

## 5. Rozmístění dokončené bytové výstavby v Jihočeském kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

### 5.1. Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

V podrobnějším územním pohledu se bytová výstavba vyvíjela diferencovaně jak v čase tak podle jednotlivých správních obvodů obcí s rozšířenou působností (dále SO ORP). Zatímco v krajských dimenzích lze dokončování bytů rozdělit na **dvě pětileté etapy**, charakteristické rozdílným vývojem, ve SO ORP toto dělení v řadě případů neplatí. Krajské tendence sledují alespoň v prvním pětiletém období SO ORP Blatná, Jindřichův Hradec a Třeboň. Pro většinu SO ORP ale platí, že vrchol v dokončování se projevil v roce 2002 a následující rok dochází k propadu. Zvláště patrné to bylo v ORP Strakonice, Písek a Blatná, kde počty dokončených bytů poklesly meziročně až pětinasobně. Pro druhou pětiletku z našeho hodnoceného období lze jen těžko stanovit nějaký převládající trend, což nakonec dokumentuje i vývoj dokončování v celokrajském měřítku. Po propadu v roce 2003 a následném nárůstu v roce 2004 zhruba na 2 200 bytů je pak již pro zbývající roky v kraji jako celku typická oscilace v dokončování kolem 2 tisíc bytů ročně. Z tohoto souhrnného vývoje poněkud vybočil trend v obvodech s nejvyšším dokončováním. V SO ORP Tábor byl maximální počet bytů dokončen již v roce 2001 a tento lokální vrchol se zde pravidelně opakuje **v tříletých** cyklech. Naproti tomu v SO ORP Č. Budějovice byly nejvyšší počty bytů sice rovněž dokončeny v roce 2001 a v roce 2004, ale od té doby dokončování stagnuje, resp. v závěru období dochází k poklesu. Meziroční snížení počtu dokončených bytů mezi rokem 2006 a 2007 zaznamenalo mimo SO ORP Č. Budějovice ještě dalších 5 správních obvodů.

Z hlediska vnitřní struktury dokončování podle typu budovy jednoznačně převládají rodinné domy, když jejich podíl na celku v druhém pětiletém období ještě svou **roli posílil**. Je zajímavé, že v dokončování nehraje příliš velkou roli, zda se jedná o správní obvod s vysokým podílem městského obyvatelstva, či nikoli. Vůbec nejvyšší podíl (téměř 80 %) na celkovém počtu dokončených bytů mají rodinné domy v SO ORP Vodňany, kde je také podíl městského obyvatelstva v rámci správních obvodů v kraji jeden z nejvyšších. V SO ORP České Budějovice (opět s velmi vysokým podílem městského obyvatelstva) představují ale již rodinné domy v podílu na celkovém počtu dokončených bytů krajsky jen mírně nadprůměrnou hodnotu. Naproti tomu v SO ORP Písek (opět srovnatelný podíl městského obyvatelstva s oběma výše uvedenými obvody) připadá na rodinné domy jen 40 % z celkového počtu dokončených bytů.

**Tab. 5.1.1 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho (%)				dokončené byty celkem	z toho (%)			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
			k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům	
<b>Kraj celkem</b>	<b>7 567</b>	<b>44,6</b>	<b>22,4</b>	<b>10,3</b>	<b>8,6</b>	<b>9 606</b>	<b>55,0</b>	<b>21,8</b>	<b>6,5</b>	<b>5,7</b>
v tom SO ORP:										
Blatná	166	31,3	21,7	4,8	-	122	59,8	34,4	2,5	-
České Budějovice	1 868	54,0	25,1	5,2	6,8	3 517	58,3	26,3	2,8	6,5
Český Krumlov	469	45,0	26,9	11,7	6,4	700	62,3	24,3	7,7	1,1
Dačice	167	26,9	39,5	22,8	-	176	50,0	10,8	7,4	5,1
Jindřichův Hradec	388	56,4	21,9	7,5	7,5	726	62,7	6,6	9,9	3,3
Kaplice	160	71,9	9,4	9,4	4,4	173	38,7	50,3	9,2	1,2
Milevsko	258	41,5	12,8	16,7	2,3	256	43,4	2,3	8,6	7,4
Písek	448	25,9	33,3	6,0	5,8	251	66,1	10,0	8,8	7,6
Prachatice	597	42,5	-	7,5	8,5	396	59,8	19,4	3,5	6,3
Soběslav	262	58,4	21,0	15,6	3,1	277	27,4	19,5	5,4	2,2
Strakonice	510	38,2	10,6	9,6	20,8	331	58,0	3,0	10,9	25,1
Tábor	1 307	35,2	37,3	14,0	8,8	1 330	45,6	22,6	10,4	5,3
Trhové Sviny	272	50,4	19,1	8,1	6,6	327	71,3	10,7	12,8	2,1
Třeboň	450	32,2	10,0	20,7	26,4	531	47,3	32,8	9,8	2,8
Týn nad Vltavou	3	66,7	-	33,3	-	29	31,0	-	3,4	65,5
Vimperk	223	64,6	6,3	14,3	4,0	413	46,0	27,4	6,8	1,7
Vodňany	19	52,6	47,4	-	-	51	86,3	11,8	-	-

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

V přepočtu na relativní ukazatel dosáhla intenzita bytové výstavby (vyjádřená jako počet dokončených bytů poměřovaný k počtu obyvatel v tisících) v krajském souhrnu za celé sledované desetileté období průměrně

roční hodnoty 2,7 bytu. **Variabilita** podle jednotlivých SO ORP však **byla** velice **značná** a je dokumentována na jedné straně obvody s velmi vysokou intenzitou, která se přibližuje 4 bytům na tisíc obyvatel. Protipólem jsou pak obvody, kde intenzita dokončování je velice nízká, dá se říci mizivá.

**Tab. 5.1.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002 (roční průměr) <sup>1)</sup>					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,42</b>	<b>1,08</b>	<b>0,54</b>	<b>0,25</b>	<b>0,21</b>	<b>3,06</b>	<b>1,68</b>	<b>0,67</b>	<b>0,20</b>	<b>0,17</b>
v tom SO ORP:										
Blatná	2,41	0,75	0,52	0,12	-	1,79	1,07	0,62	0,04	-
České Budějovice	2,53	1,37	0,63	0,13	0,17	4,72	2,75	1,24	0,13	0,31
Český Krumlov	2,31	1,04	0,62	0,27	0,15	3,41	2,12	0,83	0,26	0,04
Dačice	1,63	0,44	0,65	0,37	-	1,75	0,88	0,19	0,13	0,09
Jindřichův Hradec	1,64	0,92	0,36	0,12	0,12	3,07	1,92	0,20	0,30	0,10
Kaplice	1,70	1,22	0,16	0,16	0,07	1,79	0,69	0,90	0,17	0,02
Milevsko	2,69	1,11	0,34	0,45	0,06	2,70	1,17	0,06	0,23	0,20
Písek	1,76	0,45	0,58	0,11	0,10	0,98	0,65	0,10	0,09	0,07
Prachatice	3,55	1,51	-	0,27	0,30	2,34	1,40	0,46	0,08	0,15
Soběslav	2,39	1,39	0,50	0,37	0,07	2,52	0,69	0,49	0,14	0,05
Strakonice	2,25	0,86	0,24	0,22	0,47	1,47	0,85	0,04	0,16	0,37
Tábor	3,23	1,14	1,20	0,45	0,28	3,32	1,51	0,75	0,34	0,18
Trhové Sviny	3,18	1,60	0,61	0,26	0,21	3,71	2,64	0,40	0,48	0,08
Třeboň	3,52	1,14	0,35	0,73	0,93	4,20	1,99	1,38	0,41	0,12
Týn nad Vltavou	0,04	0,03	-	0,01	-	0,42	0,13	-	0,01	0,27
Vimperk	2,51	1,62	0,16	0,36	0,10	4,67	2,15	1,28	0,32	0,08
Vodňany	0,35	0,18	0,17	-	-	0,91	0,79	0,11	-	-

