

BYTOVÁ VÝSTAVBA V JIHOČESKÉM KRAJI V DLOUHODOBÉM VÝVOJI

Oddělení informačních služeb a správy registrů

Publikace je k dispozici na webových stránkách **www.cbudejovice.czso.cz**
<https://www.czso.cz/csu/czso/bytova-vystavba-v-jihoceskem-kraji-v-dlouhodobem-vyvoji-2020>
Email: infoservicb@czso.cz
telefon: 386 718 440

Obsah publikace

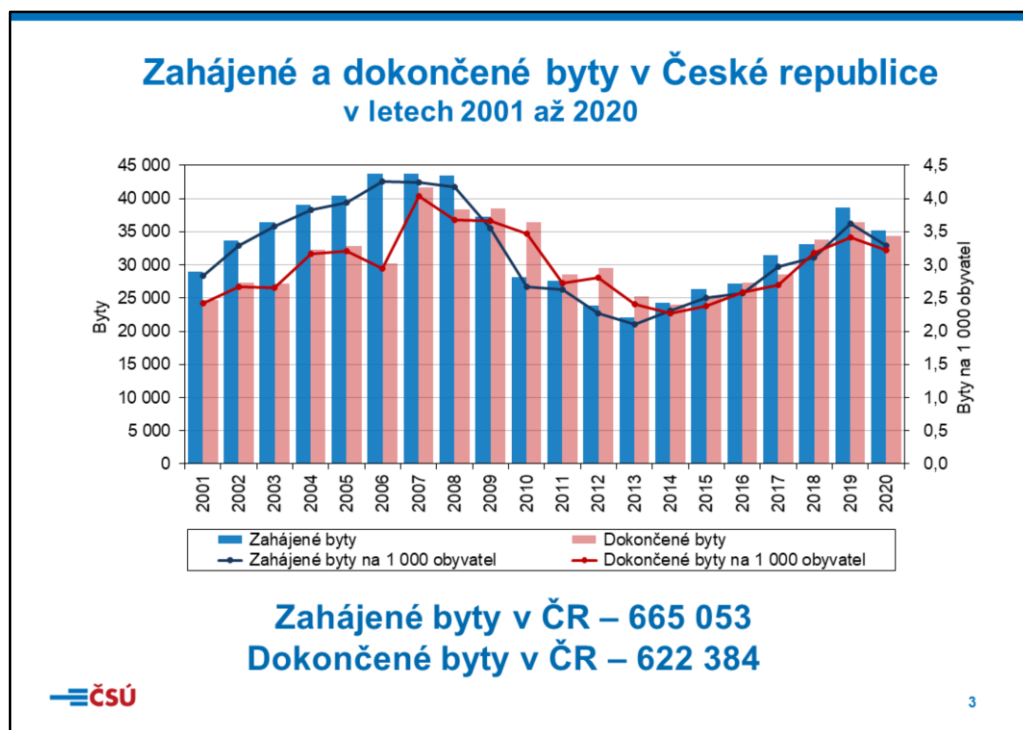
- Úvod
- Metodické vysvětlivky
- Bytová výstavba v České republice
- Bytová výstavba v Jihočeském kraji a jeho okresech podle fází
- Dokončená bytová výstavba v Jihočeském kraji
- Rozmístění dokončené bytové výstavby v Jihočeském kraji
- Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Jihočeském kraji
- Tabulková příloha
- Kartogramy
- Grafy

Publikace jsou zveřejněny na krajských webových stránkách ČSÚ za každý kraj. První kapitola, věnovaná bytové výstavbě v ČR, je pro všechny publikace totožná.

Analýzy budou k dispozici i v tištěné podobě.

<https://www.czso.cz/csu/czso/bytova-vystavba-v-jihoceskem-kraji-v-dlouhodobem-vyvoji-2020>

<https://www.czso.cz/csu/czso/analyzy-vydane-krajskymi-spravami-csu>



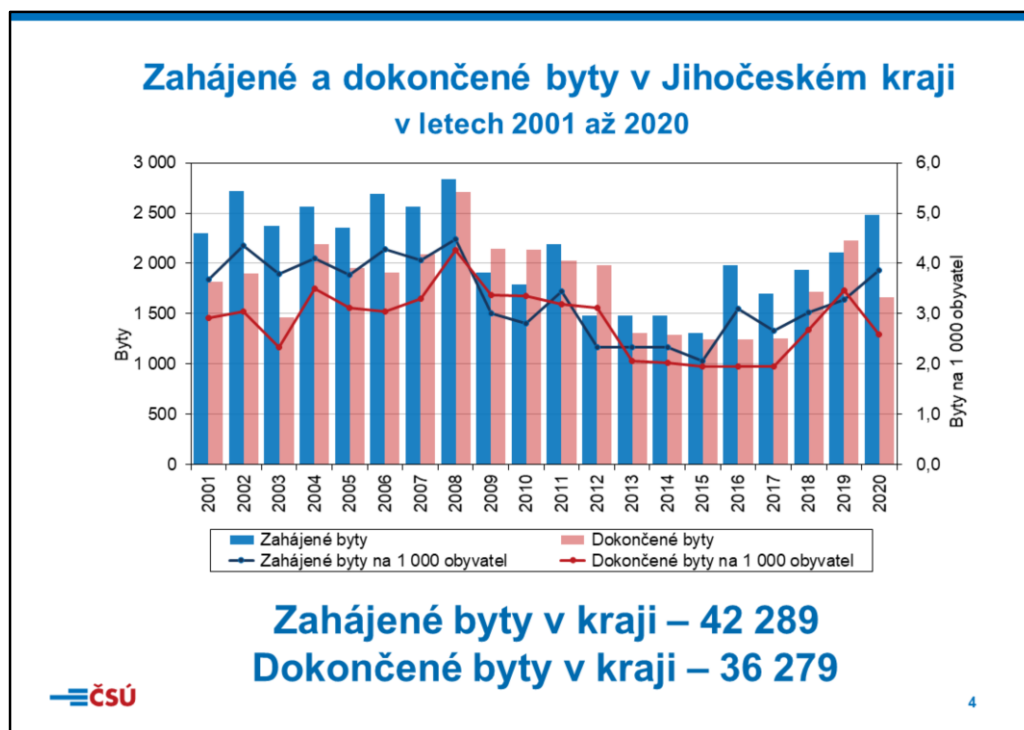
V prvních poválečných letech byla na současném území České republiky bytová výstavba na poměrně nízké úrovni, bytový fond byl po odsunu německého obyvatelstva dostatečný.

