

KOMENTÁŘ

31. července 2024

Dokončené byty v jihočeských obcích v roce 2023

V roce 2023 bylo v Jihočeském kraji podle předběžných údajů dokončeno 2 364 bytů. Více než tři pětiny z nich se nacházely v rodinných domech. Nejvíce bytů bylo stejně jako loni zkolaudováno ve městě České Budějovice, nejvyšší intenzita bytové výstavby byla zaznamenána v obci Lipno nad Vltavou.

Jen v krajském městě bylo během roku 2023 **dokončeno** 277 bytů, což činilo necelých 12 % dokončených bytů v celých jižních Čechách. Druhou příčku obsadilo Lipno nad Vltavou se 159 byty a na třetím místě se umístilo město Hluboká nad Vltavou (104 bytů). Ve 43 jihočeských městech a obcích vykázali 10 a více zkolaudovaných bytů a alespoň 1 byt byl dokončen v 368 obcích. Naopak v 256 obcích kraje byla v loňském roce dokončená bytová výstavba nulová. Z tohoto počtu připadalo zhruba 62 % na obce do 200 obyvatel a necelých 29 % obcí spadalo do kategorie od 200 do 499 obyvatel. Žádný byt nebyl dokončen v 9 jihočeských městech a obcích s více než 1 000 obyvateli. K největším se řadila například města Sezimovo Ústí, Bechyně a Lišov.

Tab. 1 **Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v roce 2023**

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	2 364	3,61				
České Budějovice	České Budějovice	277	2,86	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	159	240,18
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	159	240,18	Kvilda	Vimperk	26	201,55
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	104	18,66	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	86	100,47
Černá v Pošumaví	Český Krumlov	86	100,47	Sedlečko u Soběslavě	Soběslav	17	74,56
Roudné	České Budějovice	46	32,30	Vráto	České Budějovice	19	39,01
Prachatice	Prachatice	43	3,82	Roudné	České Budějovice	46	32,30
Třeboň	Třeboň	40	4,84	Polná na Šumavě	Český Krumlov	6	30,30
Strakonice	Strakonice	35	1,55	Borová Lada	Vimperk	8	27,87
Vodňany	Vodňany	32	4,26	Břehov	České Budějovice	4	23,67
Bernartice	Milevsko	30	21,58	Nákří	České Budějovice	5	23,47
Boršov nad Vltavou	České Budějovice	29	14,20	Malovice	Prachatice	15	22,87
Písek	Písek	29	0,94	Bernartice	Milevsko	30	21,58
Volyně	Strakonice	28	9,43	Želeč	Tábor	22	21,07
Tábor	Tábor	28	0,81	Cep	Třeboň	4	21,05
Kvilda	Vimperk	26	201,55	Srnín	Český Krumlov	7	19,89

Přepočet dokončených bytů na tisíc obyvatel středního stavu se nazývá **intenzita bytové výstavby**. Nejintenzivněji z celého kraje se v roce 2023 stavělo v obci Lipno nad Vltavou, kde bylo dokončeno 159 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 3,61 bytu na 1 tisíc obyvatel.

V jižních Čechách bylo v roce 2023 zkolaudováno 1 421 **bytů v rodinných domech**, meziroční nárůst tedy činil 11,0 %. Nejvíce těchto bytů bylo postaveno v obci Roudné, v Českých

KOMENTÁŘ

Budějovicích a v Hluboké nad Vltavou. Alespoň jeden byt v rodinném domě byl dostavěn ve více než polovině jihočeských obcí (361).

