

## KOMENTÁŘ

14. července 2025

### Bytová výstavba v jihočeských obcích v roce 2024 a v dlouhodobém pohledu

V obcích Jihočeského kraje bylo v roce 2024 dokončeno 1 569 bytů, přičemž většina z nich byla v rodinných domech. Více než 9 tis. bytů bylo zkolaudováno v posledních pěti letech a od roku 2005 bylo v kraji postaveno 36,6 tis. bytů. Intenzita bytové výstavby (přepočten na 1 000 obyvatel) byla sledována u obcí se 100 a více obyvateli.

#### Dokončené byty a intenzita bytové výstavby v jihočeských obcích v letech 2020 až 2024

V roce 2024 bylo v Jihočeském kraji podle předběžných údajů dokončeno 1 569 bytů. Jen v krajském městě bylo během roku 2024 postaveno 387 bytů, což byla téměř čtvrtina všech dokončených bytů v celých jižních Čechách. Ve 31 jihočeských obcích vykázali 10 a více zkolaudovaných bytů a alespoň 1 byt byl dokončen v 323 obcích. Naopak v 301 obcích kraje byla v loňském roce dokončená bytová výstavba nulová. Z tohoto počtu připadalo necelých 58 % na obce s méně než 200 obyvateli a téměř třetina obcí patřila do kategorie od 200 do 499 obyvatel. Žádný byt nebyl dokončen v 9 jihočeských městech nad 2 000 obyvatel.

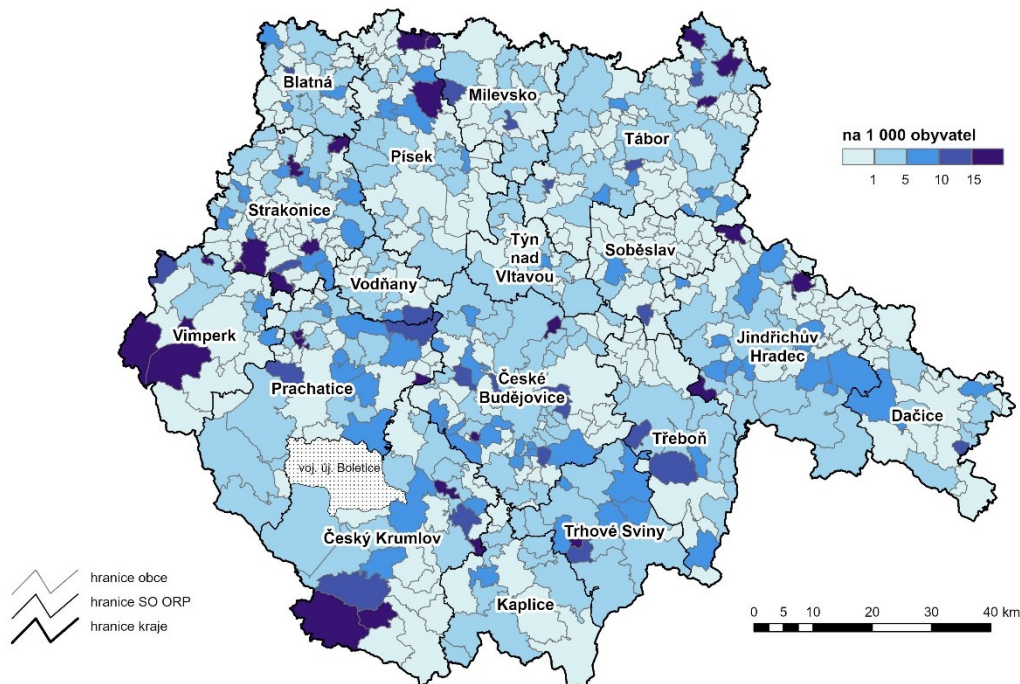
Tab. 1 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v roce 2024