Od počátku šedesátých let byla vedle rozvoje průmyslových podniků pozornost zaměřena i na výstavbu nových bytů. Vznikly nové investiční formy výstavby – družstevní a podniková, přičemž družstevní výstavba představovala ve druhé polovině šedesátých let více než polovinu úhrnu dokončených bytů. Před rokem 1989 byla obdobím s největší intenzitou bytové výstavby sedmdesátá léta.

V osmdesátých letech začala bytová výstavba stagnovat. Výrazným mezníkem ve vývoji české ekonomiky se stal rok 1989.

Během **posledních 20 let** byla v České republice dokončena výstavba 622,4 tis. bytů. Více než polovinu z nich tvořily byty v nových rodinných domech. Nejvyššího **počtu dokončených bytů** bylo dosaženo v roce 2007.

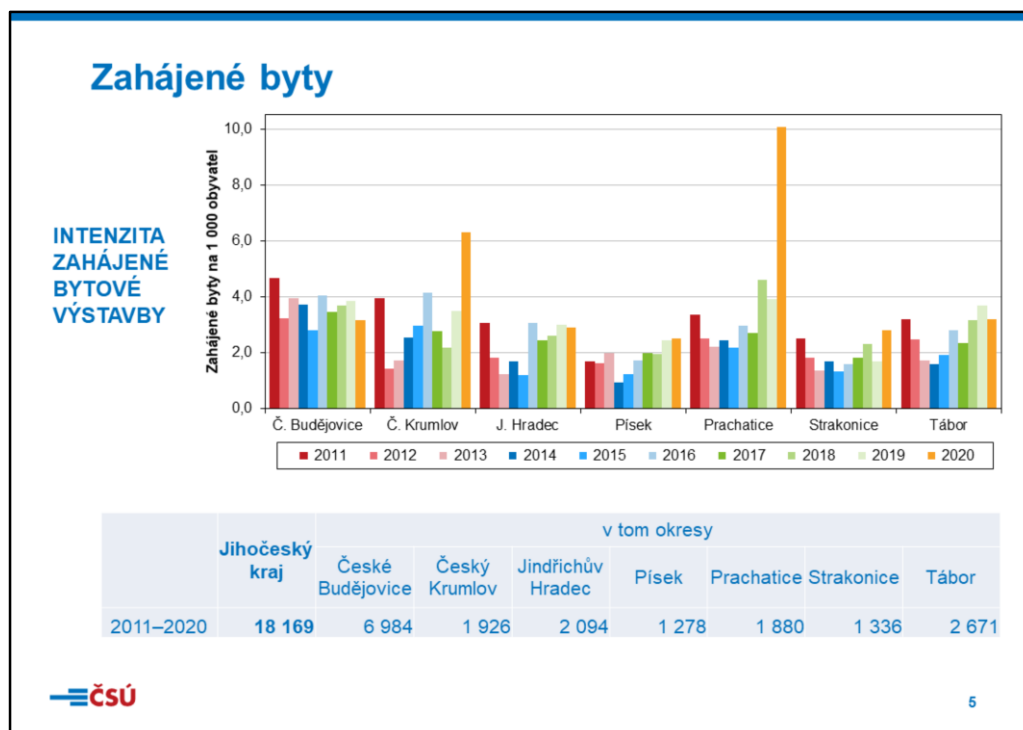
Intenzita zahájené bytové výstavby (přepočítáno na 1 000 obyvatel) byla v České republice v průběhu let 2001 až 2020 kolísavá, nejvyšších hodnot dosahovala před ekonomickou krizí, která začala v roce 2008.



Objem bytové výstavby do jisté míry kopíroval ekonomický vývoj. V období 2001 až 2020 bylo v Jihočeském kraji **zahájeno** 42 289 bytů a **zkolaudováno** bylo 36 379 bytů.

Počty **dokončených bytů** v kraji v posledních dvaceti letech kolísaly přibližně mezi hodnotami 1 200 a 2 700.

V roce 2008 došlo k vysokému meziročnímu nárůstu o téměř 30 % na hodnotu 2 707 bytů a od té doby počty dokončených bytů klesaly až k minimu (1 244), kterého bylo dosaženo v roce 2016.



