

**KOMENTÁŘ**

27. července 2023

## Dokončené byty v jihočeských obcích v roce 2022

V roce 2022 bylo v Jihočeském kraji podle předběžných údajů dokončeno 2 013 bytů. Necelých 64 % z těchto bytů se nacházelo v rodinných domech. Nejvíce bytů bylo zkolaudováno ve městě České Budějovice, nejvyšší intenzita výstavby byla zaznamenána v obci Lipno nad Vltavou.

Jen v krajském městě bylo během roku 2022 dokončeno 449 bytů, což činilo více než 22 % dokončených bytů v celých jižních Čechách. Druhou příčku obsadilo Lipno nad Vltavou se 78 byty a na třetím místě se umístilo město Tábor (64 bytů). Ve 35 jihočeských městech a obcích vykázali 10 a více zkolaudovaných bytů a alespoň 1 byt byl dokončen v 332 obcích. Naopak v 302 obcích kraje byla v loňském roce dokončena bytová výstavba nulová. Z tohoto počtu připadalo necelých 55 % na obce do 200 obyvatel a více než třetina obcí spadala do kategorie od 200 do 499 obyvatel. K větším obcím bez dokončených bytů se řadila například města Bechyně a Volary, ale překvapivě také okresní město Písek.

Tab. 1 **Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v roce 2022**

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty		Obec (nad 100 obyv.)	SO ORP	Dokončené byty	
		celkem	na 1 tisíc obyvatel			celkem	na 1 tisíc obyvatel
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>2 013</b>	<b>3,10</b>				
České Budějovice	České Budějovice	449	4,68	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	78	118,00
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	78	118,00	Petříkov	Trhové Sviny	14	46,82
Tábor	Tábor	64	1,87	Stachy	Vimperk	49	42,91
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	52	9,46	Habří	České Budějovice	3	26,79
Stachy	Vimperk	49	42,91	Roudné	České Budějovice	33	24,14
Milevsko	Milevsko	41	5,07	Přechem	Strakonice	3	22,56
Dubné	České Budějovice	37	21,66	Dubné	České Budějovice	37	21,66
Roudné	České Budějovice	33	24,14	Lazánky	Blatná	2	19,61
Trhové Sviny	Trhové Sviny	33	6,25	Hajany	Blatná	3	18,40
Dačice	Dačice	29	4,03	Vráto	České Budějovice	8	18,10
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	28	1,34	Branišov	České Budějovice	5	17,99
Jistebnice	Tábor	26	12,30	Borová Lada	Vimperk	5	17,48
Horní Planá	Český Krumlov	22	11,04	Žďár	Jindřichův Hradec	2	16,39
Planá nad Lužnicí	Tábor	22	4,88	Křenovice	Písek	3	16,13
Vimperk	Vimperk	22	2,99	Světce	Jindřichův Hradec	2	15,87
				Frymburk	Český Krumlov	21	15,09

Přepočtené dokončené byty na tisíc obyvatel středního stavu se nazývá **intenzita bytové výstavby**. Nejintenzivněji z celého kraje se v roce 2022 stavělo v obci Lipno nad Vltavou, kde bylo dokončeno 78 bytů. V této lokalitě se však spíše než o byty pro trvalé bydlení může jednat o objekty využívané k rekreaci. V celém Jihočeském kraji dosáhla intenzita bytové výstavby hodnoty 3,10 bytu na 1 tisíc obyvatel.

V jižních Čechách bylo v roce 2022 zkolaudováno 1 280 bytů v rodinných domech, meziroční nárůst tedy činil 4,8 %. Nejvíce jich bylo postaveno na území krajského města, dále ve městě

**KOMENTÁŘ**

Tábor a v obci Roudné. Překvapivě je čtvrté místo města Dačice, kde dosud bytová výstavba spíše stagnovala. Alespoň jeden byt v rodinném domě byl dostavěn zhruba v polovině jihočeských obcí (317).

