

Bytová výstavba v jihočeských obcích v roce 2025 a v dlouhodobém pohledu

31. července 2026

V obcích Jihočeského kraje bylo v roce 2025 dokončeno 1 984 bytů, přičemž většina z nich byla v nových rodinných domech. Téměř 9,7 tis. bytů bylo zkolaudováno v posledních pěti letech a od roku 2006 bylo v kraji postaveno 36,6 tis. bytů. Intenzita bytové výstavby (přepočet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu) byla sledována u obcí se 100 a více obyvateli.

Dokončené byty a intenzita bytové výstavby v roce 2025

V roce 2025 bylo v Jihočeském kraji podle předběžných údajů **dokončeno 1 984 bytů**. Jen v krajském městě bylo postaveno 394 bytů, což byla téměř pětina všech dokončených bytů v celých jižních Čechách. Ve 32 městech a obcích vykázali 10 a více zkolaudovaných bytů a alespoň 1 byt byl dokončen v 330 obcích. Naopak v 294 obcích kraje byla v loňském roce dokončená bytová výstavba nulová. Z tohoto počtu připadalo necelých 57 % na sídla s méně než 200 obyvateli a více než třetina patřila do kategorie od 200 do 499 obyvatel. Žádný byt nebyl dokončen v 6 jihočeských městech a obcích nad 1 000 obyvatel.

Tab. 1 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v roce 2025

předběžné údaje

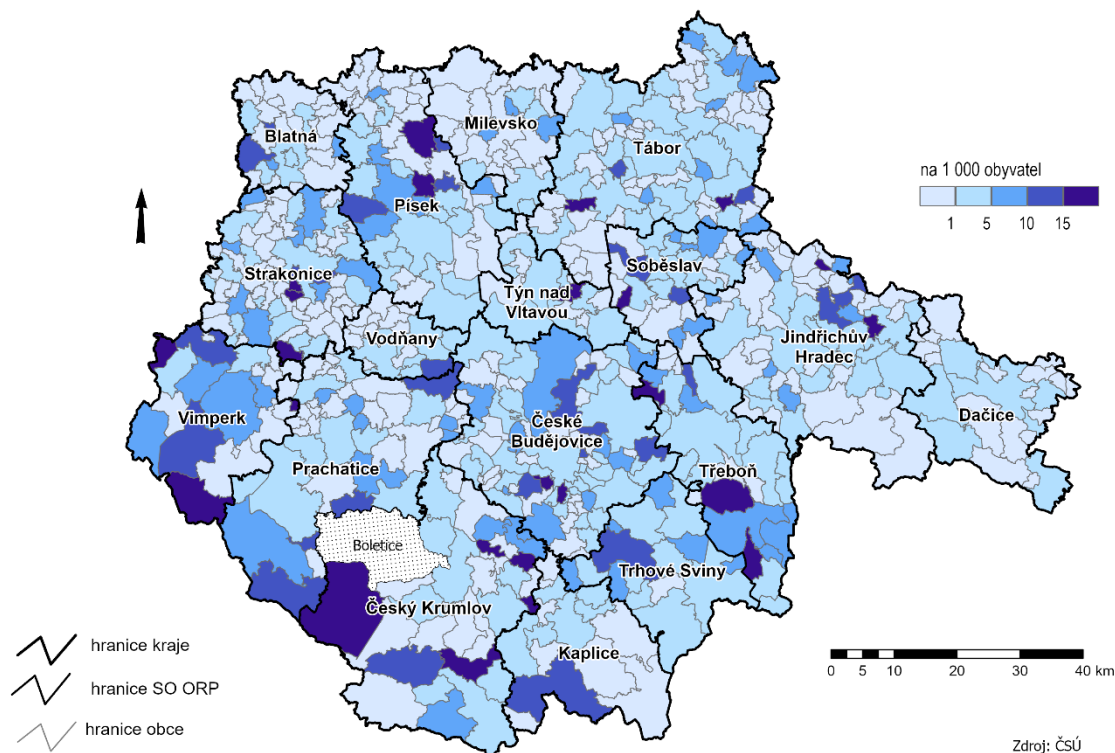
Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty		Obec (nad 100 obyv.)	SO ORP	Dokončené byty	
		celkem	na 1 tisíc obyvatel			celkem	na 1 tisíc obyvatel
Jihočeský kraj	x	1 984	3,04				
České Budějovice	České Budějovice	394	4,06	Dobšice	Týn nad Vltavou	5	42,37
Písek	Písek	81	2,62	Strážný	Vimperk	17	40,67
Tábor	Tábor	81	2,35	Planá	České Budějovice	9	34,09
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	73	3,51	Smržov	Třeboň	3	27,52
Trhové Sviny	Trhové Sviny	60	11,34	Mojné	Český Krumlov	7	23,26
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	39	7,00	Mažice	Soběslav	3	22,39
Strakonice	Strakonice	39	1,72	Cep	Třeboň	4	21,05
Horní Planá	Český Krumlov	37	18,46	Roudné	České Budějovice	28	19,66
Vimperk	Vimperk	37	5,01	Bečice	Týn nad Vltavou	2	19,61
Prachatice	Prachatice	31	2,76	Malenice	Strakonice	13	18,62
Třeboň	Třeboň	30	3,63	Horní Planá	Český Krumlov	37	18,46
Roudné	České Budějovice	28	19,66	Malšín	Český Krumlov	3	18,29
Kamenný Újezd	České Budějovice	20	7,51	Věžovatá Pláně	Český Krumlov	3	18,29
Suchdol nad Lužnicí	Třeboň	20	5,54	Krtov	Tábor	3	18,18
				Dobronice u Bechyně	Tábor	2	18,02