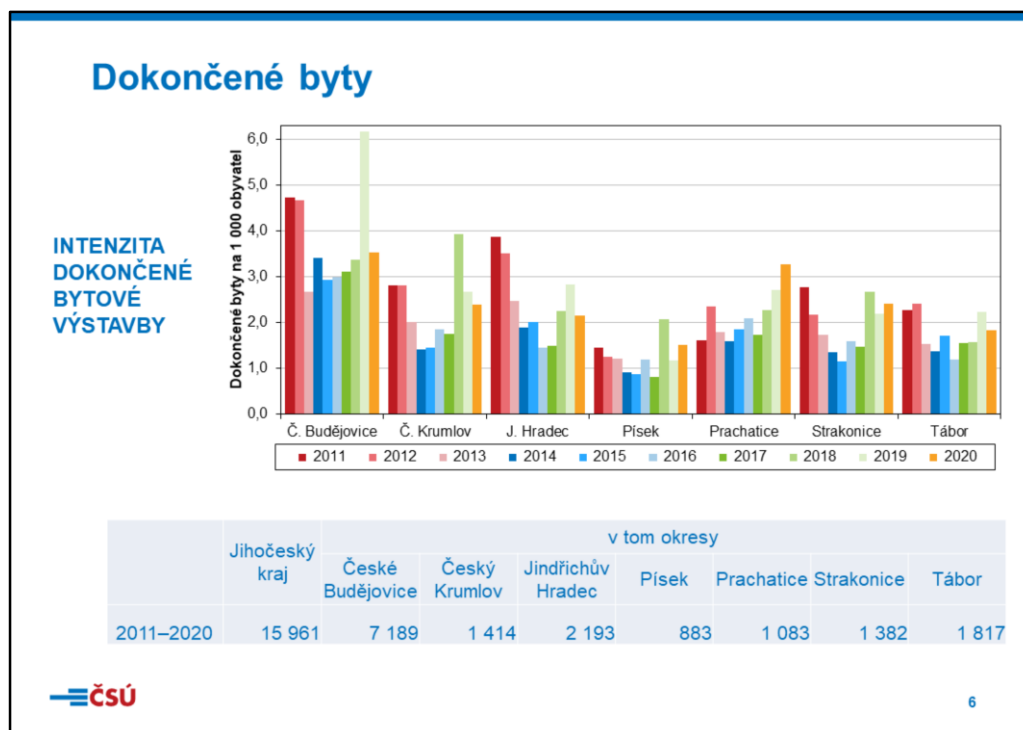
V podrobnějším pohledu na **období let 2011 až 2020**, kdy došlo k propadu zahájené bytové výstavby, lze v roce 2012 sledovat v kraji výrazný meziroční pokles zahájené výstavby. Klesající trend pokračoval až k rekordnímu minimu v roce 2015. Pak došlo k oživení bytové výstavby a s výjimkou roku 2017 počet zahájených bytů vytrvale stoupal až k rekordní hodnotě, které dosáhl v roce 2020.

Pro lepší porovnatelnost je vhodnější použít ukazatel **intenzita zahájené bytové výstavby**, což je přepočtený počet zahájených bytů na 1 tis. obyvatel. Ačkoli v absolutních číslech naprosto dominoval okres České Budějovice, v relativních hodnotách bylo maxima dosaženo v méně lidnatém okrese Prachatice v roce 2020. Minimum stejně jako v absolutních číslech zůstalo v okrese Písek v roce 2014.

Ve všech jihočeských okresech převažovaly byty v **nových rodinných domech**. Převaha těchto bytů byla nejvýraznější v okrese Strakonice, kde dosáhla téměř 78 % ze všech zahájených bytů na území okresu. Nejmenší podíl zahájených bytů v nových rodinných domech vykázali v okrese Prachatice (56,4 %).

Výstavba **bytových domů** byla nejčastěji zahajována na Českobudějovicku, přičemž rozhodující úlohu zde sehrálo krajské město. Na zahájené výstavbě okresu se byty v bytových domech podílely téměř 25 %. Opačnou situaci byla v okrese Prachatice, kde podíl bytů tohoto typu na zahájené výstavbě za

posledních deset let dosáhl pouze 1,1 %. Poměrně masívní výstavbu bytů v bytových domech uvedl také okres Český Krumlov, kde se jejich podíl přiblížil 18 %. V této oblasti se jednalo spíše o byty určené ke krátkodobým pobytům, případně o tzv. druhé bydlení.

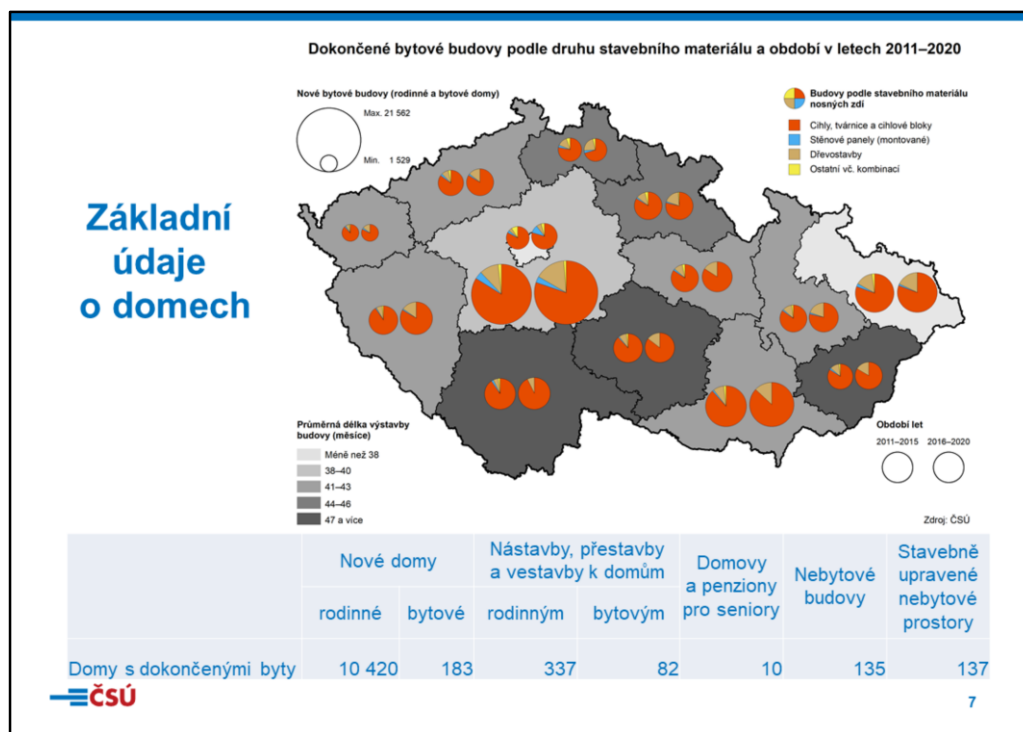


V období **mezi roky 2011 a 2020** došlo v kraji zpočátku k mírnému poklesu, poté v roce 2013 následoval meziroční propad počtu dokončených bytů. Klesající trend pokračoval až do roku 2016, kdy bylo dosaženo minimální hodnoty. V roce 2017 došlo k mírnému oživení a započal nárůst dokončené výstavby. Nejmarkantněji se to projevilo v roce 2019, kdy došlo k meziročnímu nárůstu zhruba o 30 % a bylo dosaženo maximální hodnoty ve sledovaném období. V roce 2020 pak došlo opět k výraznému poklesu, když bylo dokončeno o čtvrtinu bytů méně.