Tab. 2 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji v roce 2023

předběžné údaje					
Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
Jihočeský kraj	x	1 421	Jihočeský kraj	x	706
Roudné	České Budějovice	44	České Budějovice	České Budějovice	202
České Budějovice	České Budějovice	43	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	152
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	35	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	79
Tábor	Tábor	28	Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	69
Strakonice	Strakonice	26	Třeboň	Třeboň	27
Soběslav	Soběslav	24	Vodňany	Vodňany	24
Frymburk	Český Krumlov	22	Bernartice	Milevsko	24
Kamenný Újezd	České Budějovice	20	Kvilda	Vimperk	23

Naopak **byty v bytových domech** byly v roce 2023 v Jihočeském kraji zkolaudovány pouze v 17 městech a obcích. Meziročně došlo k nárůstu počtu dokončených bytů v bytových domech o téměř třetinu. Téměř 29 % těchto bytů připadalo na město České Budějovice (202). Byty v bytových domech vykázala pouze čtyři jihočeská okresní města, větší počet byl dokončen také v obci Lipno nad Vltavou, kde se by se mohlo jednat spíše o objekty určené k rekreaci.

Dokončené byty a intenzita bytové výstavby v jihočeských obcích v dlouhodobém pohledu

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.

Tab. 3 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v letech 2019 až 2023

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	9 997	3,10	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	325	99,94
České Budějovice	České Budějovice	2 013	4,24	Kvilda	Vimperk	60	89,96
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	325	99,94	Borová Lada	Vimperk	38	27,52
Tábor	Tábor	272	1,59	Horní Skrýchov	Jindřichův Hradec	26	26,00
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	257	9,44	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	107	25,62
Strakonice	Strakonice	150	1,33	Sedlečko u Soběslavě	Soběslav	20	21,16
Třeboň	Třeboň	142	3,46	Vráto	České Budějovice	42	19,08
Trhové Sviny	Trhové Sviny	130	4,95	Hajany	Blatná	14	18,35
Milevsko	Milevsko	126	3,09	Roudné	České Budějovice	120	17,82
Vimperk	Vimperk	123	3,33	Stachy	Vimperk	83	14,48
Roudné	České Budějovice	120	17,82	Hlincová Hora	České Budějovice	33	14,45
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	115	1,09	Hatín	Jindřichův Hradec	16	14,11
Kaplice	Kaplice	115	3,17				

KOMENTÁŘ

Od roku 2019 bylo v Jihočeském kraji **dokončeno celkem 9 997 bytů**. Více než 50 bytů bylo za posledních pět let zkolaudováno v celkem 36 městech či obcích kraje.

Nejvíce dokončených bytů ve sledovaném období vykázalo krajské město České Budějovice (2 013), druhé v pořadí bylo Lipno nad Vltavou, kde bylo za pět let dokončeno 325 bytů a na třetí příčce se umístil Tábor s 272 byty. V Lipně nad Vltavou se však zřejmě jednalo spíše o tzv. druhé bydlení, tedy byty určené k rekreaci. V popředí žebříčku lze najít ještě okresní města Strakonice a Jindřichův Hradec. Na osmé a deváté místo se poměrně překvapivě zařadila města Milevsko a Vimperk, kde bylo v posledních pěti letech dokončeno 126, resp. 123 bytů.

Z celkového počtu 624 jihočeských obcí nebyl v posledních pěti letech zkolaudován ani jeden byt v 90 z nich. Jednalo se zejména o malá sídla do 199 obyvatel.

V celém kraji bylo v letech 2019 až 2023 dokončeno 3,10 bytu na 1 tisíc obyvatel. Nejvyšší **intenzitu bytové výstavby** vykázaly obce v rekreačních oblastech (Lipno nad Vltavou, Kvilda) a obce v bezprostředním okolí velkých měst, ať už na Českobudějovicku (Vráto, Roudné, Hlincová Hora) nebo Jindřichohradecku (Horní Skrýchov, Hatín).

Tab. 4 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji v letech 2019 až 2023

			předběžné výsledky		
Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
Jihočeský kraj	x	6 438	Jihočeský kraj	x	2 797
České Budějovice	České Budějovice	325	České Budějovice	České Budějovice	1 623
Tábor	Tábor	140	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	274
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	126	Tábor	Tábor	128
Roudné	České Budějovice	118	Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	126
Srubec	České Budějovice	113	Černá v Pošumaví	Český Krumlov	84
Kaplice	Kaplice	93	Třeboň	Třeboň	73
Strakonice	Strakonice	89	Strakonice	Strakonice	55
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	87	Bernartice	Milevsko	50
Kamenný Újezd	České Budějovice	80	Trhové Sviny	Trhové Sviny	47
Planá nad Lužnicí	Tábor	75	Kvilda	Vimperk	44
Trhové Sviny	Trhové Sviny	71	Vimperk	Vimperk	31
Vimperk	Vimperk	71	Planá nad Lužnicí	Tábor	27
Staré Hodějovice	České Budějovice	70	Sezimovo Ústí	Tábor	26