**Tab. 2 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Jihočeském kraji v roce 2022**

			předběžné údaje		
Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>1 280</b>	<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>533</b>
České Budějovice	České Budějovice	72	České Budějovice	České Budějovice	356
Tábor	Tábor	34	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	60
Roudné	České Budějovice	33	Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	32
Dačice	Dačice	29	Tábor	Tábor	30
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	26	Dubné	České Budějovice	22
Planá nad Lužnicí	Tábor	22	Trhové Sviny	Trhové Sviny	17
Frymburk	Český Krumlov	21	Jistebnice	Tábor	16

Naopak **byty v bytových domech** byly v roce 2022 na jihu Čech zkolaudovány pouze v sedmi městech a obcích. Meziročně došlo k nárůstu počtu dokončených bytů v bytových domech o necelých 20 %. Více než dvě třetiny těchto bytů připadalo na město České Budějovice (356). Byty v bytových domech vykázaly pouze tři jihočeská okresní města, větší počet těchto bytů byl dokončen také v obci Lipno nad Vltavou, kde se jedná především o objekty určené k rekreaci. Celkem 22 bytů tohoto typu bylo dokončeno v obci Dubné v bezprostřední blízkosti krajského města, kde byl koncem roku 2022 zkolaudován domov pro seniory s 22 bytovými jednotkami.

### Dokončené byty a intenzita bytové výstavby v 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.

**Od roku 2018** bylo v Jihočeském kraji **dokončeno celkem 9 347 bytů**. Více než 50 bytů bylo v letech 2018–2022 zkolaudováno v celkem 31 městech či obcích kraje.

**Tab. 3 Obce s nejvyšším počtem dokončených bytů a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v Jihočeském kraji v letech 2018 až 2022**

				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
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>9 347</b>	<b>2,91</b>	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	253	77,82
České Budějovice	České Budějovice	1 855	3,93	Kvilda	Vimperk	39	57,52
Tábor	Tábor	274	1,61	Horní Skrýchov	Jindřichův Hradec	25	26,62
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	253	77,82	Borová Lada	Vimperk	36	26,16
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	184	6,81	Hajany	Blatná	14	19,50
Strakonice	Strakonice	173	1,53	Braníšov	České Budějovice	22	17,08
Srubec	České Budějovice	151	10,91	Stachy	Vimperk	87	15,20
Vimperk	Vimperk	136	3,68	Vráto	České Budějovice	30	14,09
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	135	1,27	Hlincová Hora	České Budějovice	31	14,01
Dačice	Dačice	133	3,67	Hatín	Jindřichův Hradec	15	13,86
Milevsko	Milevsko	131	3,19	Petřikov	Trhové Sviny	20	13,80
Trhové Sviny	Trhové Sviny	128	4,90	Staré Hodějovice	České Budějovice	86	13,28

## KOMENTÁŘ

Nejvíce dokončených bytů vykázalo krajské město České Budějovice (1 855), druhý v pořadí byl Tábor s 274 byty a na třetí příčce se umístilo Lipno nad Vltavou, kde bylo za pět let dokončeno 253 bytů. Zde 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 sedmé a deváté místo se poměrně překvapivě zařadila města Vimperk a Dačice, kde bylo v posledních pěti letech dokončeno 136, resp. 133 bytů.

Z celkového počtu 624 jihočeských obcí nebyl v posledních pěti letech zkolaudován ani jeden byt v 92 obcích. Jednalo se zejména o malá sídla do 199 obyvatel.

V celém kraji bylo v letech 2018 až 2022 dokončeno 2,91 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, Branišov, 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 2018 až 2022**

			předběžné údaje		
Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v rodinných domech	Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty v bytových domech
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>5 281</b>	<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>2 290</b>
České Budějovice	České Budějovice	283	České Budějovice	České Budějovice	1 469
Srubec	České Budějovice	137	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	149
Tábor	Tábor	114	Tábor	Tábor	128
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	105	Strakonice	Strakonice	90
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	83	Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	57
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	81	Trhové Sviny	Trhové Sviny	47
Včelná	České Budějovice	77	Třeboň	Třeboň	46
Kaplice	Kaplice	77	Vimperk	Vimperk	31
Roudné	České Budějovice	69	Planá nad Lužnicí	Tábor	27
Kamenný Újezd	České Budějovice	68	Bernartice	Milevsko	26
Staré Hodějovice	České Budějovice	66	Sezimovo Ústí	Tábor	26