Přepočet dokončených bytů na tisíc obyvatel středního stavu se nazývá **intenzita bytové výstavby**. Nejintenzivněji z celého kraje se v obcích se 100 a více obyvateli v roce 2025 stavělo v Dobšicích na Vltavotýnsku, kde bylo dokončeno 5 bytů. V celém Jihočeském kraji dosáhla intenzita bytové výstavby hodnoty 3,04 dokončených bytů na 1 tisíc obyvatel.

Na jihu Čech bylo v roce 2025 zkolaudováno **951 bytů v rodinných domech**, což bylo o 41 méně než v předchozím roce. Nejvíce těchto bytů bylo postaveno ve městech Tábor a České Budějovice

a v obci Roudné na Českobudějovicku. Alespoň jeden byt v rodinném domě byl zkolaudován v necelé polovině jihočeských obcí (303).

Ktg 1 Intenzita bytové výstavby v obcích Jihočeského kraje v roce 2025



Byty v bytových domech byly v roce 2025 v Jihočeském kraji dostavěny pouze ve 13 městech a obcích. Tři pětiny těchto bytů připadlo na město České Budějovice (304). Dokončené byty v bytových domech vykázalo pět jihočeských okresních měst, v Českém Krumlově a Strakonici nebyl dokončen žádný byt tohoto typu.

Tab. 2 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji v roce 2025

předběžné údaje

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
Jihočeský kraj	x	951	Jihočeský kraj	x	501
Tábor	Tábor	32	České Budějovice	České Budějovice	304
České Budějovice	České Budějovice	31	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	39
Roudné	České Budějovice	28	Písek	Písek	31
Písek	Písek	21	Tábor	Tábor	25
Třeboň	Třeboň	18	Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	17
Strážný	Vimperk	17	Dolní Dvořiště	Kaplice	14
Frymburk	Český Krumlov	17	Prachatice	Prachatice	13
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	16	Homole	České Budějovice	12
Prachatice	Prachatice	16	Vacov	Vimperk	12

Při hodnocení bytové výstavby je vhodnější zaměřit se na delší časové období, v našem případě se jedná o zachycení vývoje v posledních pět a dvaceti letech.

Dokončené byty a intenzita bytové výstavby v letech 2021 až 2025

Za posledních pět let bylo v Jihočeském kraji **dokončeno celkem 9 654 bytů**. Více než 50 bytů bylo v tomto období zkolaudováno ve 31 městech či obcích kraje.

Nejvíce dokončených bytů ve sledovaném období vykázalo krajské město České Budějovice (1 797), druhé v pořadí bylo Lipno nad Vltavou, kde bylo za pět let dokončeno 338 bytů, a na třetí příčce se umístil Tábor s 302 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 Trhové Sviny, kde bylo v posledních pěti letech dokončeno 160 bytů. V popředí žebříčku se objevila všechna okresní města kromě Českého Krumlova, kde bytová výstavba v posledních letech spíše stagnuje.

Z celkového počtu 624 jihočeských obcí nebyl v posledních pěti letech zkolaudován žádný byt v 83 z nich. Jednalo se zejména o malá sídla do 199 obyvatel, pouze v 8 obcích žilo více než 200 obyvatel.

