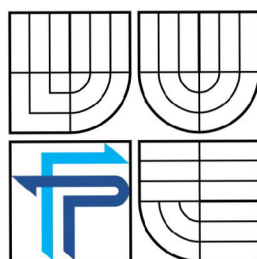


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUT OF ECONOMICS

SROVNÁNÍ PODNIKATELSKÝCH ZÁMĚRŮ: BĚŽNÝ BYTOVÝ DŮM VS. PASIVNÍ BYTOVÝ DŮM

COMPARISON: COMMON BLOCK OF FLATS COMPARED WITH PASSIVE BLOCK OF FLATS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. KLÁRA VLČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. ALENA KOČMANOVÁ, Ph.D.

BRNO 2009

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Vlčková Klára, Bc.

Podnikové finance a obchod (6208T090)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

Srovnání podnikatelských záměrů: běžný bytový dům vs. pasivní bytový dům

v anglickém jazyce:

Comparison: Common Block of Flats Compared with Passive Block of Flats

Pokyny pro vypracování:

Úvod
Cíl a metody diplomové práce
Teoretická východiska práce
Analýza současné situace
Návrh podnikatelských záměrů
Porovnání podnikatelských záměrů
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Seznam odborné literatury:

- BROTÁNEK, A. a kol.: Pasivní dům – zkušenosti z Rakouska a české začátky. 1.vyd. Brno: Veronica, 2004. 44 s. ISBN 80-239-3048-6.
- EKOWATT, Zásady výstavby pasivních domů. 2007. Dostupné z WWW: <<http://old.ekowatt.cz/index.php?id=197>>.
- FOTR, J. a SOUČEK, I. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha: Grada Publishing, 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.
- KERKOVSKÝ, M, VYKYPĚL, O. Strategické řízení, teorie pro praxi. Praha: C. H. Beck, 2002. 172 s. ISBN 80-7179-578-X
- PORTER, M.E. Konkurenční strategie. Praha: Victoria Publishing, 1994. 402 s. ISBN 80-85605-11-2.
- VALACH, J. a kolektiv. Finanční řízení podniku. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 324 s. ISBN 80-86119-21-1.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2008/2009.

L.S.

Ing. Martin Slezák
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkan fakulty

V Brně, dne 19.05.2009

Anotace

Předmětem této diplomové práce je srovnání realizace podnikatelského záměru výstavby běžného bytového domu s realizací podnikatelského záměru výstavby pasivního bytového domu ve sledované firmě. První část shrnuje teoretické poznatky související s podnikatelským záměrem a s pasivním domem. Další oddíl se věnuje hodnocení bytové výstavby a analýze okolí podniku. Ve třetí části jsou uvedeny návrhy realizace podnikatelských záměrů s jejich financováním. Závěr pojednává o tom, zda uskutečnit záměr výstavby pasivního bytového domu nebo běžného bytového domu.

Annotation

The object of this thesis is comparison of business plans of housing construction with passive housing construction in monitoring company. First section summarizes theoretical description of prospectus and passive houses. Another part attends to appreciation of housing construction and surrounding analyse of company. In the third section, there are proposals of realization prospectuses with alternatives of financing this kind of projects. Final part of thesis deals with a question whether realize passive block of flats or common block of flats.

Klíčová slova

Podnikatelský záměr, bytová výstavba, pasivní dům, analýza okolí podniku, SWOT analýza, identifikace nákladů a výnosů výstavby, financování záměrů, pasivní bytový dům – ano či ne.

Key words

Prospectus, housing construction, surrounding analyse of company, SWOT analysis, costs and revenues identification of housing construction, financing of prospectus, passive block of flats – yes or no.

Bibliografická citace

VLČKOVÁ, K. *Srovnání podnikatelských záměrů: běžný bytový dům vs. pasivní bytový dům*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2009. 93 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně a uvedla v seznamu literatury všechny použité literární a odborné zdroje.

