydlení.

Do kategorie **ostatních bytů** spadají nejen změny již dokončených staveb (tj. nástavby, přístavby a vestavby ke všem typům již dokončených budov), ale také byty v domovech pro seniory a v nebytových budovách. Těchto bytů bylo nejvíce zahájeno v okresech Prachatice (42,5 %) a Jindřichův Hradec, kde podíl ostatních bytů těsně přesáhl 30 %. Nejméně zahájených bytů tohoto typu uvedl okres Strakonice (14,7 %).

Dokončené byty

V Jihočeském kraji bylo v posledních dvaceti letech zkolaudováno více než 36,3 tis. bytů. Výrazná většina dokončené výstavby spadá do let 2001 až 2010, tedy do první poloviny sledovaného období. Také v této oblasti výstavby bylo tempo dokončování ovlivněno probíhající ekonomickou krizí, i proto je nejnižší počet dokončených bytů datován mezi roky 2011 až 2015. Dokončených bytů bylo necelých 8 tisíc, což odpovídá podílu 21,7 %. V poslední „pětiletce“ sledovaného období již dochází k mírnému oživení a zrychlování dokončené výstavby. To se naplno projevilo až v dalším období, neboť počty dokončených bytů vždy za zahájenými mírně zaostávají v čase.

Tak jako u zahájené výstavby i v dokončování bytů potvrdil dominantní postavení okres České Budějovice, když na jeho území bylo dokončeno více než 15 tis. bytů a jeho podíl na kraji přesáhl 42 %. Na opačném konci pomyslného žebříčku jihočeských okresů se umístil okres Písek, který se podílel na dokončených bytech v kraji

jen z 6,7 %, což znamenalo v průměru pouze 121 dokončených bytů ročně. Písecko jen těsně předstihly okresy Prachatice a Strakonice, jejichž podíl na dokončené výstavbě v kraji činil 7,4 %, resp. 7,3 %.

Podíváme-li se podrobněji na **pětiletá období**, nejvyšší počty dokončených bytů v celém sledovaném období vykazoval okres České Budějovice. Bytová výstavba byla soustředěna především do krajského města, kde převažovaly zejména bytové domy, a do jeho bezprostředního okolí, kde byla zaznamenána výrazná převaha dokončovaných bytů v rodinných domech. Nejméně dokončených bytů vykázal ve třech pětiletkách okres Písek, pouze v letech 2006 až 2010 bylo dokončeno ještě méně bytů na Strakonicku.

Tab. 2.4 Dokončené byty podle okresů (pětileté úhrny)

	Jihočeský kraj	v tom okresy						
		České Budějovice	Český Krumlov	Jindřichův Hradec	Písek	Prachatice	Strakonice	Tábor
2001–2005	9 328	3 491	797	1 340	641	775	698	1 586
2006–2010	10 990	4 616	985	1 412	894	844	576	1 663
2011–2015	7 855	3 468	642	1 268	402	469	651	955
2016–2020	8 106	3 721	772	925	481	614	731	862
2001–2020	36 279	15 296	3 169	4 945	2 418	2 702	2 656	5 066

V podrobnějším pohledu na období **mezi roky 2011 a 2020** došlo v kraji začátkem sledovaného období k mírnému poklesu, poté v roce 2013 následoval meziroční propad počtu dokončených bytů o téměř 34 %. Klesající trend pokračoval až do roku 2016, kdy bylo dosaženo minimální hodnoty – v kraji bylo dokončeno pouze 1 244 bytů. V roce 2017 došlo k mírnému oživení a započal nárůst dokončené výstavby. Nejmarkantněji se to projevilo v roce 2019, kdy došlo k meziročnímu nárůstu zhruba o 30 % a bylo dosaženo maximální hodnoty ve sledovaném období – bylo zkolaudováno 2 229 bytů. V roce 2020 pak došlo opět k výraznému poklesu, když bylo dokončeno o 25,2 % bytů méně.

Tab. 2.5 Dokončené byty podle okresů

	Jihočeský kraj	v tom okresy						
		České Budějovice	Český Krumlov	Jindřichův Hradec	Písek	Prachatice	Strakonice	Tábor
2011	2 028	883	172	358	102	83	196	234
2012	1 983	878	172	324	88	120	154	247
2013	1 311	503	123	228	86	91	123	157
2014	1 287	645	86	174	64	81	96	141
2015	1 246	559	89	184	62	94	82	176
2016	1 244	572	113	133	84	106	113	123
2017	1 253	601	107	136	58	88	104	159
2018	1 713	654	241	205	147	115	189	162
2019	2 229	1 202	164	257	84	138	155	229
2020	1 667	692	147	194	108	167	170	189