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

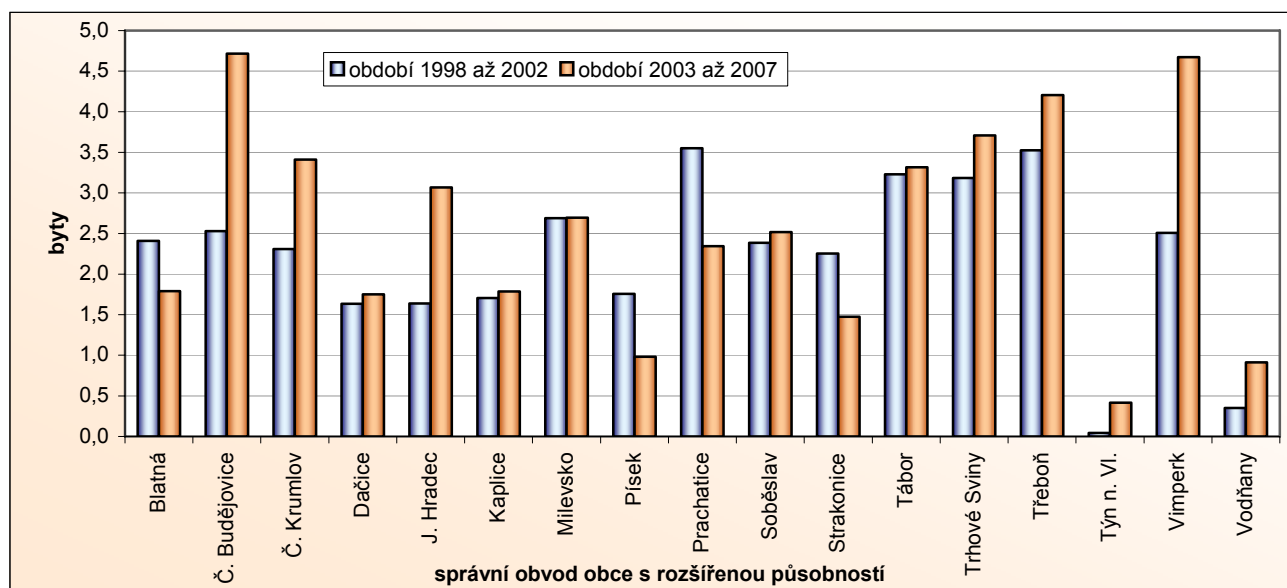
<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Vysoká intenzita dokončování bytů se týká zejména **nejlidnatějších** správních obvodů v kraji. Jde především o SO ORP Č. Budějovice (s intenzitou 3,6 bytu na tisíc obyvatel ročně) a SO ORP Tábor (3,3 bytu). K obvodům s nejvyšší intenzitou dokončování však patří i obvody **s menší hustotou** obyvatelstva. Jedná se především o SO ORP Třeboň, kde roční intenzita dokončování 3,9 bytu na tisíc obyvatel je vůbec nejvyšší v kraji. Obdobně v SO ORP Trhové Sviny a Vimperk s hustotou osídlení pod 40 obyvatel na km<sup>2</sup> je dokončování v přepočtu na bydlící obyvatelstvo jedno z nejvyšších v kraji.

Na opačném pólu s velmi nízkou intenzitou dokončování bytů stojí SO ORP Týn nad Vltavou a Vodňany. V obou těchto obvodech bylo za 10 let dokončeno jen 100 bytů a intenzita dokončování tak **nedosáhla** ročně ani jeden byt na tisíc obyvatel. Tyto dva správní obvody byly ve sledovaném období bezkonkurenčně s relativně nejnižším dokončováním. Mimo ně však poměrně nízkou intenzitou dokončování uvedly ještě další správní obvody. Jde hlavně o SO ORP Písek (roční intenzita 1,4 bytu na tisíc obyvatel) a dále o SO ORP Kaplice a Dačice (v obou případech 1,7 bytu).

Rozdělíme-li celé sledované desetileté období do dvou pětiletých částí, **rozdíly v relativním** dokončování bytů se ještě zvýrazní. Minimální aktivita v SO ORP Týn nad Vltavou a Vodňany je však i při tomto pohledu plně patrná a nelze říci, že by šlo jen o krátkodobou záležitost. Pro názornější přiblížení diferencí v dokončování bytů v obou pětiletých obdobích zařazuje následující graf:

**Graf 23 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností v letech 1998 až 2007**



Z hlediska **vlastnictví** dokončených bytů v drtivé většině správních obvodů plně převažuje vlastnictví soukromými osobami. Výjimku tvoří dva obvody, kde je fyzická osoba jako vlastník v menšině, a to SO ORP Týn nad Vltavou a Blatná. Zde převládající vlastnickou formu představuje obec.

**Tab. 5.1.3 Dokončené byty podle vlastníka ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje v letech 1999 až 2007<sup>1)</sup>**

	1999 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka				dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka			
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
<b>Kraj celkem</b>	<b>6 405</b>	<b>3 760</b>	<b>286</b>	<b>1 975</b>	<b>384</b>	<b>9 606</b>	<b>6 200</b>	<b>87</b>	<b>2 098</b>	<b>1 221</b>
v tom SO ORP:										
Blatná	157	21	-	136	-	122	80	-	42	-
České Budějovice	1 560	1 105	8	168	279	3 517	2 373	4	482	658
Český Krumlov	384	210	-	145	29	700	361	29	217	93
Dačice	120	78	-	40	2	176	106	-	54	16
Jindřichův Hradec	343	237	-	97	9	726	550	-	98	78
Kaplice	131	106	2	19	4	173	83	1	85	4
Milevsko	226	149	-	77	-	256	146	-	110	-
Písek	386	111	-	275	-	251	211	-	11	29
Prachatice	557	276	-	276	5	396	251	-	142	3
Soběslav	244	180	-	63	1	277	103	-	140	34
Strakonice	446	200	22	187	37	331	255	-	73	3
Tábor	1 052	573	219	250	10	1 330	809	1	362	158
Trhové Sviny	255	144	26	84	1	327	282	-	42	3
Třeboň	350	212	9	127	2	531	300	52	72	107
Týn nad Vltavou	1	1	-	-	-	29	10	-	19	-
Vimperk	187	151	-	31	5	413	235	-	143	35
Vodňany	6	6	-	-	-	51	45	-	6	-

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> počet bytů podle vlastníka je zjišťován od roku 1999

Podíl dokončených bytů ve vlastnictví fyzickou osobou představuje v kraji 62 % a podle jednotlivých správních obvodů se pohybuje od 36 % (Týn nad Vltavou, Blatná) do téměř 90 % v SO ORP Vodňany. Družstevní vlastnictví je u dokončovaných bytů v menšině, když na ně v rámci celého kraje připadá pouze podíl 2,3 %. Z toho poněkud vybočují SO ORP Tábor (s podílem 9 %) a Třeboň (s podílem necelých 7 %). Také výstavba **obecních bytů** je podle jednotlivých SO ORP velmi diferencovaná. Např. v největším obvodu (SO ORP České Budějovice) na ni připadá jen 13 % a ve druhém největším obvodu (SO ORP Tábor) je to podíl 26 %, tedy dvojnásobek.

Rozdílnosti jednotlivých správních obvodů z hlediska sídelní struktury se projevují i v rozdílné velikosti bytu, resp. domu. Vzhledem k charakteru stavebníka (investora) a typu domu se tyto diference jinak projevují u rodinných domů a jinak u bytových domů.

**Tab. 5.1.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	
<b>Kraj celkem</b>	<b>957</b>	<b>145</b>	<b>1,09</b>	<b>161,7</b>	<b>104,4</b>	<b>22 728</b>	<b>1 158</b>	<b>143</b>	<b>1,07</b>	<b>150,5</b>	<b>100,5</b>	<b>26 467</b>
v tom SO ORP:												
Blatná	517	110	1,08	103,9	73,8	17 283	1 451	157	1,07	189,8	116,2	18 912
České Budějovice	889	150	1,05	169,7	108,0	24 315	889	139	1,04	142,5	94,7	27 190
Český Krumlov	780	132	1,15	192,2	126,7	18 096	1 077	127	1,17	153,7	107,0	25 447
Dačice	1 003	142	1,02	136,8	85,3	24 513	1 572	150	1,05	153,0	82,5	24 621
Jindřichův Hradec	926	143	1,05	156,9	97,3	22 726	1 325	152	1,04	149,4	97,9	27 916
Kaplice	1 001	145	1,08	134,0	95,7	18 761	1 446	145	1,05	145,0	108,4	19 911
Milevsko	964	153	1,06	178,2	103,8	20 173	1 280	150	1,05	164,9	108,5	20 197
Písek	1 000	141	1,16	154,5	105,9	23 723	1 047	146	1,08	152,8	103,2	31 471
Prachatice	1 066	137	1,11	155,3	101,5	21 695	1 914	146	1,07	160,9	107,7	26 372
Soběslav	1 010	142	1,12	139,9	94,4	19 399	986	153	1,07	158,7	108,8	31 257
Strakonice	588	139	1,07	157,6	94,7	25 823	992	148	1,05	164,1	97,6	27 640
Tábor	965	148	1,14	168,6	109,0	24 720	1 136	148	1,05	157,1	105,0	26 555
Trhové Sviny	1 364	156	1,05	137,2	93,1	23 923	1 438	144	1,02	139,2	100,8	23 836
Třeboň	1 321	154	1,12	152,4	101,3	19 828	1 169	145	1,22	159,3	104,5	24 261
Týn nad Vltavou	705	112	1,00	96,0	64,0	i. d.	2 159	125	1,00	134,9	105,2	25 238
Vimperk	1 307	134	1,25	159,8	113,0	20 178	2 431	154	1,25	167,9	124,6	27 019
Vodňany	1 338	152	1,00	248,2	106,4	19 831	2 062	146	1,02	138,4	96,4	24 410