V Brně dne 20. května. 2009

.....

podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala všem, kteří mi pomohli vypracovat diplomovou práci. Chtěla bych také poděkovat za cenné rady a připomínky vedoucí diplomové práce doc. Ing. Aleně Kocmanové, Ph.D.

OBSAH

ÚVOD.....	8
1. CÍL DIPLOMOVÉ PRÁCE A METODY	10
2. TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	11
2.1. Podstata a smysl podnikatelského záměru	11
2.2. Hodnocení okolí firmy	12
2.2.1. Analýza obecného okolí firmy	13
2.2.2. Analýza oborového okolí firmy	15
2.3. SWOT analýza	17
2.4. Zdroje financování	19
2.5. Bytová výstavba	22
2.6. Energeticky úsporné domy	23
2.6.1. Pasivní dům	24
2.6.2. Zásady výstavby pasivního domu	25
2.6.3. Výhody vyplývající z výstavby pasivního domu	29
3. ANALÝZA SOUČASNÉ SITUACE	31
3.1. Bytová výstavba v ČR.....	31
3.2. Bytová výstavba v Brně a okolí	36
3.3. Analýza obecného okolí	38
3.4. Analýza oborového okolí	43
3.5. Analýza konkurence.....	45
3.5.1. Konkurence v oblasti bytové výstavby	45
3.5.2. Konkurence v oblasti bytové výstavby v pasivním standardu	47
3.6. SWOT analýza	48
3.6.1. Běžný bytový dům	48
3.6.2. Pasivní bytový dům.....	50
4. NÁVRH PODNIKATELSKÝCH ZÁMĚRŮ	53
4.1. Běžný bytový dům	53
4.1.1. Obecné údaje o bytovém domu	53
4.1.2. Identifikace nákladů a výnosů	54
4.2. Pasivní bytový dům	61
4.2.1. Obecné údaje o pasivním bytovém domu.....	61
4.2.2. Identifikace nákladů a výnosů	62
4.3. Financování projektů.....	69
4.3.1. Financování pomocí bankovního úvěru.....	69

4.3.2. Financování pomocí spoluúčasti budoucích kupujících	76
5. POROVNÁNÍ PODNIKATELSKÝCH ZÁMĚRŮ	78
5.1. Zhodnocení	78
5.2. Pasivní bytový dům – ano či ne	81
ZÁVĚR	82
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	85
SEZNAM TABULEK	88
SEZNAM OBRÁZKŮ	89
POUŽITÉ ZKRATKY	89
SEZNAM PŘÍLOH	89

ÚVOD

Otázka bydlení zaujímá velmi důležitou roli pro většinu lidí, je to základní potřeba, která má nenahraditelný význam. Řešíme otázky typu: jestli je lepší zvolit dům, či byt v osobním vlastnictvím, obecní nájemní byt, družstevní byt nebo klasický nájemní byt atd. Také myslíme na to, jak vylepšit nebo zvýšit kvalitu bydlení ve svém vlastním domě a v poslední době čím dál víc, jak snížit náklady na spotřebu energie. Jedním z moderních řešení je bytová výstavba, která splňuje požadavky pasivního standardu. Bytová výstavba ať už v pasivním standardu nebo ne je možným zdrojem nabídky nových bytů. Vede k uspokojování velmi důležité a společensky významné potřeby obyvatelstva a je také mimořádně důležitým odvětvím národního hospodářství.

V diplomové práci se budu zabývat problematikou výstavby pasivního bytového domu ve srovnání s klasickým bytovým domem jako možností podnikatelského záměru. Jedním z důvodů, proč jsem si vybrala toto téma je skutečnost, že s firmou spolupracuji už delší dobu. Dalším vlivem na mé rozhodnutí je aktuálnost tohoto tématu. V poslední době je zaznamenáván větší zájem o nízkoenergetické bydlení. Přírodní zdroje energií nejsou nekonečné a energeticky úsporné bydlení je možností do budoucna.

