

## Shrnutí hlavních poznatků

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. Výrazně převažovala výstavba rodinných domů. Bytová výstavba v Jihočeském kraji měla v dlouhodobém vývoji dva směry. První linií výstavby by bylo možné popsat jako tzv. suburbanizaci, kdy se lidé stěhovali do blízkosti větších měst. Druhým směrem byla výstavba v rekreačních oblastech zejména na Šumavě a v okolí Lipenské přehrady. Tam se ve velké míře stavěly nové domy s nabídkou bytů především jako tzv. druhé bydlení.

### Bytová výstavba

- Intenzita zahájené bytové výstavby v celém kraji byla nejvyšší v roce 2008, kdy bylo zahájeno 4,48 bytů na 1 tis. obyvatel, nejnižší hodnoty bylo dosaženo v roce 2015 – pouze 2,06 bytu na 1 tis. obyvatel.
- Intenzita dokončené bytové výstavby v kraji kulminovala v roce 2008, kdy dosáhla hodnoty 4,27 bytů na 1 tis. obyvatel. Největší propad (1,95 bytů na 1 tis. obyvatel) byl zaznamenán v roce 2016.
- Ukazatel plynulosti bytové výstavby v kraji (počet dokončených bytů na 100 zahájených) dosáhl svého maxima (133,5) v roce 2012, v roce 2003 bylo dokončeno pouze 61,5 bytů na 100 zahájených.
- Nejvyšší podíl na bytové výstavbě kraje v letech 2001 až 2020 měl podle očekávání okres České Budějovice (37 %), nejméně se na výsledku kraje podílel okres Písek (8,0 %).
- Převažujícím nosným materiálem byly zděné konstrukce. Z dlouhodobého hlediska bylo možné sledovat vyšší zájem o dřevěné konstrukce budov.
- Struktura bytů podle obytných místností v kraji dlouhodobě směřovala k vyššímu podílu bytů se čtyřmi a více pokoji dokončených v nových rodinných domech. U bytů v nových bytových domech bylo větších bytů méně a převažovaly zejména dvoupokojové byty.
- Průměrná obytná i užitná plocha dokončeného bytu se v kraji během desetiletého období zvyšovala. Do průměrného bytu v rodinném domě by se vešly dva průměrné byty dokončené v nových bytových domech.
- V posledních deseti let docházelo v Jihočeském kraji ke snižování energetické náročnosti bytů u nově postavených rodinných a bytových domů.
- Celkové investiční náklady dokončených nových rodinných domů v Jihočeském kraji v posledních deseti letech s mírnými výkyvy rostly. 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.
- Nejvíce nových rodinných domů bylo v letech 2011 až 2020 zkolaudováno v SO ORP České Budějovice, nejméně na území správního obvodu Týn nad Vltavou.
- Nových bytových domů bylo postaveno nejvíce v SO ORP České Budějovice. V některých správních obvodech se v letech 2011 až 2020 bytové domy nestavěly.
- Rokem s největší bytovou výstavbou v tomto období byl rok 2019, kdy se na území Jihočeského kraje postavilo celkem 2 229 bytů, z toho téměř polovina nových bytů byla dokončena v SO ORP České Budějovice.
- V letech 2011 až 2020 byla zjištěna nejvyšší intenzita bytové výstavby ve správním obvodě České Budějovice, v němž na jeden tisíc obyvatel průměrně připadly zhruba 4 dokončené byty.
- V krajském městě bylo v posledních dvaceti letech dokončeno celkem 6 726 bytů, tedy průměrně 336 bytů ročně. Nejvíce bytů bylo v krajském městě dokončeno v roce 2019, nejméně pak v roce 2018.

### Náklady na bydlení

- Celkový počet domácností se v Jihočeském kraji za poslední desetiletí zvýšil o 6 %. Zhruba polovina jich bydlela v bytových domech, jen o něco menší bylo procento domácností bydlících v rodinných domech.

- Z hlediska právní formy užívání bytu bydlí jihočeské domácnosti nejčastěji ve vlastním domě, druhé nejčastější bydlení je v bytech v osobním vlastnictví. Třetí nejčastější formou užívání bytu bylo před deseti lety družstevní vlastnictví, nyní je to pronájem, který zahrnuje nájemní a podnájemní byty.
- Náklady domácností na bydlení se dlouhodobě zvyšovaly, za uplynulé desetiletí téměř o 12 %, přestože v průběhu předchozích deseti let v Jihočeském kraji dvakrát meziročně poklesly.
- Průměrná jihočeská domácnost v roce 2020 vynaložila na bydlení ze svých čistých peněžních příjmů 13 % (v průměru za měsíc 5 111 Kč), před deseti lety to bylo téměř 16 %.
- Největší položku nákladů na bydlení představují platby za elektřinu (v roce 2020 měsíčně téměř 1 600 Kč), druhou největší položkou bylo nájemné, resp. úhrada za užívání bytu.
- Během posledního desetiletí se pohoda jihočeských domácností zlepšila a problémů spojených s bydlením, které domácnosti vnímaly a při šetření uváděly, výrazně ubylo.

## Ceny nemovitostí

- V porovnání s rodinnými domy podle jednotkových kupních cen (v přepočtu za 1 m<sup>3</sup>) byly bytové domy v období mezi roky 2011 a 2019 zpočátku levnější. V roce 2018 však cenu rodinných domů překonaly a v roce 2019 se jí vzdálily ještě více.
- Pro zobrazení vývoje cen očištěného o rozdíly v opotřebením, ve vybavenosti staveb a velikosti obcí jsou konstruovány indexy cen bytových nemovitostí.
- Index cen rodinných domů se v Jihočeském kraji od roku 2011 téměř kontinuálně zvyšoval, u bytových domů index cen zprvu kolísal, od roku 2018 se ale prudce zvyšoval.
- Index cen bytů nejprve mírně klesal, od roku 2013 již jen rostl, stejně jako index cen stavebních pozemků, který zahrnoval jak samostatné pozemky, tak pozemky jako součást prodeje komplexní nemovitosti.
- Oproti roku 2010 byl v roce 2019 v Jihočeském kraji index cen bytů vyšší o polovinu, index cen bytových domů a stavebních pozemků vzrostl o necelou polovinu. Index cen rodinných domů se zvýšil nejméně; zhruba o čtvrtinu.
- Kupní ceny rodinných domů, za které se realizoval jejich převod, byly celkem i podle stupně opotřebením vždy vyšší než odhadované a jejich rozdíl oproti odhadu se v čase zvyšoval.
- Ceny nemovitostí závisí na mnoha faktorech, proto statistika počítá ceny v závislosti na velikosti obce nebo stupni opotřebením. Nejvyšší jsou podle očekávání jednotkové kupní ceny bytových nemovitostí s nejnižším stupněm opotřebením a nacházející se v krajském městě a dále v okresních městech.
- Z hlediska meziokresního srovnání byly v jižních Čechách v letech 2017 až 2019 zjištěny nejvyšší průměrné jednotkové kupní ceny rodinných domů v okresech Český Krumlov a nejvyšší ceny bytů v okrese České Budějovice. Nejlevnější rodinné domy byly v okrese Strakonice a byty v okrese Prachatice.