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Plocha **stavebního pozemku** představovala v průměru za celý kraj v desetiletém sledovaném období zhruba 1 100 čtverečních metrů. Přitom největší byla v SO ORP Vimperk a Vodňany, kde se přiblížila 2 tisícům metrů. Naproti tomu zhruba 2,5krát menší stavební pozemky zaznamenal SO ORP Strakonice a výrazněji podprůměrné byly také v SO ORP České Budějovice a Český Krumlov. Z pohledu časového vývoje se v kraji plochy pozemků na jeden dům zvětšují. Mezi uvedenými dvěma pětiletými obdobími došlo k nárůstu zhruba o pětinu, když zmenšení pozemků zaznamenaly pouze SO ORP České Budějovice, Soběslav a Třeboň.

Podstatně menší rozdíly mezi jednotlivými obvody jsou u dalších základních charakteristik výstavby rodinných domů. Jak v **zastavěné ploše** tak **počtu bytů** na jeden dům jsou rozdíly mezi obvody s maximálními a minimálními hodnotami jen přibližně 25 %. Také v časovém vývoji jsou změny mezi oběma pětiletými celkově pouze nevýznamné a ani podle jednotlivých obvodů nebyl zaznamenán nějaký významnější posun. Jediné co stojí za zmínku, je zvýšení počtu bytů na jeden dům v SO ORP Třeboň, který se tak hodnotou 12 bytů na 10 domů dostal na druhou nejvyšší pozici v kraji (po SO ORP Vimperk).

Dalo by se předpokládat, že s rostoucí plochou stavebních pozemků porostou velikosti ploch domu a v domě. Na zastavěné ploše jsme si ale ukázali, že to tak není. Není to ani v případě užitkové a obytné plochy. V průměru na jeden dům se **užitková plocha** mezi roky 2003 až 2007 v porovnání s předchozím srovnatelným obdobím snížila o 7 % a k poklesu došlo i u **obytné plochy** (o 4 %). U obou těchto ukazatelů jsou již však znatelné rozdíly mezi jednotlivými správními obvody. Tyto odlišnosti jsou jak v průměrné velikosti ploch, tak ve vývojových trendech. Nejvyšší užitkovou plochu (v průměru za celé desetiletí) uvádí SO ORP Milevsko a naopak nejnižší SO ORP Týn nad Vltavou. Obytnou plochu pak zaznamenal nejvyšší SO ORP Vimperk a protipólem je SO ORP Dačice. Uvedené pořadí je přitom výsledkem – průměrem - za celé sledované období a v jednotlivých pětiletkách je poněkud jiné (platí jen u obytné plochy v druhé pětiletce). Změny v pořadí jsou důsledkem **odlišného vývoje** v jednotlivých správních obvodech. Přestože celková tendence znamená snižování jak užitkové tak obytné plochy, tento trend zaznamenala jen menší část obvodů. Naopak nárůst užitkové plochy zaznamenalo 10 obvodů (nejvíce SO ORP Blatná) a k nárůstu průměrné obytné plochy došlo v 11 obvodech (pomineme-li Týn nad Vltavou s minimálním počtem dokončených bytů pak nejvíce opět SO ORP Blatná). Kdo tedy způsobil celkový pokles obou uvedených charakteristik. Jsou to obvody s velkým rozsahem dokončování. Přitom v případě SO ORP Tábor můžeme hovořit o poklesu v řádu několika procent, pak v SO ORP České Budějovice (ale také Český Krumlov) představuje pokles průměrné plochy více než desetinu až pětinu původních průměrných hodnot.

Určitě nikoho nepřekvapí, že se **zvýšuje průměrná hodnota** za čtvereční metr obytné plochy. Překvapující je, že rozdíly mezi jednotlivými obvody nejsou tak dramatické a mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou jsou „jen“ 50 %. „Nejdražší“ byty z tohoto pohledu jsou ve SO ORP Písek a Soběslav, naopak „nejlevnější“ v SO ORP Blatná, Kaplice a Milevsko.

Rozdílnost charakteristik i rozdílné vývojové trendy u dokončených rodinných domů jsou do určité míry dány v jednotlivých správních obvodech rozdílnou mírou dokončování, resp. počty dokončovaných bytů. Tento vliv se v případě dokončovaných bytových domů projevuje ještě významněji

**Tab. 5.1.5 Dokončené bytové domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		plocha staveb- ního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 874</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>1 175</b>	<b>847</b>	<b>24 008</b>	<b>2 763</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>918</b>	<b>676</b>	<b>25 816</b>
v tom SO ORP:												
Blatná	266	7	18	1 101	731	i.d.	255	7	21	979	779	i.d.
České Budějovice	1 948	5	26	2 184	1 670	19 405	5 009	5	21	1 412	1 008	25 798
Český Krumlov	1 127	2	6	362	277	22 159	2 000	3	5	309	262	23 654
Dačice	3 435	4	33	1 747	1 097	i.d.	626	4	10	447	356	i.d.
Jindřichův Hradec	2 974	4	9	525	407	25 287	1 375	5	7	394	317	32 597
Kaplice	551	4	15	894	623	i.d.	2 784	3	7	481	339	25 561
Milevsko	3 451	4	17	1 101	810	i.d.	382	3	6	936	420	i.d.
Písek	1 150	4	21	1 768	1 444	38 691	763	6	25	1 771	1 174	i.d.
Prachatice	x	x	x	x	x	x	5 308	4	19	1 127	945	22 662
Soběslav	1 797	4	14	878	531	24 505	1 255	4	18	1 397	889	25 637
Strakonice	1 218	5	18	1 321	593	24 128	286	5	5	510	326	i.d.
Tábor	1 308	5	19	1 223	875	22 970	1 471	5	19	1 290	998	24 333
Trhové Sviny	10 659	4	17	1 380	642	31 136	1 154	3	35	1 131	828	i.d.
Třeboň	1 090	4	23	1 416	888	i.d.	870	4	19	1 221	873	27 968
Týn nad Vltavou	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vimperk	4 176	4	14	800	547	i.d.	1 896	3	13	772	559	26 579
Vodňany	267	4	9	785	513	i.d.	244	3	6	282	246	i.d.

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Z výše uvedených charakteristik vyplývá, že ani v dokončování bytových domů nedochází v posledním desetiletí k **dramatickým** změnám. Zůstává zachován počet nadzemních podlaží i průměrný počet bytů na jeden dům. Mírně se snižuje užitková i obytná plocha na dům i na byt. Naopak hodnota čtverečního metru obytné plochy roste, v krajském průměru o 7 %. Přitom ve správních obvodech České Budějovice a Jindřichův Hradec se mezi srovnávanými pětiletými časovými úseky zvýšila zhruba o 30 %.

Rozdíly v dokončovaných bytech podle charakteru stavby nadále přetrvávají i ve velikosti bytu z hlediska počtu pokojů. V rodinných domech se jen malá část z nich staví s plánovaným malým počtem pokojů a zhruba 75 % bytů postavených za posledních deset let má **4 a více pokojů**. Z tohoto průměru vybočují na jedné straně zejména správní obvody České Budějovice a Vimperk, kde podíl čtyř a více pokojovitých bytů přesahuje 80 %. Přitom v SO ORP České Budějovice je zhruba rovnocenné zastoupení čtyř a pětipokojovitých (včetně vícepokojovitých) bytů; v SO ORP Vimperk pak téměř polovinu z dokončených bytů představují ty s 5 a více pokoji. Naproti tomu v SO ORP Dačice připadá na byty s 5 a více pokoji jen čtvrtina z dokončených bytů v rodinných domech.