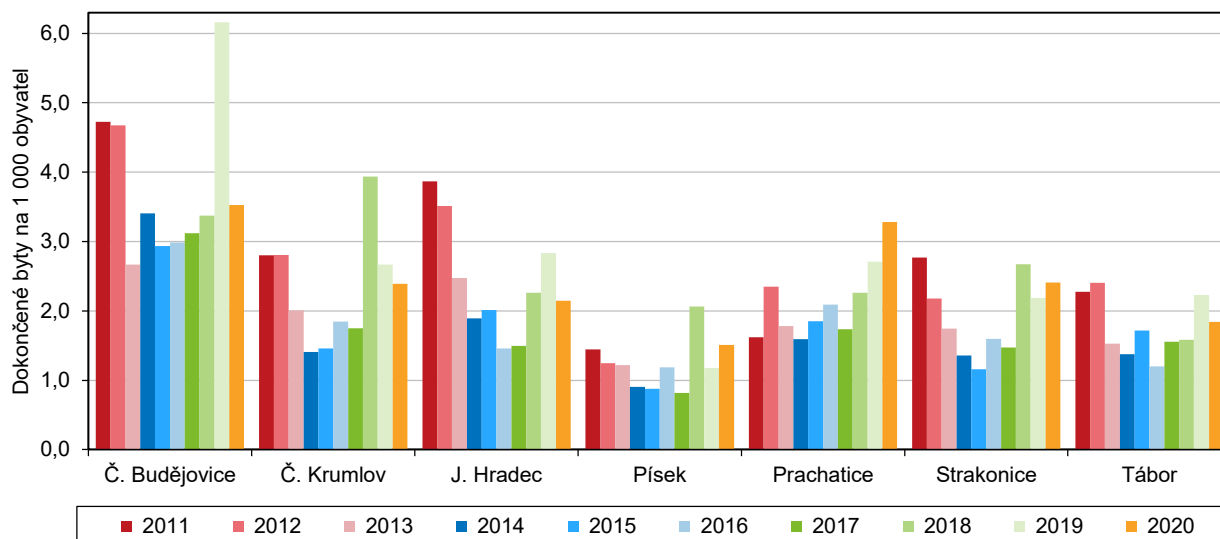
Nejvyššího počtu dokončených bytů v posledních deseti letech bylo dosaženo podle očekávání na Česko-budějovicku a to v roce 2019, kdy bylo na území okresu dokončeno 1 202 bytů. Naopak **nejnižší údaj** mezi jihočeskými okresy uvedl okres Písek v roce 2017, a to pouze 58 zkolaudovaných bytů.

Podobně jako u zahájené výstavby je i u počtu dokončených bytů vhodnější pro porovnávání území využívat přepočten na 1 000 obyvatel, tedy tzv. **intenzitu dokončené bytové výstavby**. U celkových hodnot za kraj k žádným změnám nedošlo, maximem zůstal rok 2019, v němž bylo dokončeno 3,47 bytu na 1 tis. obyvatel, minimum bylo zaznamenáno stejně jako u absolutních hodnot v roce 2016, kdy bylo dokončeno 1,95 bytů na 1 tis. obyvatel.



V závislosti na počtu obyvatel nedošlo k výrazným změnám ani u okresních údajů. Stejně jako v absolutních hodnotách dominoval okres České Budějovice i u přepočtených bytů, tedy v roce 2019, kdy bylo zkolaudováno 6,16 bytů na 1 tis. obyvatel. Ani absolutní minimum, kterého dosáhl okres Písek v roce 2017, nebylo překonáno. Na Písecku bylo v uvedeném roce dokončeno pouze 0,82 bytu na 1 tis. obyvatel.

Graf 2.5 Intenzita dokončené bytové výstavby podle okresů



Plynulost bytové výstavby je vyjádřena počtem dokončených bytů na 100 zahájených bytů. Ve stabilizovaném stavebnictví by měla plynulost výstavby dosahovat rovnovážného stavu a pohybovat se tedy kolem hodnoty 100, kdy počet dokončených bytů dosahuje přibližně počtu bytů zahájených.

Převaha zahájených bytů znamená oživení a zvyšování objemu bytové výstavby, je tedy většinou jevem pozitivním. Nicméně může i vyjadřovat prodlevy v dokončování bytů a zvyšování rozestavěnosti.

Převažují-li dokončené byty, může se jednat o urychlené dokončování výstavby související např. se změnami sazeb DPH, ale také omezování bytové výstavby z důvodu krize, čímž dochází k jejímu prohlubování a snižování bytové výstavby do budoucna.