Tab. 3 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v letech 2021 až 2025

předběžné údaje

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty		Obec (nad 100 obyv.)	SO ORP	Dokončené byty	
		celkem	na 1 tisíc obyvatel			celkem	na 1 tisíc obyvatel
Jihočeský kraj	x	9 654	2,97	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	338	101,81
České Budějovice	České Budějovice	1 797	3,74	Kvilda	Vimperk	35	55,91
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	338	101,81	Borová Lada	Vimperk	37	26,30
Tábor	Tábor	302	1,77	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	100	23,85
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	258	9,32	Roudné	České Budějovice	138	19,30
Trhové Sviny	Trhové Sviny	160	6,07	Srnín	Český Krumlov	31	17,87
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	149	1,44	Vráto	České Budějovice	42	17,74
Roudné	České Budějovice	138	19,30	Sedlečko u Soběslavě	Soběslav	19	17,46
Vimperk	Vimperk	138	3,76	Hajany	Blatná	14	16,67
Strakonice	Strakonice	118	1,05	Petřín	Trhové Sviny	21	13,89
Písek	Písek	113	0,74	Lažánky	Blatná	7	13,28
Třeboň	Třeboň	113	2,75	Stachy	Vimperk	73	12,94
Prachatice	Prachatice	108	1,96	Frymburk	Český Krumlov	88	12,94

V celém kraji bylo v letech 2021 až 2025 dokončeno 2,97 bytů na 1 tisíc obyvatel. Nejvyšší **intenzitu bytové výstavby** vykázaly zejména obce v rekreačních oblastech (Lipno nad Vltavou, Kvilda, Borová Lada) a obce v bezprostředním okolí velkých měst, zejména na Českobudějovicku (Roudné, Vráto).

V kraji bylo od roku 2021 dokončeno **5 865 bytů v rodinných domech**, nejvíce jich uvedlo město České Budějovice (235). Více než 50 bytů tohoto typu bylo v posledních pěti letech zkolaudováno v 18 městech a obcích. Převahu Českobudějovicka narušila pouze tři okresní města – Tábor, Jindřichův Hradec a Strakonice. Do popředí žebříčku se dostala ještě města Frymburk, Kaplice nebo Třeboň. V 89 obcích kraje nebyl ve sledovaném období dokončen žádný byt v rodinném domě. Opět se jednalo zejména o menší sídla, ale překvapivě se mezi nimi objevilo i téměř pětitisícové město Bechyně.

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 Závraty je krátká

dojezdová vzdálenost do krajského města. Na druhé příčce se umístila obec Roudné, která leží v bezprostřední blízkosti krajského města. Intenzivní výstavba rodinných domů probíhala také v dalších obcích v těsné blízkosti měst – v Sedlečku u Soběslavě, Vrátně a Hajanech. Pozadu nezůstaly ani rekreační oblasti, když na předních místech tabulky figurovaly obce Borová Lada, Kvilda a Lipno nad Vltavou.

Tab. 4 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji v letech 2021 až 2025

předběžné údaje

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
Jihočeský kraj	x	5 865	Jihočeský kraj	x	2 598
České Budějovice	České Budějovice	235	České Budějovice	České Budějovice	1 438
Tábor	Tábor	151	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	280
Roudné	České Budějovice	136	Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	134
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	112	Tábor	Tábor	123
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	85	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	79
Srubec	České Budějovice	80	Bernartice	Milevsko	50
Frymburk	Český Krumlov	75	Trhové Sviny	Trhové Sviny	48
Kaplice	Kaplice	74	Písek	Písek	45
Třeboň	Třeboň	73	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	39
Kamenný Újezd	České Budějovice	72	Vimperk	Vimperk	31
Strakonice	Strakonice	72	Třeboň	Třeboň	27
Trhové Sviny	Trhové Sviny	64	Vodňany	Vodňany	24
Vimperk	Vimperk	63	Kvilda	Vimperk	23

V jižních Čechách bylo v letech 2021 až 2025 zkolaudováno **2 598 bytů v bytových domech**, z nichž více než polovina byla dokončena v krajském městě. Více než 100 dokončených bytů tohoto typu vykazovalo ještě Lipno na Vltavou a města Tábor a Hluboká nad Vltavou. Byty v bytových domech za posledních pět let byly dokončeny pouze ve 34 jihočeských městech a obcích.

Nejvyšší **intenzitu bytové výstavby v bytových domech** v posledních pěti letech dlouhodobě vykazují obce v rekreačních oblastech – zejména v okolí vodní nádrže Lipno (Lipno nad Vltavou, Černá v Pošumaví) a na Šumavě (Kvilda, Borová Lada), ačkoli zde se s největší pravděpodobností nejedná o byty k trvalému bydlení, ale o byty určené k rekreaci.