Při rozdělení sledovaného desetiletého období na dva stejné časové úseky se projevily určité změny ve struktuře dokončovaných bytů podle počtu pokojů. Nadále se snižuje podíl bytů - garsoniér (v 10 obvodech nebyl žádný takový byt v rodinném domě postaven) i bytů s jedním pokojem. Poklesl však i podíl bytů s 3 ale i 5 a více pokoji. Naproti tomu vyšší je zastoupení bytů s dvěma pokoji a zejména se 4 pokoji. Přitom rozdíly ve struktuře podle počtu pokojů jsem u jednotlivých správních obvodů poměrně výrazné jak dokumentuje následující tabulka.

**Tab. 5.1.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>3 374</b>	<b>0,5</b>	<b>1,2</b>	<b>6,0</b>	<b>19,7</b>	<b>29,4</b>	<b>43,2</b>	<b>5 285</b>	<b>0,3</b>	<b>1,1</b>	<b>6,8</b>	<b>15,1</b>	<b>36,7</b>	<b>40,0</b>
v tom SO ORP:														
Blatná	52	-	-	7,7	61,5	9,6	21,2	73	-	-	5,5	9,6	21,9	63,0
České Budějovice	1 009	-	0,6	3,4	12,4	34,0	49,7	2 050	0,1	0,6	2,5	13,5	46,0	37,3
Český Krumlov	211	-	1,4	4,7	21,8	22,3	49,8	436	0,7	0,5	18,8	13,5	33,0	33,5
Dačice	45	-	-	-	20,0	55,6	24,4	88	-	-	8,0	20,5	45,5	26,1
Jindřichův Hradec	219	0,9	0,5	3,2	15,5	31,5	48,4	455	0,9	2,0	9,2	20,4	32,5	34,9
Kaplice	115	-	-	4,3	22,6	26,1	47,0	67	-	-	4,5	25,4	28,4	41,8
Milevsko	107	-	0,9	14,0	15,9	28,0	41,1	111	-	2,7	15,3	16,2	20,7	45,0
Písek	116	-	0,9	12,1	32,8	28,4	25,9	166	-	3,6	6,6	19,3	28,9	41,6
Prachatice	254	1,2	1,2	5,5	16,9	22,0	53,1	237	0,4	2,1	5,9	10,1	20,7	60,8
Soběslav	153	3,3	2,0	5,2	24,2	26,8	38,6	76	1,3	2,6	5,3	11,8	30,3	48,7
Strakonice	195	-	2,1	5,6	21,5	37,9	32,8	192	0,5	-	5,7	17,2	37,5	39,1
Tábor	460	0,9	2,0	7,8	21,7	24,6	43,0	607	0,3	1,0	4,9	14,0	31,5	48,3
Trhové Sviny	137	-	2,2	10,2	25,5	33,6	28,5	233	-	1,3	7,7	16,7	30,0	44,2
Třeboň	145	0,7	2,1	4,1	23,4	32,4	37,2	251	0,4	2,4	18,7	14,7	25,9	37,8
Týn nad Vltavou	2	-	-	50,0	-	50,0	-	9	-	-	-	22,2	33,3	44,4
Vimperk	144	1,4	2,8	15,3	32,6	20,8	27,1	190	1,1	2,1	8,9	21,6	35,3	31,1
Vodňany	10	-	-	10,0	10,0	10,0	70,0	44	-	-	4,5	13,6	38,6	43,2

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Byty dokončené v bytových domech jsou převážně s **dvěma až třemi pokoji**. Připadají na ně téměř tři čtvrtiny ze všech dokončených bytů. Výrazně více jsou samozřejmě zastoupeny byty jen s jedním pokojem (ať s kuchyní nebo bez ní), které tvoří pětinu dokončených bytů. Na druhé straně jen zcela výjimečně jsou dokončovány byty s více než čtyřmi pokoji.

**Tab. 5.1.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 695</b>	<b>4,7</b>	<b>15,1</b>	<b>36,9</b>	<b>36,5</b>	<b>6,0</b>	<b>0,8</b>	<b>2 092</b>	<b>7,2</b>	<b>13,6</b>	<b>40,5</b>	<b>30,2</b>	<b>7,5</b>	<b>1,0</b>
v tom SO ORP:														
Blatná	36	-	-	30,6	69,4	-	-	42	-	-	88,1	11,9	-	-
České Budějovice	469	2,6	17,9	31,3	30,9	16,0	1,3	925	7,6	16,0	42,9	25,7	6,5	1,3
Český Krumlov	126	2,4	6,3	11,1	77,0	3,2	-	170	-	2,4	8,2	84,7	4,7	-
Dačice	66	25,8	21,2	42,4	10,6	-	-	19	31,6	21,1	26,3	21,1	-	-
Jindřichův Hradec	85	1,2	40,0	28,2	24,7	4,7	1,2	48	2,1	8,3	33,3	31,3	22,9	2,1
Kaplice	15	6,7	26,7	46,7	20,0	-	-	87	9,2	2,3	44,8	20,7	23,0	-
Milevsko	33	-	21,2	39,4	39,4	-	-	6	-	-	-	-	-	100,0
Písek	149	2,7	5,4	45,0	37,6	6,7	2,7	25	-	-	64,0	32,0	4,0	-
Prachatice	-	x	x	x	x	x	x	77	-	7,8	68,8	23,4	-	-
Soběslav	55	-	21,8	40,0	32,7	3,6	1,8	54	3,7	5,6	22,2	42,6	25,9	-
Strakonice	54	13,0	29,6	35,2	22,2	-	-	10	10,0	-	-	-	90,0	-
Tábor	487	6,0	12,5	42,9	36,8	1,4	0,4	301	6,3	18,9	36,9	27,2	10,0	0,7
Trhové Sviny	52	-	-	46,2	53,8	-	-	35	82,9	17,1	-	-	-	-
Třeboň	45	13,3	8,9	60,0	17,8	-	-	174	2,3	12,6	64,4	20,1	0,6	-
Týn nad Vltavou	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Vimperk	14	-	7,1	92,9	-	-	-	113	8,8	25,7	26,5	37,2	1,8	-
Vodňany	9	-	33,3	-	66,7	-	-	6	-	-	100,0	-	-	-

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Nová bytová výstavba je již ve fázi projektové přípravy navrhována většinou s co nejvyšší **technickou vybaveností**. Určitá omezení pak nejsou důsledkem ani tak záměrů investora, ale neexistencí vybudované technické infrastruktury.

Celá čtvrtina bytů dokončených v **rodinných domech** za posledních deset let nemá napojení na **kanalizační síť**. Přitom rozdíly mezi jednotlivými správními obvody jsou poměrně významné. Na jedné straně jsou obvody, kde napojení na kanalizační síť chybí jen u 15 % objektů (SOP ORP České Budějovice, Český Krumlov). Naproti tomu existují obvody, kde u 40 % (6 správních obvodů) nebo celé poloviny bytů (SO ORP Milevsko) tento typ technické vybavenosti chybí.

Napojení na **plynovodní síť** má v kraji zhruba polovina z dokončených bytů v rodinných domech. Vedle vůbec technické možnosti napojení (existenci plynovodu v dané lokalitě) zde sehrává svou roli i cenový vývoj spojený s poskytováním této služby. Naproti tomu většina nových bytů je vybavena centrálním domovním vytápěním. Z celkového počtu 17 správních obvodů jich 10 má podíl bytů s centrálním domovním vytápěním více než 90 %. Z toho ve 4 obvodech (Blatná, České Budějovice, Český Krumlov a Dačice) je podíl bytů bez centrálního vytápění menší než 5 %.

V **bytových domech** je necelá polovina nově dokončených bytů napojena na **plynovodní síť**. Opět technické možnosti určují rozdílnost mezi jednotlivými správními obvody. Proto tak máme obvody s napojením na plyn u všech dokončených bytů a naopak u žádných. Obdobně možnosti dálkového **vytápění** určují využívání tohoto způsobu vytápění v jednotlivých obvodech. Celkově je tak centrální vytápění používáno v 85 % dokončených bytů v bytových domech, když téměř polovina bytů má vytápění centrální domovní.

Z hlediska časového vývoje jednotlivých charakteristik technické vybavenosti nedošlo v průběhu sledovaného desetiletého období k žádným zásadním posunům. Týká se to jak bytů dokončených v rodinných domech tak bytů v domech bytových.