Nejvyššího počtu dokončených bytů v posledních deseti letech bylo dosaženo v okrese České Budějovice a to v roce 2019. Naopak **nejnižší údaj** mezi jihočeskými okresy uvedl okres Písek v roce 2017.

Intenzita dokončené bytové výstavby byla nejvyšší v okrese České Budějovice, nejnižší v okrese Písek.

Ve všech jihočeských okresech výrazně převládaly **dokončené byty v nových rodinných domech**. Nejnižší podíl dlouhodobě vykazoval okres České Budějovice, zejména z důvodu rozsáhlejší výstavby bytových domů, a to především na území krajského města. Nejvyšší podíl rodinných domů naopak vykázal okres Prachatice a těsně za ním se umístil okres Písek.

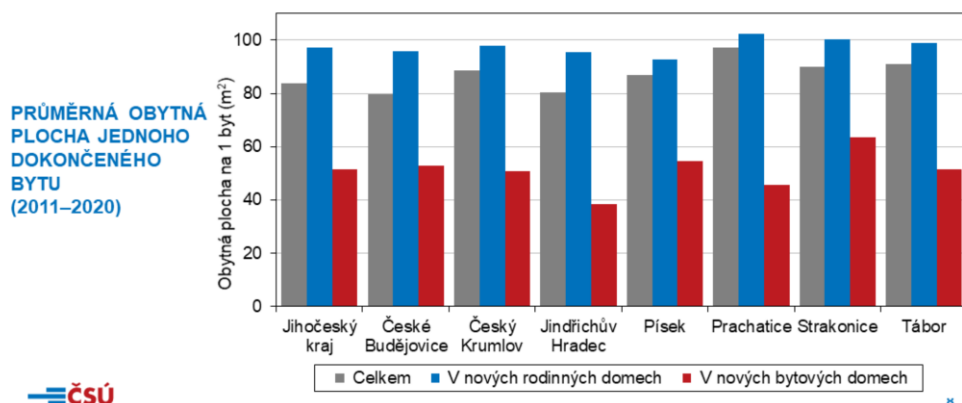


Z celkového počtu **nových rodinných domů** bylo 10 040 domů s jedním bytem, 285 domů se dvěma byty a necelých 100 domů se třemi byty. V průměru na jeden nový rodinný dům připadlo v Jihočeském kraji 1,04 bytu. Celková zastavěná plocha nových rodinných domů činila 1 631 tis. m². Obestavěný prostor všech těchto dokončených rodinných domů byl 8 081 tis. m³. Celková hodnota domů přesáhla 35 310 mil. Kč.

Z hlediska **počtu bytů v nových bytových domech** v Jihočeském kraji bylo za posledních deset let dokončeno nejvíce bytových domů s 10 byty (celkem 69 domů) a s 11 až 20 byty (celkem 60 domů). V průměru na jeden bytový dům připadlo 20,3 bytů. Celková zastavěná plocha nových bytových domů činila v letech 2011 až 2020 více než 99 tis. m². Obestavěný prostor dokončených bytových domů byl 1 301,9 tis. m³ a jejich celková hodnota dosáhla 6 022 mil. Kč.

Základní údaje o bytech

	Nové domy		Nástavby, přestavby a vestavby k domům		Domovy a penziony pro seniory	Nebytové budovy	Stavebně upravené nebytové prostory
	rodinné	bytové	rodinným	bytovým			
Počet dokončených bytů	10 893	3 716	382	325	144	245	256