V Jihočeském kraji bylo od roku 2019 dokončeno **6 438 bytů v rodinných domech**, nejvíce jich uvedlo město České Budějovice (325). Více než 50 bytů tohoto typu bylo v posledních pěti letech zkolaudováno ve 24 obcích a městech, přičemž převahu Českobudějovicka narušila pouze tři okresní města – Tábor, Strakonice a Jindřichův Hradec. Jinak se jednalo převážně o obce v těsné blízkosti krajského města. Do popředí žebříčku se dostala také města Kaplice, Planá nad Lužnicí, a Vimperk. V 94 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 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 Horním Skrýchově, v Sedlečku u Soběslavě a ve Vrátě.

KOMENTÁŘ

V Jihočeském kraji bylo v letech 2019 až 2023 zkolaudováno **2 797 bytů v bytových domech**, z nichž více než polovina byla dokončena v krajském městě. Více než 90 bytů vykázalo Lipno na Vltavou a města Tábor a Hluboká nad Vltavou. Byty v bytových domech za posledních pět let byly dokončeny pouze ve 28 jihočeských městech a obcích.

Nejvyšší **intenzitu bytové výstavby v bytových domech** opět vykázaly 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.

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

V jihočeských obcích bylo **od roku 2004** dokončeno **37,2 tis. bytů**, přičemž více než pětina jich byla realizována na území krajského města. Kromě okresních měst, která se umístila na dalších místech pomyslného žebříčku, stojí za zmínku 770 bytů dokončených ve městě Třeboň, 667 bytů zkolaudovaných v Lipně nad Vltavou a také více než 634 bytů postavených v obci Srubec.

Našlo se však také 25 obcí, kde za posledních 20 let nevznikl ani jeden byt, jednalo se však malá sídla do 199 obyvatel. Téměř polovina těchto obcí se nacházela na území okresu Strakonice.

Tab. 5 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v letech 2004 až 2023

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	37 201	2,92	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	667	52,96
České Budějovice	České Budějovice	7 007	3,71	Kvilda	Vimperk	137	44,29
Tábor	Tábor	1 194	1,71	Borová Lada	Vimperk	124	22,40
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	836	1,92	Horní Skrýchov	Jindřichův Hradec	53	17,61
Strakonice	Strakonice	791	1,72	Roudné	České Budějovice	369	17,50
Třeboň	Třeboň	770	4,52	Vráto	České Budějovice	116	16,69
Písek	Písek	671	1,12	Srubec	České Budějovice	634	14,97
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	667	52,96	Dolní Pěna	Jindřichův Hradec	88	14,96
Srubec	České Budějovice	634	14,97	Jivno	České Budějovice	70	11,61
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	543	5,32	Homole	České Budějovice	314	11,48
Planá nad Lužnicí	Tábor	533	6,87	Adamov	České Budějovice	171	11,38
Litvínovice	České Budějovice	507	11,14	Vidov	České Budějovice	115	11,36
Dačice	Dačice	382	2,52	Hlincová Hora	České Budějovice	88	11,32
Trhové Sviny	Trhové Sviny	372	3,71	Litvínovice	České Budějovice	507	11,14

Nejvyšší **intenzita bytové výstavby v letech 2004 až 2024** byla zaznamenána především v rekreačních oblastech, ať už se jednalo o Lipensko nebo Šumavu, a dále v obcích v bezprostředním okolí Českých Budějovic a Jindřichova Hradce.

Kontakt:

Ing. Irena Votrubová
Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích
E: irena.votrubova@czso.cz
T: 386 718 450, 737 280 421