**Tab. 5.1.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
<b>Kraj celkem</b>	<b>73,1</b>	<b>49,1</b>	<b>88,4</b>	<b>42,9</b>	<b>27,8</b>	<b>60,2</b>	<b>75,2</b>	<b>58,6</b>	<b>91,3</b>	<b>48,7</b>	<b>47,4</b>	<b>37,6</b>
v tom SO ORP:												
Blatná	94,2	90,4	94,2	-	-	100,0	68,5	64,4	97,3	-	-	100,0
České Budějovice	80,5	71,5	93,3	23,0	4,3	89,3	84,2	81,0	96,8	47,6	48,9	48,2
Český Krumlov	83,4	29,9	91,0	63,5	63,5	36,5	85,8	43,8	96,1	75,3	75,3	-
Dačice	53,3	46,7	100,0	100,0	100,0	-	61,4	40,9	97,7	100,0	100,0	-
Jindřichův Hradec	73,5	67,6	90,4	28,2	-	71,8	63,3	61,1	91,6	75,0	56,3	43,8
Kaplice	70,4	26,1	75,7	-	100,0	-	76,1	28,4	76,1	49,4	44,8	-
Milevsko	57,0	35,5	83,2	100,0	-	-	47,7	39,6	91,9	-	100,0	-
Písek	67,2	39,7	86,2	19,5	32,9	67,1	57,2	46,4	92,2	100,0	-	100,0
Prachatice	68,5	50,4	94,9	x	x	x	70,5	41,8	94,1	20,8	79,2	-
Soběslav	68,6	20,9	69,3	100,0	21,8	-	69,7	48,7	63,2	27,8	27,8	72,2
Strakonice	83,1	43,6	97,4	35,2	7,4	92,6	77,6	51,0	90,1	-	-	100,0
Tábor	69,3	32,4	77,2	47,8	30,0	55,0	73,0	34,9	80,2	26,9	40,5	32,9
Trhové Sviny	58,4	40,1	85,4	50,0	50,0	50,0	63,9	41,6	86,7	-	-	100,0
Třeboň	61,4	60,7	91,0	100,0	100,0	-	72,1	64,1	78,1	100,0	63,2	-
Týn nad Vltavou	-	-	50,0	x	x	x	33,3	-	66,7	x	x	x
Vimperk	62,5	4,2	89,6	-	-	100,0	58,9	14,7	88,4	31,9	6,2	61,9
Vodňany	60,0	10,0	90,0	100,0	100,0	-	56,8	27,3	90,9	100,0	100,0	-

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Protipólem dokončování bytů je **úbytek bytového fondu formou zrušení** bytu. Vzhledem k rozsahu bytové výstavby jsou ale počty zrušených bytů v kraji pouhým zlomkem. Tyto relativně velice malé hodnoty pak významně omezují i možnosti analýzy spojené s vnitřní i územní strukturou rušených bytů. Proto také následující tabulku uvádíme pouze jako informativní doplněk celé podkapitoly.

**Tab. 5.1.9 Zrušené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002					2003 - 2007				
	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )
		v rodinných domech	v bytových domech				v rodinných domech	v bytových domech		
<b>Kraj celkem</b>	<b>329</b>	<b>72,0</b>	<b>20,4</b>	<b>68,4</b>	<b>18 123</b>	<b>256</b>	<b>75,4</b>	<b>20,7</b>	<b>90,6</b>	<b>15 877</b>
v tom SO ORP:										
Blatná	35	82,9	17,1	97,1	1 942	8	100,0	-	100,0	561
České Budějovice	57	59,6	24,6	63,2	2 648	51	72,5	23,5	94,1	2 917
Český Krumlov	18	16,7	83,3	38,9	1 032	11	54,5	45,5	100,0	684
Dačice	15	66,7	33,3	53,3	641	5	100,0	-	100,0	249
Jindřichův Hradec	13	100,0	-	76,9	941	12	75,0	16,7	100,0	759
Kaplice	6	50,0	16,7	33,3	522	2	50,0	-	50,0	284
Milevsko	18	94,4	-	88,9	835	10	100,0	-	100,0	564
Písek	24	62,5	33,3	29,2	1 065	8	87,5	-	75,0	412
Prachatice	5	100,0	-	40,0	359	11	100,0	-	100,0	1 399
Soběslav	30	100,0	-	90,0	1 813	44	50,0	50,0	95,5	2 165
Strakonice	13	53,8	-	30,8	757	15	40,0	40,0	80,0	708
Tábor	48	87,5	6,3	60,4	2 933	48	85,4	12,5	72,9	3 209
Trhové Sviny	12	100,0	-	91,7	531	8	100,0	-	100,0	643
Třeboň	29	37,9	51,7	89,7	1 638	8	100,0	-	100,0	479
Týn nad Vltavou	-	x	x	x	-	-	x	x	x	-
Vimperk	6	100,0	-	100,0	466	10	90,0	-	100,0	574
Vodňany	-	x	x	x	-	5	100,0	-	100,0	270

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

## 5.2. Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Další pohled, který umožňuje analyzovat vývoj v dokončování bytové výstavby podle územního hlediska, je kategorizace **podle velikosti obcí**. Použili jsme rozdělení do 8 kategorií podle počtu obyvatel. Počty obcí v jednotlivých velikostních skupinách ukazuje tabulka 5.2.1. Pro doplnění uvádíme zařazení měst s 5 tisíci a více obyvateli do těchto velikostních skupin jmenovitě. Skupina s 5 tisíci až 9 999 obyvateli zahrnuje 13 měst - Milevsko, Třeboň, Týn nad Vltavou, Vimperk, Dačice, Sezimovo Ústí, Soběslav, Kaplice, Vodňany, Blatnou, Veselí nad Lužnicí, Bechyni, Protivín (města jsou řazena podle počtu obyvatel od největšího k nejmenšímu). S počtem obyvatel od 10 do 20 tisíc obyvatel jsou v kraji dvě města - Český Krumlov a Prachatice, s počtem obyvatel od 20 do 50 tisíc jsou čtyři města - Tábor, Písek, Strakonice a Jindřichův Hradec. V kategorii nad 50 tisíc obyvatel je krajské město České Budějovice, které k 1. 7. 2007 mělo 94 925 obyvatel.

**Tab. 5.2.1 Dokončené byty velikostních skupin obcí a podle druhu budovy v Jihočeském kraji úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom							Počet obcí ve velikostní skupině	
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	staveb. úpravami nebytových prostorů	celkem	bez dokončených bytů
				k rodinným domům	k bytovým domům					
<b>Kraj celkem</b>	<b>17 173</b>	<b>8 659</b>	<b>3 787</b>	<b>1 406</b>	<b>1 195</b>	<b>949</b>	<b>382</b>	<b>795</b>	<b>623</b>	<b>74</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	589	430	-	96	15	-	19	29	241	64
200 - 499	1 834	1 350	40	198	45	51	41	109	206	7
500 - 999	1 333	960	96	138	33	12	41	53	77	3
1 000 - 1 999	2 920	1 990	438	152	78	98	78	86	49	-
2 000 - 4 999	2 985	1 458	572	347	142	197	70	199	30	-
5 000 - 9 999	2 239	736	717	220	206	281	37	42	13	-
10 000 - 19 999	442	185	46	33	55	-	3	120	2	-
20 000 - 49 999	2 274	783	633	167	309	226	54	102	4	-
50 000 a více	2 557	767	1 245	55	312	84	39	55	1	-

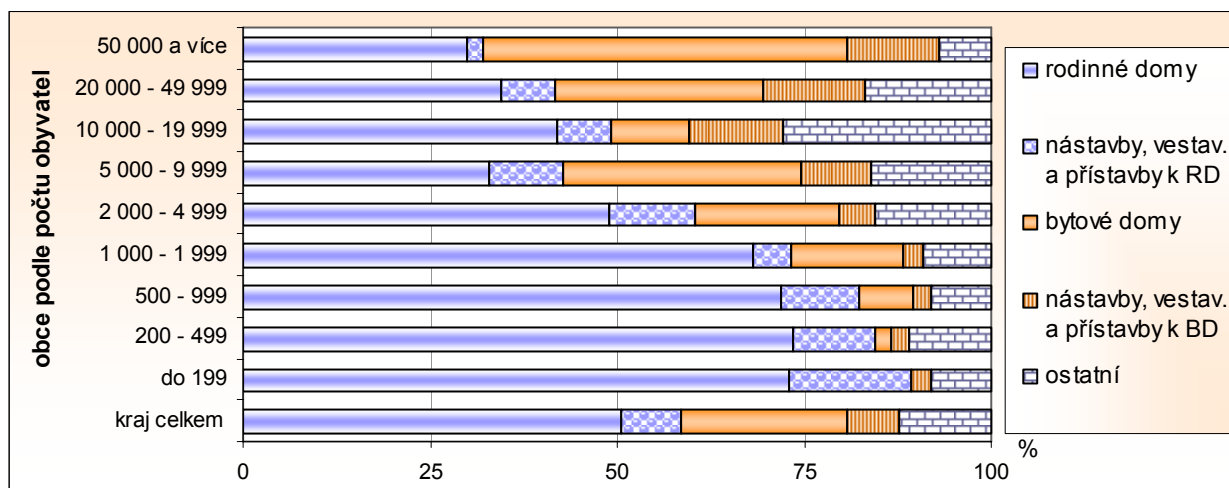
<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007; do počtu dokončených bytů celkem nejsou zahrnuty byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, byty v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů dokončené v roce 1998