Tab. 2.6 Plynulost bytové výstavby podle okresů

(dokončené byty na 100 zahájených bytů)

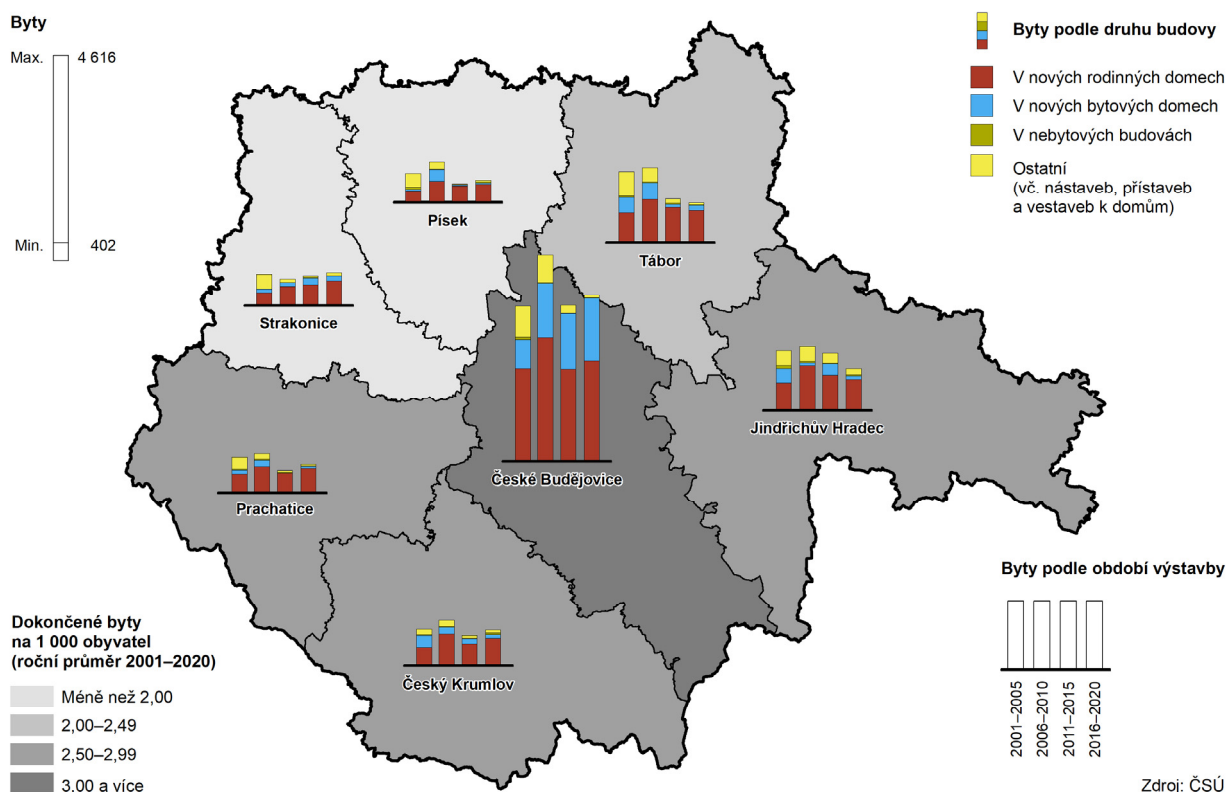
	Jihočeský kraj	v tom okresy						
		České Budějovice	Český Krumlov	Jindřichův Hradec	Písek	Prachatice	Strakonice	Tábor
2011	92,5	101,5	71,1	126,1	85,7	48,3	110,7	71,1
2012	133,5	144,4	195,5	195,2	77,2	94,5	120,3	97,2
2013	88,5	67,9	117,1	203,6	61,4	80,5	129,5	89,7
2014	86,7	91,7	55,8	113,0	97,0	65,3	80,0	86,5
2015	95,0	104,5	49,4	167,3	71,3	85,5	88,2	89,3
2016	62,9	73,8	44,7	47,8	68,9	70,2	100,0	42,9
2017	73,6	90,1	63,3	61,5	41,4	64,2	80,6	66,3
2018	88,3	91,9	181,2	86,9	106,5	49,4	115,2	50,2
2019	105,7	159,8	76,3	94,5	48,3	69,0	130,3	60,9
2020	67,1	111,4	38,0	74,3	60,7	32,6	85,9	57,8

V Jihočeském kraji výrazně převažovaly dokončené byty nad zahájenými pouze v roce 2012, kdy ukazatel plynulosti bytové výstavby dosáhl svého maxima (133,5). Zde se jednalo o útlum zahájené bytové výstavby z důvodu doznívající ekonomické krize.

Rovnovážený stav plynulosti byl mírně překročen ještě v roce 2019, kdy bylo dokončeno nejvíce bytů za posledních deset let. Zahájené byty nejvíce převažovaly v roce 2016, tehdy byl počet dokončených bytů nejnižší za posledních dvacet let a ukazatel plynulosti činil pouze 62,9 dokončených bytů na 100 zahájených.