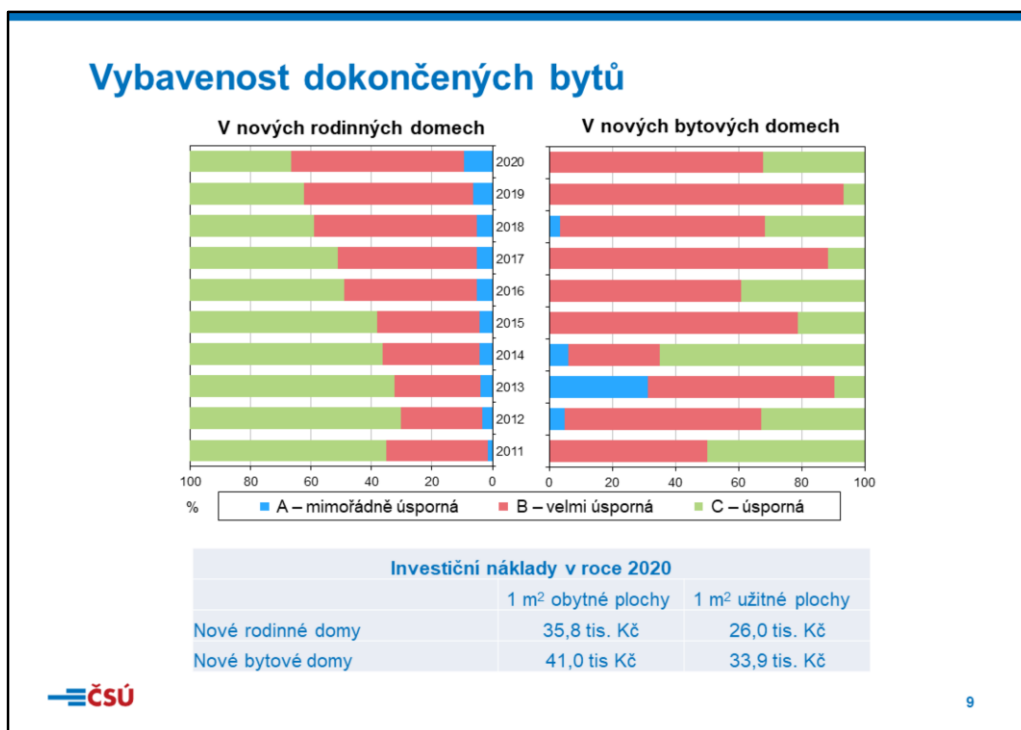


V letech 2011 až 2020 bylo v kraji **dokončeno 15 961 bytů**, což představovalo 5,4 % z celorepublikové výstavby. Podíl dokončených bytů v nové výstavbě činil ve sledovaném období 92,5 %. Zbýlých 7,5 % tvořily byty vzniklé změnou dokončených staveb.

Za posledních 10 let bylo v kraji v ročním průměru na 1 tis. obyvatel středního stavu dokončeno 2,50 bytu. V rámci meziokresního srovnání byla nejvyšší **intenzita bytové výstavby** zaznamenána v okrese České Budějovice, ve kterém dosáhla hodnoty 3,76 dokončených bytů na 1 tis. obyvatel.

V Jihočeském kraji převažovala tradice individuální výstavby, což dokazovalo vyšší zastoupení bytů v rodinných domech mezi dokončenými byty.

Obytná plocha dokončených bytů v **nových rodinných domech** se v průběhu sledovaného období pohybovala většinou kolem 97 m². Vývoj obytné plochy bytů v **nových bytových domech** i přes výkyvy směřoval k navyšování z 50,6 m² v roce 2011 na 58,9 m² v roce 2020.



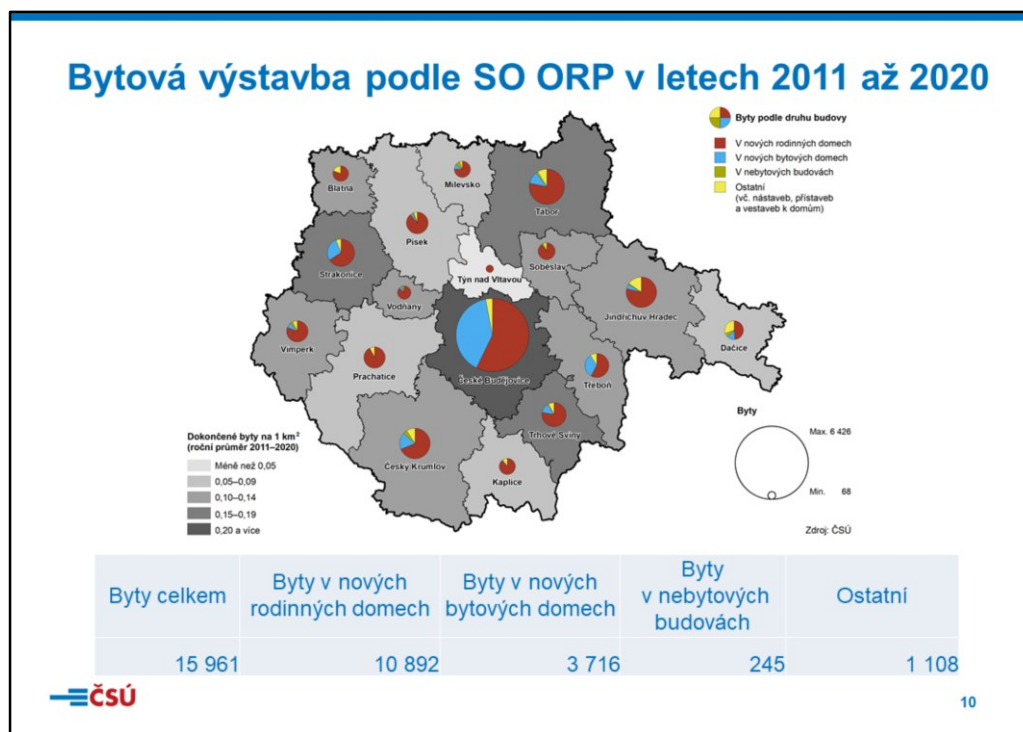
Struktura bytů podle obytných místností neboli **pokojevost** v Jihočeském kraji dlouhodobě směřovala k vyššímu podílu bytů se čtyřmi a více pokoji dokončených v **nových rodinných domech**.

U bytů v **nových bytových domech** byla situace jiná. Podíl dvoupokojových bytů tvořil v některých letech i více než polovinu z celkového počtu bytů.

Technická vybavenost je další kvalitativní charakteristikou dokončených budov a bytů: Sleduje se průměrná užitná a obytná plocha, připojení na plyn, způsob vytápění, energetická náročnost budovy, konstrukce nosných zdí, investiční náklady.

Nosné zdi **bytů v rodinných domech** byly v naprosté většině zděné. Zvyšoval se podíl dřevěných budov. Převažujícím nosným materiálem u dokončených **bytů v bytových domech** byly zděné konstrukce, jinak se používaly montované konstrukce.