Z celkového počtu bytů byl každý šestý dokončen v obcích s tisícem až 2 tisíci obyvateli a stejně tak v obcích se 2 – 5 tisíci obyvateli. Na krajské město připadá 15 % z celkem dokončených bytů, po 13 % na města s 20 – 50 tisíci obyvateli a města s 5 – 10 tisíci obyvateli. Téměř 11 % z celkového počtu bytů bylo dokončeno v obcích s 200 – 500 obyvateli. Ostatní velikostní skupiny mají podíl menší než 10 %.

Druhá struktura dokončených bytů má určitá specifika podle velikosti obcí. I když ve všech obcích s výjimkou krajského města byly největší počty bytů získány výstavbou nových rodinných domů, má váha této výstavby různé stupně důležitosti.

**Graf 24 Druhá struktura dokončených bytů podle velikostní struktury obcí v letech 1998 až 2007**



V **malých obcích** do 200 obyvatel mají byty v rodinných domech a nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům drtivou převahu, tvoří 90 % z dokončených bytů. O absolutní převaze můžeme hovořit i v obcích od 200 do tisíce obyvatel, kde se sice stavěly také bytové domy, ale byty v rodinných domech tvořily téměř tři čtvrtiny nástavby, vestavby a přístavby k rodinným domům dalších 10 % z celkového počtu bytů. Také v obcích od 1 – 2 tisíc obyvatel mají byty v rodinných domech včetně nástaveb, vestaveb a přístaveb k RD absolutní převahu, když v nich byly dokončeny téměř tři čtvrtiny z celkového počtu bytů. V těchto obcích již bylo 15 % bytů dokončeno v nových bytových domech.

V **obcích od 2 tisíc do 5 tisíc** obyvatel byty v nových rodinných domech tvořily necelou polovinu z dokončených, a přičteme-li k nim byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům dostaneme se na podíl 60 %. V této velikostní struktuře byl již každý pátý byt dokončen v novém bytovém domě.

Ve **městech nad 5 tisíc** obyvatel je podíl bytů v rodinných domech a v nástavbách, vestavbách a přístavbách menší než poloviční. Přitom ve městech s 5 -10 tisíci obyvateli konkurovaly bytům v nových rodinných domech (s podílem 33 %) byty v nových bytových domech (32 %). Ve skupině těchto měst byl v průměru každý osmý byt dokončen v domech s pečovatelskou službou či domovech – penzionech pro důchodce. Ve městech s 10 až 20 tisíci obyvateli, tedy v Českém Krumlově a Prachaticích, se podíl bytů v rodinných domech včetně nástaveb k nim hodně blížil 50 %. V těchto městech je významný podíl bytů dokončených stavebními úpravami nebytových prostor, když ve městě Prachatice bylo takto dokončeno 118 bytů. Každý osmý byt byl dokončen v nástavbách vestavbách a přístavbách k bytovým domům.

Ve **městech s 20 – 50 tisíci** obyvateli představuje podíl bytů v nových rodinných domech 34 % a podíl bytů v nových bytových domech 28 %. V těchto městech je relativně vysoký podíl bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům (téměř 14 %) a desetina z dokončených bytů připadá na domy s pečovatelskou službou či domovy – penziony pro důchodce.

Ve **městě České Budějovice** připadá téměř polovina z dokončených bytů na nové bytové domy a 30 % na nové rodinné domy. Osmina z dokončených bytů je v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům.

**Tab. 5.2.2 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho			dokončené byty celkem	z toho				
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům		
<b>Kraj celkem</b>	<b>7 567</b>	<b>3 374</b>	<b>1 695</b>	<b>779</b>	<b>651</b>	<b>9 606</b>	<b>5 285</b>	<b>2 092</b>	<b>627</b>	<b>544</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	230	153	-	46	6	359	277	-	50	9
200 - 499	699	518	4	99	15	1 135	832	36	99	30
500 - 999	540	389	15	76	21	793	571	81	62	12
1 000 - 1 999	1 031	638	137	95	49	1 889	1 352	301	57	29
2 000 - 4 999	1 400	621	287	176	71	1 585	837	285	171	71
5 000 - 9 999	1 149	351	374	147	161	1 090	385	343	73	45
10 000 - 19 999	335	104	46	25	42	107	81	-	8	13
20 000 - 49 999	1 313	373	444	90	168	961	410	189	77	141
50 000 a více	870	227	388	25	118	1 687	540	857	30	194

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Nejvyšší počty dokončených bytů se ve sledované desetiletí soustředily do kategorií obcí od tisíce do pěti tisíc obyvatel. V těchto dvou kategoriích byla dokončena **celá třetina bytů**. V rámci vnitřní struktury podle typu domu pak spadá do těchto velikostních skupin téměř 40 % rodinných domů. V případě bytových domů naproti tomu zcela nejvíce bytů (celá třetina) připadá do velikostní kategorie reprezentované Českými Budějovicemi.

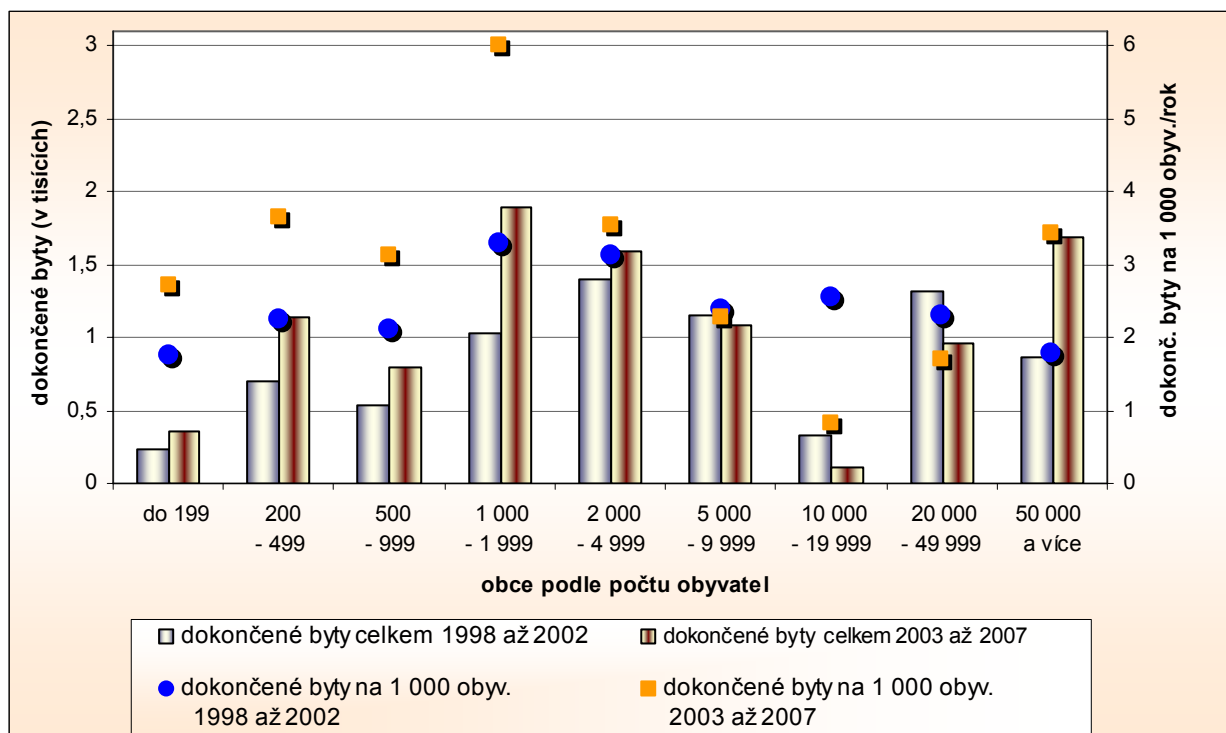
Zatímco v úhrnu za kraj celkem počet dokončených bytů ve srovnání dvou posledních pětiletých období vzrostl (o 27 %), tak v některých velikostních skupinách obcí byl **vývoj rozdílný**. Nárůst počtu dokončených bytů zaznamenaly obce a města do 5 tisíc obyvatel a také město České Budějovice. Naopak ve městech od 5 do 50 tisíc obyvatel došlo k poklesu počtu dokončených bytů v posledních pěti letech ve srovnání předcházejícím pětiletým obdobím.