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty		Obec (nad 100 obyv.)	SO ORP	Dokončené byty	
		celkem	na 1 tisíc obyvatel			celkem	na 1 tisíc obyvatel
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>1 569</b>	<b>2,40</b>				
České Budějovice	České Budějovice	387	3,99	Borová Lada	Vimperk	16	55,75
Tábor	Tábor	43	1,25	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	24	36,25
Nová Včelnice	Jindřichův Hradec	36	15,94	Lety	Písek	10	35,59
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	27	1,30	Srnín	Český Krumlov	12	34,09
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	24	36,25	Čížkrajce	Trhové Sviny	9	33,83
Čestice	Strakonice	19	20,95	Chvalovice	Prachatice	5	32,26
Frymburk	Český Krumlov	19	13,65	Malenice	Strakonice	17	24,36
Litvínovice	České Budějovice	19	6,90	Březina	Jindřichův Hradec	3	23,26
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	19	3,41	Čestice	Strakonice	19	20,95
Milevsko	Milevsko	18	2,23	Dvory	Prachatice	2	19,61
Malenice	Strakonice	17	24,36	Věžovatá Pláně	Český Krumlov	3	18,29
Netolice	Prachatice	17	6,75	Pěčnov	Prachatice	3	18,07
Borová Lada	Vimperk	16	55,75	Velká Turná	Strakonice	3	17,75
Ledenice	České Budějovice	16	6,26	Varvažov	Písek	3	16,85
Borovany	Trhové Sviny	16	3,82	Nová Včelnice	Jindřichův Hradec	36	15,94

Přepočtené dokončených bytů na tisíc obyvatel se nazývá **intenzita bytové výstavby**. Nejintenzivněji z celého kraje se v roce 2024 v obcích se 100 a více obyvateli stavělo v obci Borová Lada na Vimpersku, kde bylo dokončeno 16 bytů. V této lokalitě by se však spíše než o byty pro trvalé bydlení mohlo jednat o objekty využívané k rekreaci. V celém Jihočeském kraji dosáhla intenzita bytové výstavby hodnoty 2,40 bytu na 1 tisíc obyvatel.

## KOMENTÁŘ

### Ktg 1 Intenzita bytové výstavby v obcích Jihočeského kraje v roce 2024



V jižních Čechách bylo v roce 2024 zkolaudováno 992 **bytů v rodinných domech**, což bylo o 429 méně než v předchozím roce. Nejvíce těchto bytů bylo postaveno ve městech Tábor, České Budějovice a Jindřichův Hradec. Alespoň jeden byt v rodinném domě byl dostavěn ve více než polovině jihočeských obcí (317).

Tab. 2 **Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji v roce 2024**

			předběžné údaje		
Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>992</b>	<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>413</b>
Tábor	Tábor	35	České Budějovice	České Budějovice	346
České Budějovice	České Budějovice	32	Borová Lada	Vimperk	13
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	26	Malenice	Strakonice	12
Litvínovice	České Budějovice	19	Srnín	Český Krumlov	12
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	16	Frymburk	Český Krumlov	11
Ledenice	České Budějovice	15	Tábor	Tábor	8
Borovany	Trhové Sviny	14	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	6
Strakonice	Strakonice	12	Kunžak	Jindřichův Hradec	5

**Byty v bytových domech** byly v roce 2024 v Jihočeském kraji zkolaudovány pouze v 8 městech a obcích. Téměř 84 % těchto bytů připadalo na město České Budějovice (348). Dokončené byty v bytových domech vykázala pouze dvě jihočeská okresní města – České Budějovice a Tábor.

Při hodnocení bytové výstavby je vhodnější zaměřit se na delší časové období, v našem případě se jedná o bytovou výstavbu v posledních pěti a dvaceti letech.

**KOMENTÁŘ**
**Dokončené byty a intenzita bytové výstavby v jihočeských obcích v letech 2020 až 2024**

**Od roku 2020** bylo v Jihočeském kraji **dokončeno celkem 9 338 bytů**. Více než 50 bytů bylo za posledních pět let zkolaudováno ve 35 městech či obcích kraje.