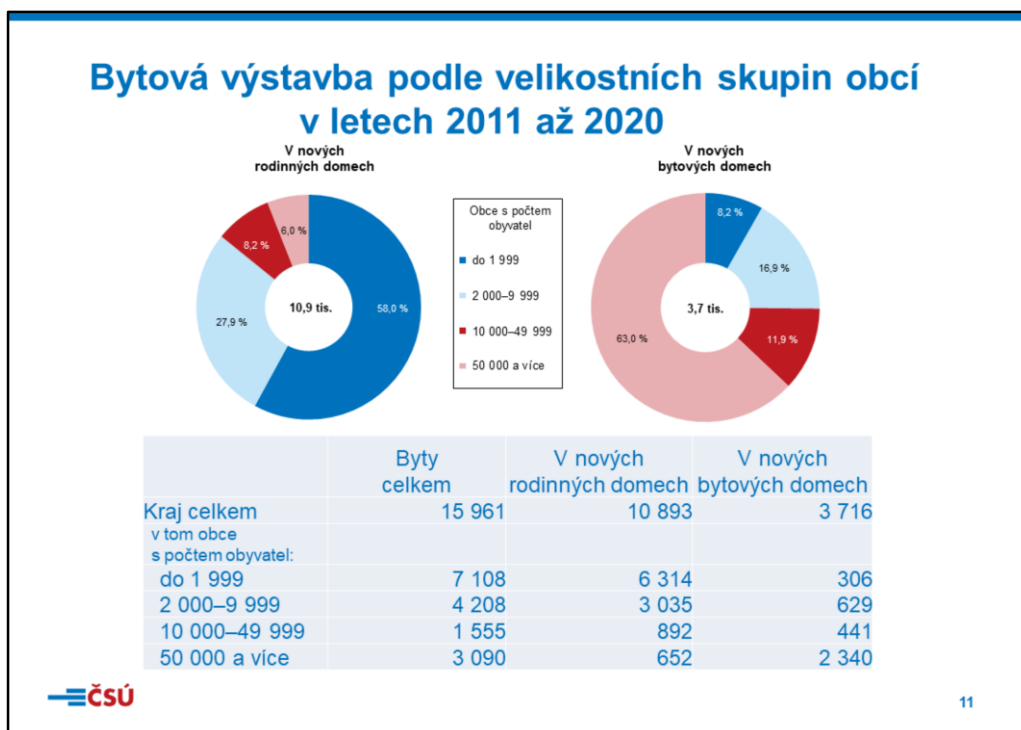
Investiční náklady na výstavbu budovy (bytu) představují celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu bez hodnoty pozemků. Celkové investiční náklady dokončených **nových rodinných domů** v Jihočeském kraji v posledních deseti letech s mírnými výkyvy rostly a v roce 2020 činily 3 772,8 tis. Kč (1 byt - 3 499 tis. Kč). Investiční náklady na **nový bytový dům** v roce 2020 dosáhly 35 681,6 tis. Kč (1 byt v něm - 2 413,8 tis. Kč).



Z hlediska vnitřní struktury dokončených bytů **podle typu budovy** ve všech správních obvodech jednoznačně převládaly **nové rodinné domy**. V SO ORP Týn nad Vltavou s nízkou úrovní bytové výstavby se jednalo o 100% zastoupení dokončených bytů v nových rodinných domech v posledních deseti letech. Vysoký podíl těchto bytů (přes 90 %) byl v letech 2011 až 2015 v SO ORP Kaplice a Blatná a v letech 2016 až 2020 v SO ORP Vodňany, Prachatice a Soběslav.

Nejvyšší podíl dokončených bytů v **nových bytových domech** byl zaznamenán v letech 2011 až 2015 v SO ORP Třeboň, České Budějovice a Strakonice, v letech 2016 až 2020 ve stejných správních obvodech, jen v jiném pořadí (České Budějovice, Strakonice a Třeboň). V některých SO ORP výstavba bytových domů nebyla tak výrazná nebo vůbec neexistovala.

Pro přesnější vyjádření úrovně výstavby nových bytů na daném území je lépe používat relativní ukazatel **intenzita bytové výstavby**. Ta je vyjádřena jako počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V letech 2011 až 2020 byla zjištěna nejvyšší intenzita bytové výstavby ve správním obvodu České Budějovice, kdy na jeden tisíc obyvatel tohoto obvodu průměrně připadlo 4,06 dokončených bytů. Druhá nejvyšší intenzita bytové výstavby byla v letech 2011 až 2020 zaznamenána v SO ORP Trhové Sviny (3,69 bytu na 1 tis. obyvatel). Jako třetí v pořadí se umístil SO ORP Vimperk (3,09 bytu na 1 tis. obyvatel).