Dokončené byty a intenzita bytové výstavby v letech 2006 až 2025

Při pohledu na bytovou výstavbu **v posledních 20 letech** 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 2006** dokončeno **36 605 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 672 bytů zkolaudovaných v Lipně nad Vltavou, 606 bytů dokončených ve městě Třeboň, a také 598 bytů postavených v obci Srubec.

Našlo se však také 25 obcí, kde za posledních 20 let nebyl postaven vznikl ani jeden byt, jednalo se však pouze o malá sídla do 199 obyvatel. Polovina těchto obcí se nacházela na území okresu Strakonice.

Nejvyšší **intenzita bytové výstavby v letech 2006 až 2025** 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, ale také v okolí Jindřichova Hradce.

Tab. 5 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v letech 2006 až 2025

předběžné údaje

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty		Obec (nad 100 obyv.)	SO ORP	Dokončené byty	
		celkem	na 1 tisíc obyvatel			celkem	na 1 tisíc obyvatel
Jihočeský kraj	x	36 605	2,86	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	671	52,06
České Budějovice	České Budějovice	7 016	3,71	Kvilda	Vimperk	140	46,71
Tábor	Tábor	1 165	1,67	Borová Lada	Vimperk	143	25,77
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	850	1,97	Roudné	České Budějovice	387	16,91
Strakonice	Strakonice	748	1,64	Vráto	České Budějovice	120	16,00
Písek	Písek	716	1,19	Horní Skrýchov	Jindřichův Hradec	51	15,22
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	671	52,06	Srubec	České Budějovice	598	13,02
Třeboň	Třeboň	606	3,59	Dolní Pěna	Jindřichův Hradec	84	12,92
Srubec	České Budějovice	598	13,02	Jivno	České Budějovice	77	11,96
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	560	5,39	Homole	České Budějovice	316	10,94
Planá nad Lužnicí	Tábor	460	5,73	Vídvov	České Budějovice	116	10,84
Litvínovice	České Budějovice	428	8,92	Adamov	České Budějovice	173	10,77
Trhové Sviny	Trhové Sviny	424	4,18	Vrábče	České Budějovice	153	10,66
Roudné	České Budějovice	387	16,91	Hlincová Hora	České Budějovice	83	10,16
Dačice	Dačice	382	2,55				

Za posledních dvacet let bylo v Jihočeském kraji zkolaudováno **23 546 bytů v nových rodinných domech**. Nejvíce těchto bytů bylo dokončeno na území krajského města. Druhou pozici obsadila obec Srubec, kde bylo dostavěno téměř 600 bytů, a třetí místo patřilo městu Tábor s 592 dokončenými byty v rodinných domech. Kromě obcí v okolí jihočeské metropole a okresních měst, je zajímavá pozice měst Třeboň, Hluboká nad Vltavou a Planá nad Lužnicí, která se s více než 300 dokončenými byty tohoto typu umístila v popředí žebříčku. Naopak ve 26 obcích nebyl zkolaudován ani jeden byt v rodinném domě. Jednalo se však o nejmenší sídla v kraji, většinou s méně než 100 obyvateli.

Tab. 6 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji v letech 2006 až 2025

předběžné údaje

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
Jihočeský kraj	x	23 546	Jihočeský kraj	x	8 631
České Budějovice	České Budějovice	1 437	České Budějovice	České Budějovice	4 836
Srubec	České Budějovice	592	Tábor	Tábor	414
Tábor	Tábor	592	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	413
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	492	Strakonice	Strakonice	342
Litvínovice	České Budějovice	393	Písek	Písek	329
Roudné	České Budějovice	371	Třeboň	Třeboň	218
Třeboň	Třeboň	333	Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	213
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	321	Trhové Sviny	Trhové Sviny	122
Planá nad Lužnicí	Tábor	317	Planá nad Lužnicí	Tábor	103
Strakonice	Strakonice	317	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	92
Homole	České Budějovice	303	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	92

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 2006 bylo na jihu Čech dokončeno také **8 631 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 město Tábor, dále Lipno nad Vltavou a za ním další okresní města Strakonice a Písek. Byty v bytových domech byly dokončeny pouze v 65 jihočeských městech a obcích.

V přepočtu na 1 000 obyvatel byla **intenzita dokončené výstavby v bytových domech** nejvyšší v obcích poblíž lipenské přehrady (Lipno nad Vltavou, Černá v Pošumaví) a v oblasti Šumavy (Kvilda, Nové Hutě), tedy v místech vyhledávaných turisty. Zřejmě se tedy v těchto lokalitách jednalo spíše o byty určené k rekreaci.

Kontakt:

Ing. Irena Votrubová
Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích
E: irena.votrubova@csu.gov.cz
T: 737 280 421