Nejvíce dokončených bytů ve sledovaném období vykázalo krajské město České Budějovice (1 691), druhé v pořadí bylo Lipno nad Vltavou, kde bylo za pět let dokončeno 337 bytů, a na třetí příčce se umístil Tábor s 286 byty. V Lipně nad Vltavou se však zřejmě jednalo spíše o tzv. druhé bydlení, tedy byty určené k rekreaci. Na páté místo se poměrně překvapivě zařadilo město Milevsko, kde bylo v posledních pěti letech dokončeno 140 bytů. V popředí žebříčku se z okresních měst objevil ještě Jindřichův Hradec.

Z celkového počtu 624 jihočeských obcí nebyl v posledních pěti letech zkolaudován žádný byt v 88 z nich. Jednalo se zejména o malá sídla do 199 obyvatel, ale překvapivě také o bezmála pětitisícové město Bechyně.

**Tab. 3 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v letech 2020 až 2024**

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty		Obec (nad 100 obyv.)	SO ORP	předběžné údaje Dokončené byty	
		celkem	na 1 tisíc obyvatel			celkem	na 1 tisíc obyvatel
České Budějovice	České Budějovice	1 691	3,54	Kvilda	Vimperk	35	54,52
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	337	102,49	Borová Lada	Vimperk	47	34,13
Tábor	Tábor	286	1,68	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	107	25,52
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	247	9,00	Hajany	Blatná	15	18,82
Milevsko	Milevsko	140	3,46	Roudné	České Budějovice	125	18,02
Trhové Sviny	Trhové Sviny	131	4,98	Horní Skrýchov	Jindřichův Hradec	19	17,46
Roudné	České Budějovice	125	18,02	Vráto	České Budějovice	40	17,46
Třeboň	Třeboň	121	2,95	Sedlečko u Soběslavě	Soběslav	17	16,77
Vimperk	Vimperk	116	3,15	Srnín	Český Krumlov	27	15,93
Černá v Pošumaví	Český Krumlov	107	25,52	Stachy	Vimperk	78	13,70
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	102	0,98	Petřívov	Trhové Sviny	20	13,54

V celém kraji bylo v letech 2020 až 2024 dokončeno 2,89 bytu na 1 tisíc obyvatel. Nejvyšší **intenzitu bytové výstavby** vykázaly zejména obce v rekreačních oblastech (Lipno nad Vltavou, Kvilda) a obce v bezprostředním okolí velkých měst, ať už na Českobudějovicku (Vráto, Roudné) nebo Jindřichohradecku (Horní Skrýchov).

V Jihočeském kraji bylo od roku 2020 dokončeno **6 099 bytů v rodinných domech**, nejvíce jich uvedlo město České Budějovice (269). Více než 50 bytů tohoto typu bylo v posledních pěti letech zkolaudováno ve 21 obcích a městech. Převahu Českobudějovicka narušila pouze tři okresní města – Tábor, Strakonice a Jindřichův Hradec. Jinak se jednalo převážně o sídla v těsné blízkosti krajského města. Do popředí žebříčku se dostala ještě města Kaplice, Trhové Sviny nebo Frymburk. V 91 obcích kraje nebyl ve sledovaném období dokončen žádný byt v rodinném domě.

**Nejintenzivnější výstavba bytů v rodinných domech** probíhala v posledních pěti letech v obci Závraty na Českobudějovicku, kde bylo postaveno 9 bytů tohoto typu. Jedná se však o obec s méně než 100 obyvateli, proto nefiguruje v publikovaných tabulkách. Hlavní výhodou obce

**KOMENTÁŘ**

Závraty je krátká dojezdová vzdálenost do krajského města. Na druhé příčce se umístila obec Borová Lada na Vimpersku, která leží na hranici Národního parku Šumava, a je zde předpoklad, že byty budou sloužit spíše k rekreaci. Intenzivní výstavba rodinných domů probíhala také v obcích těsné blízkosti měst – v Hajanech, Roudném, Horním Skrýchově, a ve Vráťě.