V této diplomové práci si kladu za cíl zhotovení konkrétních návrhů podnikatelských záměrů běžné bytové výstavby a pasivní bytové výstavby. Na základě návrhů tyto záměry vzájemně porovnat a být schopna určit, který je přínosnější pro firmu. Chci docílit reálnosti a použitelnosti tohoto plánu, s možností skutečného použití v praxi v tvrdém konkurenčním prostředí.

Diplomovou práci člením do tří větších částí – teoretická část, analytická a návrhová část. Teoretická část této práce se zabývá poznatky z dané oblasti. Nejdříve je uveden teoretický popis podnikatelského záměru, jeho podstata a smysl, hodnocení okolí podniku, dále je rozebírána otázka z jakých zdrojů je možno záměr financovat. První část se také

teoreticky zabývá energeticky úspornými domy, převážně pasivními domy, pojednává jaké jsou zásady pro výstavbu a jaké jsou výhody vyplývající z výstavby pasivních domů.

V analytické části hodnotím současnou situaci bytové výstavby v České republice a v místě záměru výstavby, což je Brno a okolí. V práci analyzuji okolí firmy a současnou konkurenci v oblasti bytové výstavby. Součástí této analýzy jsou analýzy obecného okolí firmy a oborového okolí firmy. Následně vyústění do dvou SWOT analýz pro každý podnikatelský záměr výstavby zvlášť, které shrnou výše zjištěné poznatky a odhalí slabá a silná místa záměrů, rovněž potenciální hrozby a příležitosti.

Pro navržení podnikatelských záměrů je nezbytné vyčíslit odhad jak nákladů před realizací projektu, tak i samotné náklady, které budou potřeba vynaložit během stavby bytových domů v běžném standardu a v pasivním standardu. Posléze vypracovat odhad potenciálních výnosů z prodeje běžných bytových jednotek a z prodeje pasivních bytových jednotek. Vzhledem k vysoké finanční náročnosti daných projektů společnost není schopna hradit náklady jen z vlastních zdrojů. Jsou zmíněny možnosti financování z cizích zdrojů pomocí bankovního úvěru a pomocí spoluúčasti budoucích kupujících. Tato kapitola rovněž obsahuje v jaké hodnotě bude potřebný cizí kapitál, ať už bankovní úvěr nebo spoluúčasť budoucích kupujících a kolik si firma bude muset hradit ze svých zdrojů.

Závěrečná část porovnává již navržené podnikatelské záměry na výstavbu běžného bytového domu a na výstavbu pasivního bytového domu. Srovnává celkové náklady a výnosy projektů a bere v úvahu hodnocení současné situace. Následně uvádí doporučení, zda realizovat záměr výstavby pasivního bytového domu nebo běžného bytového domu.

1. CÍL DIPLOMOVÉ PRÁCE A METODY

Hlavním cílem diplomové práce je na základě dostupných informací, údajů a dat vypracovat srovnání podnikatelského záměru výstavby běžného bytového domu se záměrem výstavby pasivního bytového domu. Součástí srovnání bude i otázka financování daných záměrů. Na základě toho dojde k doporučení, který ze záměrů je pro společnost přínosnější. Dále bude vypracována analýza bytové výstavby jak v České republice, tak i v místech plánovaného záměru - v Brně a okolí. Stejně tak bude vypracována analýza obecného a oborového okolí firmy. Na základě provedených analýz bude vyhodnocena situace pomocí SWOT analýzy. V závěru práce je samotný návrh podnikatelského záměru bytové výstavby v pasivním standardu a bez tohoto standardu pro společnost, která doposud neměla žádný koncept, který by ji určoval jasné postupy při naplňování podnikatelských cílů. Tyto projekty vzájemně porovnáme a zhodnotíme jejich přínos. Vedení firmy tak bude moci realizovat své plány a koordinovat činnost na základě strategických analýz a bude moci podnik připravit na další rozvoj.