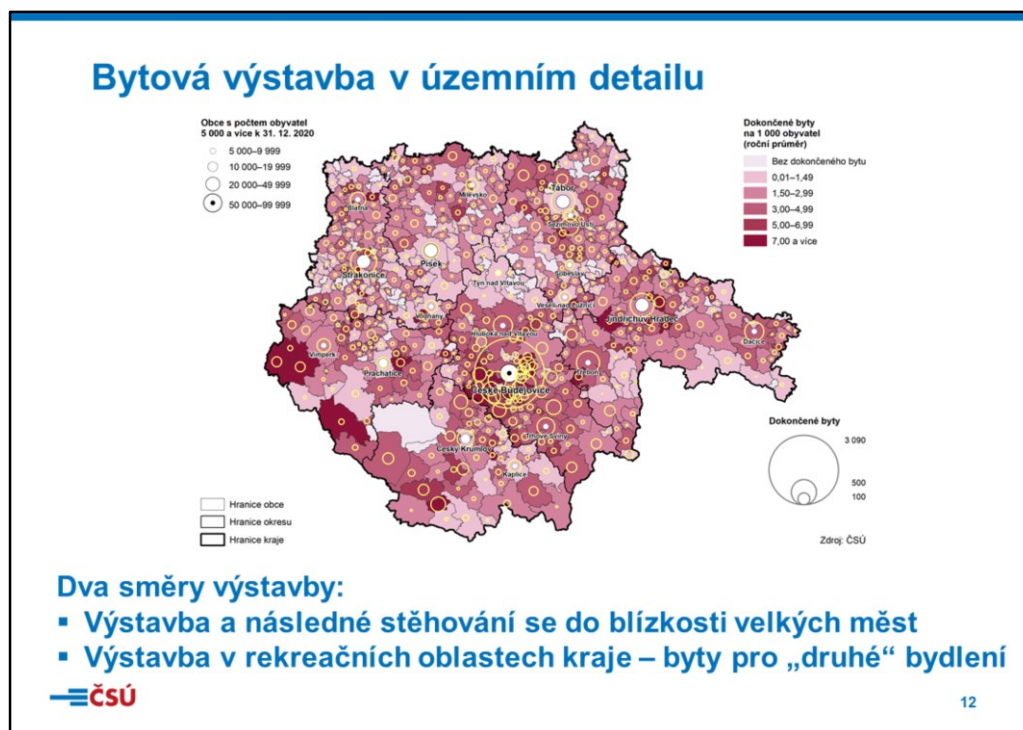


Bytová výstavba a její struktura je do určité míry závislá na daném území. Většina bytů v nových rodinných domech (58,0 %) z celkového počtu 10 893 bytů byla postavena v menších obcích kraje (do 1 999 obyvatel).

V poslední kategorii 50 000 a více obyvatel, kam v kraji spadají pouze České Budějovice, byl zaznamenán 6% podíl bytů v nových rodinných domech z celkového počtu těchto bytů.

Obrácená situace byla u bytů v nových bytových domech, kde v Českých Budějovicích (50 tis. a více obyvatel) bylo dostavěno 63,0 % bytů v bytových domech z celkového počtu 3 716 bytů. V obcích s menším počtem obyvatel se stavěly bytové domy pouze v omezené míře.

Také **intenzita bytové výstavby** (dokončené byty na 1 tis. obyvatel) souvisí s počtem obyvatel v dané obci. Nejvyšší hodnoty tohoto ukazatele byly zaznamenány v letech 2011 až 2020 v kategorii 50 000 a více obyvatel, tedy ve městě České Budějovice (3,30 bytu na 1 tis. obyvatel).



Z podrobnějšího územního pohledu vyplývá, že bytová výstavba v Jihočeském kraji měla v dlouhodobém vývoji dva směry. První linii výstavby je možné popsat jako tzv. **suburbanizaci**, kdy se lidé stěhují do blízkosti větších měst. Z pohledu intenzity výstavby (počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel) je patrné, že se v posledních dvaceti letech nejvíce osidlovalo bezprostřední okolí krajského města a to zejména v letech 2001 až 2010.

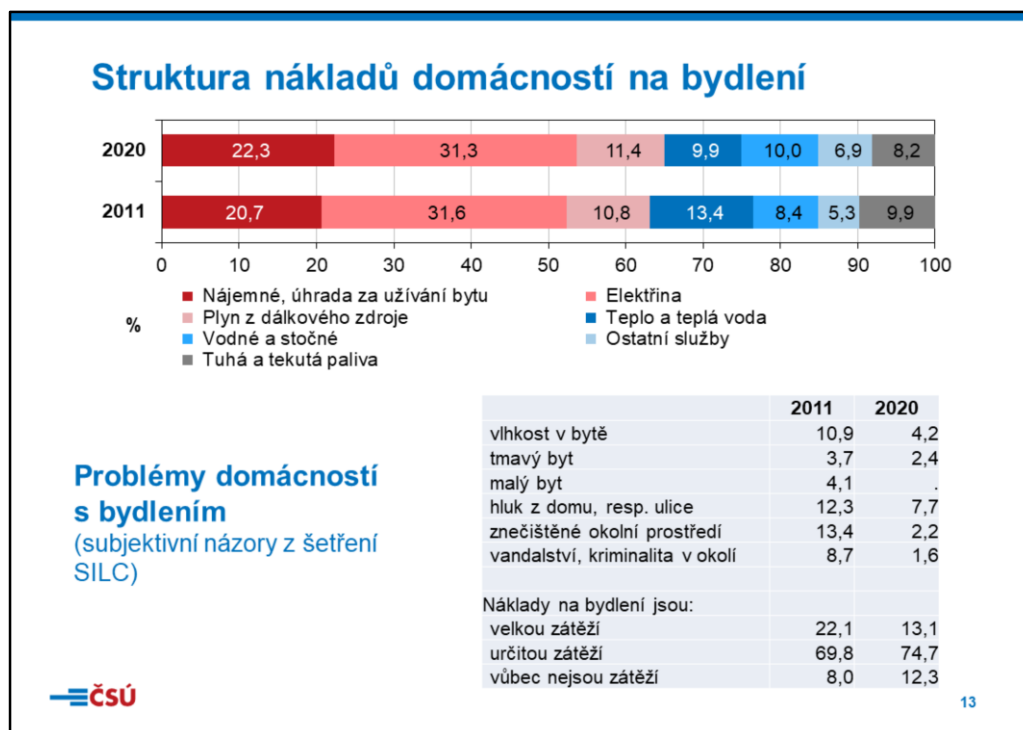
Jednalo se o obce Srubec, Vidov, Roudné, Litvínovice, Boršov nad Vltavou.

V následujících letech již byly stavební příležitosti v bezprostřední blízkosti města vyčerpány a začalo se výrazněji stavět v obcích ve vzdálenějším okolí města. Výraznou intenzitu bytové výstavby zaznamenaly v letech 2011 až 2020 obce Adamov, Jivno, Vráto, Včelná, Hlincová Hora, Vrábče a pokračovala výstavba v obcích Srubec, Roudné.

Druhým směrem výstavby v kraji a s ním spojenou vysokou intenzitou bytové výstavby byla rekreační oblast Jihočeského kraje, kde se ve velké míře stavěly nové domy s nabídkou bytů především jako tzv. **druhé bydlení**. Jedná se o oblast Lipenské přehrady a Šumavy. Obcí s nejvyšší intenzitou bytové výstavby byla v dlouhodobém pohledu (2001 až 2020) Kvilda v okrese Prachatice, kde se od roku 2006 začaly stavět domy s byty pro rekreační využití.