Konkrétně došlo k prudkému zvýšení bytové výstavby ve městě České Budějovice (téměř o 100 %) a v obcích s jedním až dvěma tisíci obyvateli (o 83 %) zvýšení počtu dokončených bytů v obcích do 1 tisíce obyvatel zhruba na jeden a půl násobek předchozího pětiletého období. V obcích a městech s 2 až 5 tisíci obyvateli, ve kterých byl v období let 1998 – 2002 dokončen největší počet bytů, došlo k nárůstu počtu dokončených bytů o 13 %. Naopak počet dokončených bytů se snížil ve městech s 5 – 10 tisíci obyvateli o 5 %, ve městech s 10 – 20 tisíci obyvateli téměř o 70 %, ve městech s 20 – 50 tisíci obyvateli o 27 %.

Také z hlediska relativního vyjádření se **nejvyšší intenzita** dokončování týká kategorie od jednoho tisíce do pěti tisíc trvale bydlících. Přitom vyšší podíl je v obcích od jednoho do dvou tisíc obyvatel, kde intenzita dokončování představuje 4,5 bytu na tisíc obyvatel ročně. V následující kategorii je intenzita poněkud nižší, ale přesto 3,3 dokončeného bytu ( v relaci k počtu obyvatel) je druhá nejvyšší hodnota. Naopak nejnižší intenzitu bytové výstavby mají města s 10 – 20 tisíci obyvateli (1,7 bytu na 1 tisíc obyvatel) a města s 20 – 50 tisíci obyvateli (2 byty na tisíc obyvatel). Abecedně řazené obce kraje s intenzitou dokončování bytové výstavby obsahuje přílohová tabulka Tab. 11. Některé obce s nejvyšším počtem dokončených bytů vztahených ke střednímu stavu obyvatel jmenovitě uvádí také kapitola 6.

Rozdíly v intenzitě dokončování bytové výstavby mezi jednotlivými velikostními kategoriemi se projevily v průběhu celého desetiletého období. Zatímco v prvních pěti letech však nebyly tak výrazné, došlo v druhé pětiletce k jejich poměrně výraznému prohloubení. To bylo ovlivněno jak poklesem intenzity ve městech od 10 do 50 tisíc obyvatel, tak značným (téměř dvojnásobným) nárůstem této charakteristiky v obcích od tisíce do dvou tisíc obyvatel.

**Graf 25 Dokončené byty a intenzita dokončování bytové výstavby podle velikostních skupin obcí v letech 1998 až 2007**



Poněkud jiná je struktura podle typu domů. U rodinných domů jednoznačně dominuje kategorie od tisíce do dvou tisíc obyvatel s hodnotou intenzity dokončování 3,09 bytu. Za ní však následuje velikostní skupina obcí od 200 do 500 obyvatel s koeficientem 2,13 bytu. V bytových domech pak stejně jako v absolutním vyjádření nejvyšší aktivitu a tím i hodnotu ukazatele intenzity dokončování zaznamenává krajské město (1,29 bytu).

**Tab. 5.2.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 (roční průměr) <sup>1)</sup>					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,42</b>	<b>1,08</b>	<b>0,54</b>	<b>0,25</b>	<b>0,21</b>	<b>3,06</b>	<b>1,68</b>	<b>0,67</b>	<b>0,20</b>	<b>0,17</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	1,75	1,16	-	0,35	0,05	2,73	2,10	-	0,38	0,07
200 - 499	2,24	1,66	0,01	0,32	0,05	3,64	2,67	0,12	0,32	0,10
500 - 999	2,12	1,53	0,06	0,30	0,08	3,12	2,24	0,32	0,24	0,05
1 000 - 1 999	3,28	2,03	0,44	0,30	0,16	6,02	4,31	0,96	0,18	0,09
2 000 - 4 999	3,14	1,39	0,64	0,39	0,16	3,55	1,88	0,64	0,38	0,16
5 000 - 9 999	2,39	0,73	0,78	0,31	0,34	2,27	0,80	0,71	0,15	0,09
10 000 - 19 999	2,55	0,79	0,35	0,19	0,32	0,81	0,62	-	0,06	0,10
20 000 - 49 999	2,31	0,66	0,78	0,16	0,30	1,69	0,72	0,33	0,14	0,25
50 000 a více	1,77	0,46	0,79	0,05	0,24	3,44	1,10	1,75	0,06	0,40

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Podle **vlastnických vztahů** podíl dokončených bytů ve vlastnictví fyzických osob dosahuje maxima v nejmenších obcích a s rostoucí velikostí obce klesá. Platí to až do velikostní kategorie obcí do 10 tisíc obyvatel, ve kterých připadá na vlastnictví fyzických osob méně než 45 % dokončených bytů. V okresních a krajském městě pak tento vlastnický typ představuje kolem poloviny dokončených bytů.

Zcela jiná je situace u druhé nejrozšířenější vlastnické formy – u bytů obecních. Zde se absolutně nejvíce bytů dokončuje v obcích od tisíce do deseti tisíc obyvatel, z hlediska vnitřní struktury uvnitř velikostních

skupin obcí však nejvyšší podíl dokončených bytů ve vlastnictví obce připadá na kategorii od pěti do deseti tisíc obyvatel (45 % dokončených bytů), následované okresními městy s deseti až dvaceti tisíc obyvateli (38 %).

**Tab. 5.2.4 Dokončené byty podle vlastníka a velikostních skupin obcí v Jihočeském kraji v letech 1999 až 2007<sup>1)</sup>**

	1999 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom				dokončené byty celkem	v tom			
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
<b>Kraj celkem</b>	<b>6 405</b>	<b>3 760</b>	<b>286</b>	<b>1 975</b>	<b>384</b>	<b>9 606</b>	<b>6 200</b>	<b>87</b>	<b>2 098</b>	<b>1 221</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	189	173	-	15	1	359	343	-	9	7
200 - 499	617	554	6	49	8	1 135	956	-	137	42
500 - 999	462	382	-	75	5	793	593	21	100	79
1 000 - 1 999	926	654	4	258	10	1 889	1 320	9	498	62
2 000 - 4 999	1 190	691	92	385	22	1 585	1 048	1	440	96
5 000 - 9 999	915	430	9	472	4	1 090	458	53	426	153
10 000 - 19 999	293	114	-	153	26	107	98	-	-	9
20 000 - 49 999	1 131	427	175	482	47	961	589	-	184	188
50 000 a více	682	335	-	86	261	1 687	795	3	304	585

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> počet bytů podle vlastníka je zjišťován od roku 1999

Ve **velikostních charakteristikách** domů, zejména domů rodinných, platí obdobná závislost jako u vlastnictví fyzických osob. S rostoucí velikostí obce klesá průměrná plocha stavebního pozemku. V nejmenších obcích je tato plocha v průměru 2 až třikrát větší než ve velikostních skupinách nejvyšších. V ostatních charakteristikách sice můžeme uvedenou závislost vysledovat také, ale již není tak výrazná. V zastavěné ploše je rozdíl mezi nejmenšími a největšími obcí zhruba desetiprocentní, v užitkové a obytné ploše jen 7%. Velké rozdíly nejsou ani v průměrné hodnotě na čtvereční metr dokončeného bytu. V Českých Budějovicích se v průměru za celé sledované období v porovnání s nejmenšími obcemi do 200 obyvatel hodnota na čtvereční metr obytné plochy lišila jen o 2 %. Nejnižší hodnotu (v průměru celého sledovaného období) uvádí obce od pěti do deseti tisíc obyvatel, v posledních pěti letech pak obce od 200 do 500 obyvatel.