Při zpracování této diplomové práce využiji metody analytické, zejména při rozboru okolí podniku. Pro analýzu oborového okolí společnosti použiji Porterův model konkurenčního prostředí, pro analýzu obecného okolí použiji SLEPT analýzu a analýzu současného stavu podnikání, která se skládá z analýzy bytové výstavby v ČR a v Brně. Tyto analýzy vyústí v souhrnnou a přehlednou SWOT analýzu, která vymeze slabé i silné stránky projektů a stanoví hrozby a příležitosti působící na záměr. Ke splnění cíle budou také použity metody studia literárních a odborných zdrojů zabývajících se problematikou pasivních domů. Výsledkem syntézy dat a informací je možnost srovnání návrhů podnikatelských záměrů výstavby bytových domů.

2. TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

2.1. Podstata a smysl podnikatelského záměru

O podnikatelském plánu se někdy mluví také o jako „autoatlasu“, který obsahuje odpovědi na otázky typu: kde jsme nyní, kam chceme jít a jak se tam chceme dostat. Pokud se o podnikatelském plánu bude v této souvislosti uvažovat, je zřejmě jeho důležitost lépe pochopitelná.

Podnikatelský záměr je koncepce podniku v písemné podobě. Je prvním krokem k budoucímu úspěchu. Je to určitý vnitřní dokument, který slouží jako základ vlastního řízení firmy. Značný význam však má externí uplatnění podnikatelského záměru v případě, že firma hodlá financovat realizaci projektu s využitím cizího kapitálu.

Obsahuje mj.:

- cíle a strategie podniku,
- vymezení trhu, cílových skupin a konkurentů,
- další kroky budování podniku,
- plánování obratu, hospodářského výsledku a financování.

Podnikatelská koncepce musí být realistická, podnikatelský plán musí být přesvědčivý a srozumitelný. Produkt musí mít jasný užitek pro zákazníka a měl by pro něj existovat dostatečně velký trh. Jednotlivé plány musejí být sladěné a podložené reálnými a také realizovatelnými předpoklady a fakty.¹

Požadavky na podnikatelský záměr

Zpracovaný podnikatelský záměr by měl splňovat určité požadavky, a to:

- být stručný a přehledný,

¹ WUPPERFELD, U. *Podnikatelský plán pro úspěšný start*. Praha: Management Press, 2003. 160 s. ISBN 80-7261-075-9

- být jednoduchý a nezacházet do technických a technologických detailů,
- demonstrovat výhody produktu či služby pro uživatele, resp. zákazníka,
- orientovat se na budoucnost,
- být co nejméně optimistický a realistický,
- nebýt příliš optimistický z hlediska tržního potenciálu,
- nebýt však ani příliš pesimistický,
- nezakrývat slabá místa a rizika projektu,
- upozornit na konkurenční výhody projektu, silné stránky firmy a kompetenci manažerského týmu,
- prokázat schopnost firmy hradit úroky a splátky,
- být zpracován kvalitně i po formální stránce.²

2.2. Hodnocení okolí firmy

Proto abychom mohli zhodnotit současný stav firmy a z něho vyvodit další opatření je třeba provést analýzu vnějšího a vnitřního prostředí. Následně provádíme vyhodnocení zjištěných skutečností a vyvozujeme závěry pro stanovení budoucího vývoje.

Podnikatelské prostředí, v němž se firma nachází, zahrnuje faktory, jejichž působení obecně může na jedné straně vytvářet nové podnikatelské příležitosti, na druhé straně se může jednat o potenciální hrozby pro její existenci. Proto je nutno okolí firmy monitorovat a systematicky analyzovat.³

Okolí podniku



² FOTR, J. a SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.

³ KŘENOVSKÝ, M. *Podnikatelský projekt*. 4.vyd. Brno: PC-DIR Real s.r.o., 200554 s. ISBN 80-214-1690-4.