**Tab. 4 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji v letech 2020 až 2024**

			předběžné údaje		
Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>6 099</b>	<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>2 437</b>
České Budějovice	České Budějovice	269	České Budějovice	České Budějovice	1 349
Tábor	Tábor	146	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	280
Roudné	České Budějovice	123	Tábor	Tábor	136
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	113	Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	126
Kaplice	Kaplice	84	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	84
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	84	Třeboň	Třeboň	51
Srubec	České Budějovice	80	Bernartice	Milevsko	50
Kamenný Újezd	České Budějovice	72	Trhové Sviny	Trhové Sviny	47
Strakonice	Strakonice	72	Vimperk	Vimperk	31
Trhové Sviny	Trhové Sviny	71	Vodňany	Vodňany	24
Frymburk	Český Krumlov	69	Kvilda	Vimperk	23
Třeboň	Třeboň	69	Frymburk	Český Krumlov	22
Planá nad Lužnicí	Tábor	65	Dubné	České Budějovice	22
Vimperk	Vimperk	63	Český Krumlov	Český Krumlov	22

V Jihočeském kraji bylo v letech 2020 až 2024 zkolaudováno **2 437 bytů v bytových domech**, z nichž více než 55 % bylo dokončeno v krajském městě. Více než 100 dokončených bytů tohoto typu vykazalo Lipno na Vltavou a města Tábor a Hluboká nad Vltavou. Byty v bytových domech za posledních pět let byly dokončeny pouze ve 29 jihočeských obcích.

Nejvyšší **intenzitu bytové výstavby v bytových domech** v posledních pěti letech opět vykazaly obce v rekreačních oblastech – Lipno nad Vltavou, Kvilda, Nové Hutě a Černá v Pošumaví, ačkoli zde se s největší pravděpodobností nejednalo o byty k trvalému bydlení, ale o byty určené k rekreaci.

### **Dokončené byty a intenzita bytové výstavby v jihočeských obcích v letech 2005 až 2024**

Při pohledu na bytovou výstavbu **za posledních 20 let** je možno eliminovat krátkodobé vlivy působící na celou oblast stavebnictví. V nedávné minulosti to byla například opatření spojená s pandemií koronaviru, která počátkem 20. let zasáhla celý svět.

V jihočeských obcích bylo **od roku 2005** dokončeno **36,6 tis. bytů**, přičemž téměř pětina jich byla realizována na území krajského města. Kromě čtyř okresních měst, která se umístila na dalších místech pomyslného žebříčku, stojí za zmínku 702 bytů dokončených ve městě Třeboň, 691 bytů zkolaudovaných v Lipně nad Vltavou a také 620 bytů postavených v obci Srubec.

Našlo se však také 26 obcí, kde za posledních 20 let nevznikl ani jeden byt, jednalo se hlavně o malá sídla do 199 obyvatel. Polovina těchto obcí se nacházela na území okresu Strakonice.

**KOMENTÁŘ**
**Tab. 5 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v letech 2005 až 2024**

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty		Obec (nad 100 obyv.)	SO ORP	předběžné údaje Dokončené byty	
		celkem	na 1 tisíc obyvatel			celkem	na 1 tisíc obyvatel
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>36 578</b>	<b>2,86</b>	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	691	54,18
České Budějovice	České Budějovice	7 030	3,72	Kvilda	Vimperk	139	45,63
Tábor	Tábor	1 134	1,63	Borová Lada	Vimperk	140	25,31
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	824	1,90	Nové Hutě	Vimperk	39	22,01
Strakonice	Strakonice	731	1,59	Roudné	České Budějovice	374	17,01
Třeboň	Třeboň	702	4,14	Horní Skřýchov	Jindřichův Hradec	52	16,36
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	691	54,18	Vráto	České Budějovice	116	16,05
Písek	Písek	661	1,10	Dolní Pěna	Jindřichův Hradec	87	14,05
Srubec	České Budějovice	620	14,03	Srubec	České Budějovice	620	14,03
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	546	5,31	Jivno	České Budějovice	74	11,86
Litvínovice	České Budějovice	494	10,56	Vidov	České Budějovice	116	11,15
Planá nad Lužnicí	Tábor	472	5,98	Adamov	České Budějovice	173	11,12
Dačice	Dačice	381	2,53	Homole	České Budějovice	310	11,02
Roudné	České Budějovice	374	17,01	Vrábče	České Budějovice	152	10,87
Trhové Sviny	Trhové Sviny	373	3,69	Litvínovice	České Budějovice	494	10,56