Situace v jihočeských okresech byla rozdílná. Okres Strakonice, který vykazoval spíše nižší intenzitu bytové výstavby, překročil hodnotu 100 dokončených bytů na 100 zahájených za posledních deset let celkem šestkrát, což bylo nejvíce v rámci kraje. V okresech Prachatice a Tábor naopak plynulost bytové výstavby rovnovážného stavu nedosáhla, ačkoli v roce 2012 k tomu měla poměrně blízko.

Ktg. 2.3 Dokončené byty podle druhu budovy a období výstavby v okresech Jihočeského kraje v letech 2001–2020



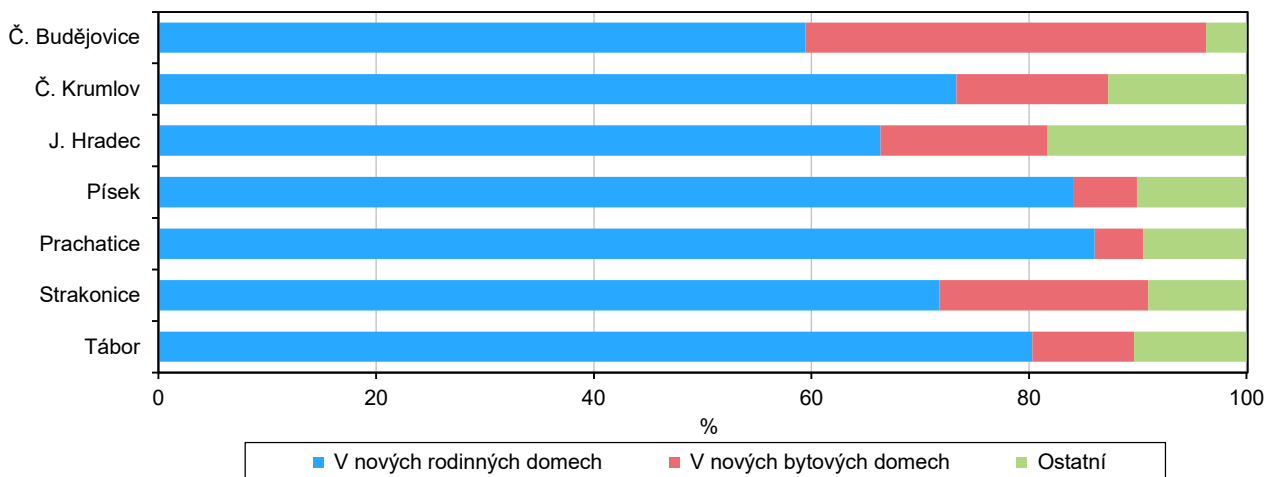
Ve sledovaném období, tedy mezi roky 2001 a 2020, byl roční průměr intenzity dokončené výstavby nejvyšší v okrese České Budějovice, když přesáhl hodnotu 3 dokončené byty na 1 tis. obyvatel. Naopak méně než 2,5 dokončeného bytu na 1 tis. obyvatel za rok vykázaly okresy Strakonice a Písek. Vyšší hodnoty udávaly také méně obydlené okresy Prachatice a Český Krumlov. Na jejich území sice nebyl počet dokončených bytů tak vysoký, ale při přepočtu na 1 tis. obyvatel předčily druhý nejlidnatější okres Tábor.

Při podrobnějším pohledu na dokončené byty podle druhu v posledních deseti letech je zřejmé, že ve všech jihočeských okresech výrazně převládaly **dokončené byty v nových rodinných domech**. Nejnižší podíl dlouhodobě vykazoval okres České Budějovice (59,5 %) zejména z důvodu rozsáhlejší výstavby bytových domů, a to především na území krajského města. Nejvyšší podíl rodinných domů naopak vykázal okres Prachatice (86,1 %) a těsně za ním se umístil okres Písek (84,1 %).

Nejvyšší podíl **dokončených bytů v nových bytových domech** ve sledovaném období byl dle očekávání vykázán na území okresu České Budějovice. Zde se na výstavbě rozhodující měrou podílelo krajské město, v němž výstavba bytů v bytových domech dominovala. Naopak na Písecku a Prachaticku se byty v bytových domech na dokončené výstavbě v okrese podílely jen nepatrně (5,8 %, resp. 4,4 %).



Graf 2.6 Dokončené byty podle druhu budovy a okresů (úhrn let 2011–2020)



Do kategorie **ostatních bytů**, kam spadají zejména změny již dokončených staveb a úpravy nebytových budov, bylo zařazeno nejvíce zkolaudovaných bytů v okrese Jindřichův Hradec (18,3 %). V dalších okresech se tato kategorie podílela na celkové výstavbě zhruba 10 %. Nejnižší podíl těchto bytů za posledních deset let uvedl okres České Budějovice (3,7 %).

Ktg. 2.4 Budovy s byty zapsané do RSO v Jihočeském kraji v letech 2011–2020