**Tab. 5.2.5 Dokončené rodinné domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	
<b>Kraj celkem</b>	<b>957</b>	<b>145</b>	<b>1,09</b>	<b>161,7</b>	<b>104,4</b>	<b>22 728</b>	<b>1 158</b>	<b>143</b>	<b>1,07</b>	<b>150,5</b>	<b>100,5</b>	<b>26 467</b>
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	1 376	147	1,11	150,5	96,1	22 852	1 761	146	1,05	149,3	102,1	26 183
200 - 499	1 211	147	1,09	160,5	101,1	22 744	1 352	144	1,05	153,8	102,2	25 590
500 - 999	909	141	1,08	149,8	98,9	22 589	1 199	140	1,03	144,6	96,9	26 690
1 000 - 1 999	1 006	145	1,10	165,4	105,3	22 865	1 132	138	1,08	144,4	95,7	27 430
2 000 - 4 999	1 036	150	1,07	172,8	113,2	21 161	1 290	150	1,05	155,1	104,3	26 520
5 000 - 9 999	797	148	1,13	154,7	98,6	21 590	1 114	149	1,15	161,6	104,8	25 688
10 000 - 19 999	961	143	1,09	162,7	105,8	25 457	1 290	142	1,08	176,0	126,5	25 100
20 000 - 49 999	674	143	1,12	170,8	110,1	24 579	759	157	1,08	168,0	114,3	26 358
50 000 a více	531	130	1,05	147,6	99,5	24 436	664	131	1,06	135,9	89,8	26 271

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Obdobné charakteristiky jako u rodinných domů můžeme uvést také u domů bytových. Je však zřejmé, že v malých obcích, kde počty dokončených bytových domů jsou jen minimální, tyto charakteristiky velký význam nemají. Proto má smysl zabývat se jen velikostními kategoriemi nad tisíc obyvatel. Z následující tabulky je vidět, že variabilita jak v jednotlivých velikostních kategoriích tak v obou sledovaných pětiletých obdobích je značná a lze jen těžko najít nějaký převládající trend.

**Tab. 5.2.6 Dokončené bytové domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		plocha staveb- ního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 874</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>1 175</b>	<b>847</b>	<b>24 008</b>	<b>2 763</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>918</b>	<b>676</b>	<b>25 816</b>
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
200 - 499	246	3	4	295	122	i.d.	1 018	4	9	655	349	32 283
500 - 999	551	4	15	894	623	i.d.	8 212	4	16	1 210	1 013	30 168
1 000 - 1 999	1 329	2	6	377	297	20 947	1 858	3	6	371	297	22 563
2 000 - 4 999	2 365	4	15	1 150	679	23 594	1 506	4	18	1 157	799	26 517
5 000 - 9 999	1 870	5	20	1 238	806	25 390	1 116	4	18	1 093	782	26 641
10 000 - 19 999	3 265	5	23	1 625	964	i.d.	x	x	x	x	x	x
20 000 - 49 999	1 857	5	19	1 349	1 059	28 576	1 227	5	15	1 038	873	26 099
50 000 a více	2 184	5	28	2 224	1 774	19 301	5 059	5	20	1 350	962	25 636

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Velikost obce a velikost dokončeného bytu z hlediska **počtu pokojů** nejsou v nijaké vzájemné souvislosti. Platí to jak u rodinných domů tak u domů bytových. Tak např. u rodinných domů připadá na byty se 4 a více pokoji u nejmenších obcí 70 % ze všech bytů, u obcí s pěti až deseti tisíci obyvatel 65 % a v krajském městě více než 80 % ze všech dokončených bytů.

**Tab. 5.2.7 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garso- niéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garso- niéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>3 374</b>	<b>0,5</b>	<b>1,2</b>	<b>6,0</b>	<b>19,7</b>	<b>29,4</b>	<b>43,2</b>	<b>5 285</b>	<b>0,3</b>	<b>1,1</b>	<b>6,8</b>	<b>15,1</b>	<b>36,7</b>	<b>40,0</b>
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	153	0,7	1,3	11,1	23,5	33,3	30,1	277	-	1,1	6,9	20,9	30,0	41,2
200 - 499	518	-	0,6	7,7	21,8	28,2	41,7	832	0,4	0,8	5,4	15,7	35,2	42,4
500 - 999	389	-	2,1	4,4	24,9	31,6	37,0	571	-	1,2	3,5	17,7	37,3	40,3
1 000 - 1 999	638	0,6	0,6	6,0	17,4	31,0	44,4	1 352	0,3	1,0	8,9	13,5	41,9	34,3
2 000 - 4 999	621	0,3	0,5	5,2	17,2	26,1	50,7	837	0,1	1,2	5,9	15,8	35,1	41,9
5 000 - 9 999	351	2,0	2,3	6,8	28,2	23,1	37,6	385	0,3	1,0	14,8	15,6	24,7	43,6
10 000 - 19 999	104	-	2,9	4,8	13,5	17,3	61,5	81	2,5	1,2	3,7	12,3	6,2	74,1
20 000 - 49 999	373	0,8	1,9	5,9	16,9	28,7	45,8	410	1,0	1,7	6,6	13,2	29,8	47,8
50 000 a více	227	-	1,3	3,1	11,5	46,3	37,9	540	0,4	0,9	3,7	12,4	49,4	33,1

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

**Tab. 5.2.8 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007<sup>)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 695</b>	<b>4,7</b>	<b>15,1</b>	<b>36,9</b>	<b>36,5</b>	<b>6,0</b>	<b>0,8</b>	<b>2 092</b>	<b>7,2</b>	<b>13,6</b>	<b>40,5</b>	<b>30,2</b>	<b>7,5</b>	<b>1,0</b>
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
200 - 499	4	-	-	50,0	50,0	-	-	36	-	5,6	61,1	13,9	-	19,4
500 - 999	15	6,7	26,7	46,7	20,0	-	-	81	-	19,8	32,1	38,3	9,9	-
1 000 - 1 999	137	-	8,0	14,6	77,4	-	-	301	3,7	7,0	19,6	62,5	7,3	-
2 000 - 4 999	287	4,5	12,5	29,3	53,0	0,7	-	285	17,2	13,3	40,4	24,2	4,9	-
5 000 - 9 999	374	12,0	12,8	35,3	38,8	0,8	0,3	343	2,6	13,1	60,3	19,5	4,4	-
10 000 - 19 999	46	6,5	17,4	30,4	37,0	8,7	-	-	x	x	x	x	x	x
20 000 - 49 999	444	1,4	19,1	54,1	19,4	4,5	1,6	189	5,8	13,2	24,9	35,4	19,6	1,1
50 000 a více	388	3,1	16,5	32,5	27,6	18,8	1,5	857	8,2	16,1	43,4	23,9	7,0	1,4

<sup>)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvugarsoniér

Hledisko **technické vybavenosti** dokončených bytů již závislost na velikosti obce jednoznačně vykazuje. Je zřejmé, že v malých obcích se jen těžko hledají finanční zdroje na vybudování technické infrastruktury, což ve velkých obcích a městech již takovým problémem není. Mimo to i pro velké investory a developerské firmy jsou větší územní celky přitažlivější, mimo jiné např. i z důvodu již vybudované občanské vybavenosti.

**Tab. 5.2.9 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007<sup>)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
<b>Kraj celkem</b>	<b>73,1</b>	<b>49,1</b>	<b>88,4</b>	<b>42,9</b>	<b>27,8</b>	<b>60,2</b>	<b>75,2</b>	<b>58,6</b>	<b>91,3</b>	<b>48,7</b>	<b>47,4</b>	<b>37,6</b>
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	30,7	5,9	77,1	x	x	x	30,0	18,4	89,9	x	x	x
200 - 499	43,2	29,5	86,9	-	100,0	-	51,7	38,6	89,5	69,4	100,0	-
500 - 999	62,5	21,6	88,7	-	100,0	-	61,1	34,5	89,8	24,7	58,0	-
1 000 - 1 999	83,1	43,1	90,9	75,2	73,0	10,2	88,5	68,5	94,5	47,8	63,5	14,0
2 000 - 4 999	76,0	61,8	90,2	69,7	36,2	41,8	80,9	61,4	89,8	42,1	17,9	57,9
5 000 - 9 999	87,7	63,5	75,2	63,4	43,0	36,6	84,7	67,0	78,7	68,2	43,7	31,8
10 000 - 19 999	83,7	76,9	96,2	-	-	100,0	84,0	61,7	96,3	x	x	x
20 000 - 49 999	90,9	63,3	92,0	25,5	18,0	74,5	90,0	68,8	91,5	28,6	43,9	39,7
50 000 a více	95,6	94,3	97,4	19,1	2,1	95,9	88,0	92,0	98,9	49,2	50,6	46,2

<sup>)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007