Nejvyšší intenzita bytové výstavby v letech 2005 až 2024 byla zaznamenána především v rekreačních oblastech, ať už se jednalo o Lipensko nebo Šumavu, a dále v obcích v bezprostředním okolí měst, zejména v blízkosti Českých Budějovic.

Za posledních dvacet let bylo v Jihočeském kraji zkolaudováno **23,7 tis. bytů v nových rodinných domech**. Nejvíce těchto bytů bylo dokončeno na území krajského města. Druhou pozici obsadila obec Srubec, kde bylo dostavěno více než 600 bytů, a třetí místo patřilo městu Tábor s 580 dokončenými byty v rodinných domech. Kromě obcí v okolí jihočeské metropole a okresních měst, je zajímavá pozice města Třeboň, které se s 326 dokončenými byty tohoto typu umístilo v popředí žebříčku jihočeských obcí. Naopak ve 27 obcích nebyl zkolaudován ani jeden byt v rodinném domě. Jednalo se však o nejmenší obce kraje většinou s méně než 100 obyvateli.

**Tab. 6 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji v letech 2005 až 2024**

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>23 662</b>	<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>8 604</b>
České Budějovice	České Budějovice	1 526	České Budějovice	České Budějovice	4 750
Srubec	České Budějovice	613	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	413
Tábor	Tábor	580	Tábor	Tábor	389
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	521	Strakonice	Strakonice	352
Litvínovice	České Budějovice	440	Třeboň	Třeboň	326
Roudné	České Budějovice	356	Písek	Písek	298
Planá nad Lužnicí	Tábor	329	Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	196
Třeboň	Třeboň	326	Trhové Sviny	Trhové Sviny	111
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	324	Planá nad Lužnicí	Tábor	103
Strakonice	Strakonice	317	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	92
Homole	České Budějovice	307	Český Krumlov	Český Krumlov	88

## KOMENTÁŘ

V přepočtu na 1 000 obyvatel se **nejintenzivněji dokončovaly byty v nových rodinných domech** v obcích Borová Lada a Kvilda, tedy opět v turisticky atraktivních lokalitách, kde jsou byty spíše určeny k rekreaci než k trvalému bydlení. V popředí žebříčku lze najít obce z okolí krajského města (Roudné, Vráto, Srubec), ale také v blízkosti Jindřichova Hradce (Horní Skrýchov, Dolní Pěna).

Od roku 2025 bylo na jihu Čech dokončeno také **8,6 tis. bytů v bytových domech**, přičemž více než polovina z nich se nacházela na území města České Budějovice. S velkým odstupem se na druhé příčce umístilo Lipno nad Vltavou a za ním okresní města Tábor, Strakonice a Písek, mezi něž se s 326 byty vklínilo ještě město Třeboň. Byty v bytových domech byly dokončeny pouze v 62 jihočeských obcích.

V přepočtu na 1 000 obyvatel byla **intenzita dokončené výstavby v bytových domech** nejvyšší v obcích Lipno nad Vltavou a Kvilda v oblastech vyhledávaných turisty oblastech, zřejmě se tedy v těchto lokalitách jednalo spíše o objekty určené k rekreaci.

### Kontakt:

Ing. Irena Votrubová  
Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích  
E: [irena.votrubova@csu.gov.cz](mailto:irena.votrubova@csu.gov.cz)  
T: 386 718 450  
M: 737 280 421