V Jihočeském kraji bylo od roku 2018 dokončeno **5 281 bytů v rodinných domech**, nejvíce jich uvedlo město České Budějovice (283). Více než 50 bytů tohoto typu bylo v posledních pěti letech zkolaudováno ve 20 obcích a městech, přičemž převahu Českobudějovicka narušila pouze dvě okresní města – Tábor a Jindřichův Hradec. Jinak se jednalo převážně o obce v těsné blízkosti krajského města. Do popředí žebříčku se dostala také obec Lipno nad Vltavou a město Kaplice. Ve 113 obcích kraje nebyl v letech 2018 až 2022 dokončen žádný byt v rodinném domě.

**Nejintenzivnější výstavba bytů v rodinných domech** probíhala v posledních pěti letech v Lipně nad Vltavou a dále v obcích Bohunice a Babice na Prachaticku, zde se však jednalo o obce s poměrně malým počtem obyvatel. Intenzivní výstavba rodinných domů probíhala také v obci Horní Skrýchov na Jindřichohradecku a v obcích v rekreačních oblastech – Kvilda a Borová Lada.

V Jihočeském kraji bylo v letech 2018 až 2022 zkolaudováno **2 290 bytů v bytových domech**, z nichž téměř dvě třetiny byly dokončeny v krajském městě. Více než 90 bytů vykázalo Lipno na

## KOMENTÁŘ

Vltavou a okresní města Tábor a Strakonice. Byty v bytových domech za posledních pět let byly dokončeny pouze ve 27 jihočeských městech a obcích.

Nejvyšší **intenzitu bytové výstavby v bytových domech** opět vykázaly obce v rekreačních oblastech –Lipno nad Vltavou, Kvilda a Nové Hutě, 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 2003** dokončeno **téměř 37 tis. bytů**, přičemž pětina jich byla realizována na území krajského města. Kromě okresních měst, která se umístila na dalších místech pomyslného žebříčku, stojí za zmínku téměř 750 bytů dokončených ve městě Třeboň, 644 bytů zkolaudovaných v obci Srubec a také více než 500 bytů postavených v Lipně nad Vltavou.

Našlo se však také 28 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 2003 až 2022**

Kraj, obec	SO ORP	Dokončené byty		Obec (nad 100 obyv.)	SO ORP	Dokončené byty	
		celkem	na 1 tisíc obyvatel			celkem	na 1 tisíc obyvatel
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>x</b>	<b>36 298</b>	<b>2,85</b>	Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	508	40,81
České Budějovice	České Budějovice	6 919	3,67	Kvilda	Vimperk	111	35,43
Tábor	Tábor	1 211	1,73	Borová Lada	Vimperk	116	21,00
Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	863	1,97	Horní Skrýchov	Jindřichův Hradec	52	18,19
Strakonice	Strakonice	777	1,69	Roudné	České Budějovice	327	16,15
Třeboň	Třeboň	746	4,36	Srubec	České Budějovice	644	15,92
Písek	Písek	655	1,09	Dolní Pěna	Jindřichův Hradec	88	15,78
Srubec	České Budějovice	644	15,92	Vráto	České Budějovice	99	14,81
Planá nad Lužnicí	Tábor	588	7,72	Jivno	České Budějovice	69	11,91
Litvínovice	České Budějovice	518	11,73	Homole	České Budějovice	315	11,87
Lipno nad Vltavou	Český Krumlov	508	40,81	Litvínovice	České Budějovice	518	11,73
Hluboká nad Vltavou	České Budějovice	471	4,66	Adamov	České Budějovice	170	11,71

Nejvyšší **intenzita bytové výstavby v letech 2003 až 2022** 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](mailto:irena.votrubova@czso.cz)  
T: 386 718 450  
M: 737 280 421