Na druhém místě se umístila obec Lipno nad Vltavou a další v pořadí skončily

obce Nové Hutě a Borová Lada . Vysoká hodnota intenzity bytové výstavby byla v období 2002 až 2005 zaznamenána v obci Dolní Třebonín v okrese Český Krumlov. Tato obec neleží přímo v rekreační oblasti Jihočeského kraje ani v bezprostřední blízkosti krajského města, ale nachází se v přijatelné dojezdové vzdálenosti a byla jednou z prvních obcí, kde byla po roce 2000 zahájena výrazná výstavba rodinných domů.

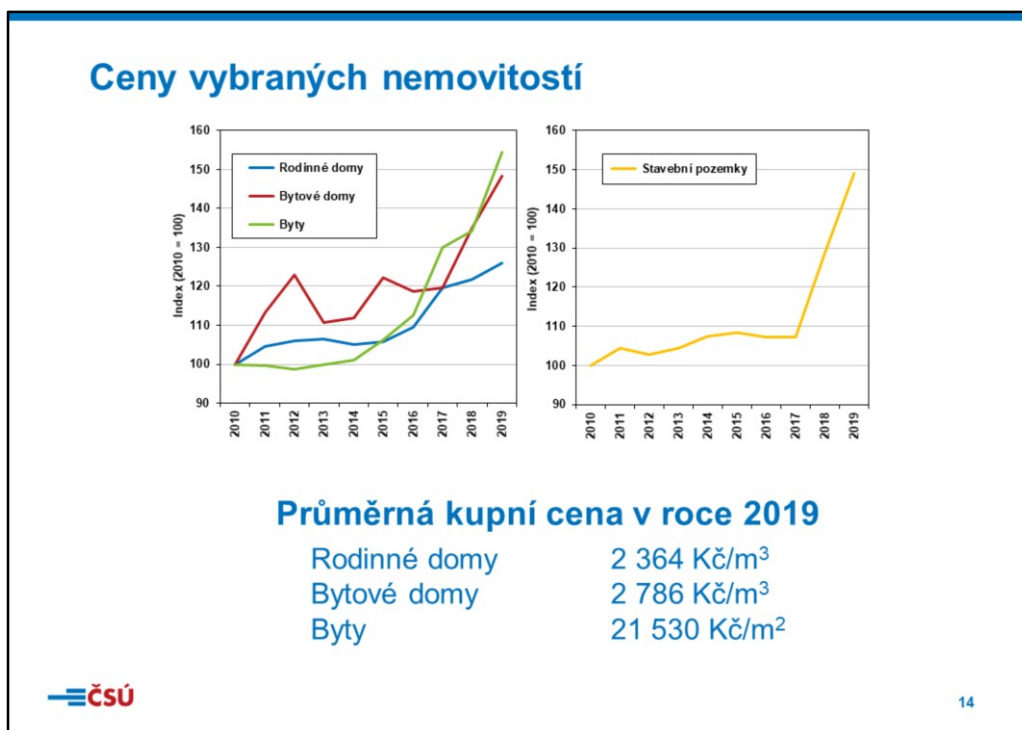


Celkovř počet domácností se v Jihočeskřm kraji za poslednř desetiletř zvyřil o 6 %. Zhruba polovina jich bydlela v bytovřch domech, nepatrnř mřnř v rodinnřch domech. %). Minimum bylo domácností bydlřcřch v jinřch budovřch.

Z hlediska **prřvnř formy uřivřnř bytu** bydlely jihočeskř domácnosti nejčastřji ve vlastnřm domě. Druhř nejčastřjř bylo bydlenř v bytech v osobnřm vlastnictvř. Třetř nejčastřjř formou uřivřnř bytu byl pronřjem.

Prřmřrnř jihočeskř domácnost v roce 2020 vynaklřdala na bydlenř mřsřčně 5 111 Kř. **Nřklady prřmřrnř jihočeskř domácností na bydlenř** se dlouhodobř zvyšovaly, za uplynulř desetiletř celkem tēmřř o 12 %,

Při řetřenř SILC byly domácnosti dotazovřny, zda v souvislosti s bydlenřm nepociťujř některř ze zjiřřovanřch (nabřzenřch) problēmř. Během poslednřho desetiletř se pohoda jihočeskřch domácností zlepřila a **problēmř spojenřch s bydlenřm**, kterř domácnosti vnřmaly a při řetřenř uvřdřly, vřraznř ubylo.



Zdrojem dat jsou anonymizovaná přiznání k dani z nabytí (převodu) nemovitých věcí, která jsou povinni podávat noví vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušnému finančnímu úřadu.

Oproti roku 2010 byl v roce 2019 v Jihočeském kraji index cen bytů vyšší o polovinu, index cen bytových domů a stavebních pozemků vzrostl o necelou polovinu. Nejmírněji se zvýšily ceny rodinných domů, podle cenového indexu o více než čtvrtinu.

Vývoj **průměrných cen bytů** v přepočtu za 1 m² v sobě reflektoval vývoj ekonomiky. V letech 2012 až 2014 ceny bytů v kraji klesaly, v roce 2015 se s oživením ekonomiky začaly zvyšovat. V roce 2017 přechodně poklesly, ale v letech 2018 a 2019 jejich růst akceleroval na průměrných více než 12 % ročně. Ve srovnání s rokem 2011 byly v roce 2019 ceny bytů vyšší o 28,4 %.



Děkujeme za pozornost

Kontakt:

Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích
Oddělení informačních služeb a správy registrů
Žižkova 1
370 77 České Budějovice
tel: 386 718 440
e-mail: infoserviscb@czso.cz