Obecné okolí
SLEPT ANALÝZA

- ⇒ sociální oblast
- ⇒ legislativní oblast
- ⇒ ekonomická oblast
- ⇒ politická oblast
- ⇒ technologická oblast

Oborové okolí
PORTEROVA ANALÝZA

- ⇒ zákazníci
- ⇒ substituty
- ⇒ dodavatelé
- ⇒ konkurenti

2.2.1. Analýza obecného okolí firmy⁴

Sociální faktory

V této oblasti sehrávají důležitou roli zejména následující faktory:

- společensko-politický systém a klima ve společnosti,
- hodnotové stupnice a postoje lidí,
- životní styl,
- životní úroveň,
- kvalifikační struktura populace,
- zdravotní stav a struktura populace.

Ekonomické faktory

Ekonomické faktory mají silný vliv na současný i budoucí stav ekonomiky na situaci firmy. Hodnotí zejména:

- stádium hospodářského cyklu naší a světové ekonomiky,
- politickou situaci a její vliv na ekonomiku,
- fiskální a monetární politiku státu,
- míru inflace, stav platební bilance a deficit zahraničního obchodu,
- situaci na kapitálovém trhu,

⁴ KERŤOVSKÝ, M., VYKYPĚL, O. *Strategické řízení, teorie pro praxi*. Praha: C H. Beck, 2002. 172 s. ISBN 80-7179-578-X.

- nezaměstnanost, aj.

Legislativní a politický faktory

Rozhodnutí jsou silně ovlivňována vývojem politického a legislativního prostředí. Toto prostředí zahrnuje zákony, vládní organizace a nátlakové skupiny, které ovlivňují a omezují různé organizace a jednotlivce. Někdy tyto zákony vytvářejí pro organizace nové příležitosti. Podnikatelská legislativa sleduje tři hlavní účely: ochránit firmy před nekalou konkurencí, ochránit spotřebitele před nekalými podnikatelskými praktikami a ochránit společnost před bezuzdným obchodním chováním. Vliv legislativy na podnikání roste rok od roku.

Vládní sektor

To, jak silně mohou fungování ekonomiky ovlivňovat aktivity vlády a dalších orgánů a institucí podílejících se přímo či nepřímo na řízení a ovlivňování státu a ekonomiky (soudy, centrální banka, burza, politické strany, nátlakové skupiny, media atd.), můžeme u nás velmi dobře pozorovat právě v současnosti. Stát ovlivňuje fungování ekonomiky především zákony a kontrolou jejich dodržování. I v rozvinutých tržních ekonomikách je stát významným zaměstnavatelem (orgány státní správy a státní podniky) a rovněž významným spotřebitelem, což se realizuje jednak ve formě poptávky státních orgánů a ze státního rozpočtu financovaných organizací po zboží a službách jednak distribucí tzv. veřejných statků. Stát ve vymezených oblastech kontroluje fungování trhů. Neméně významnou funkci státu představuje definování a realizace tzv. hospodářské politiky státu (např. podpora malých firem, podpora exportu, výzkumu a technologického rozvoje). Stát je rovněž spoluodpovědný za kvalitu pracovní síly a to za odpovědnost v oblastech školství, zdravotnictví a sociálních. Různé akce vlády a výše uvedených orgánů a institucí mohou pro podniky na jedné straně vytvářet příležitosti, na druhé straně hrozby.

Technologický faktory

Pro existenci podniků jsou velmi významné vynálezy a zásadní inovace. Investování do technického rozvoje se na jedné straně stává nezbytností, na straně druhé v sobě zahrnuje mnoho rizik, protože např. v důsledku technického rozvoje vznikají konkurenční technologie a do poslední chvíle zpravidla není jisté, zda určitý výzkum a vývoj budou úspěšně zakončeny a zda jejich výstupy budou akceptovány spotřebiteli v míře, zajišťující návratnost vynaložených prostředků.

Strategické zaměření na technický rozvoj v oblasti výrobků je velmi významné zejména pro firmy sledující diferenciační obchodní strategii. Je tomu tak, proto, že firmy s touto strategií využívají jako svoji hlavní konkurenční výhodu, za níž pak inkasují vyšší ceny než jejich konkurenti. Přirozeným způsobem získání takovéto exkluzivity je právě technický rozvoj.

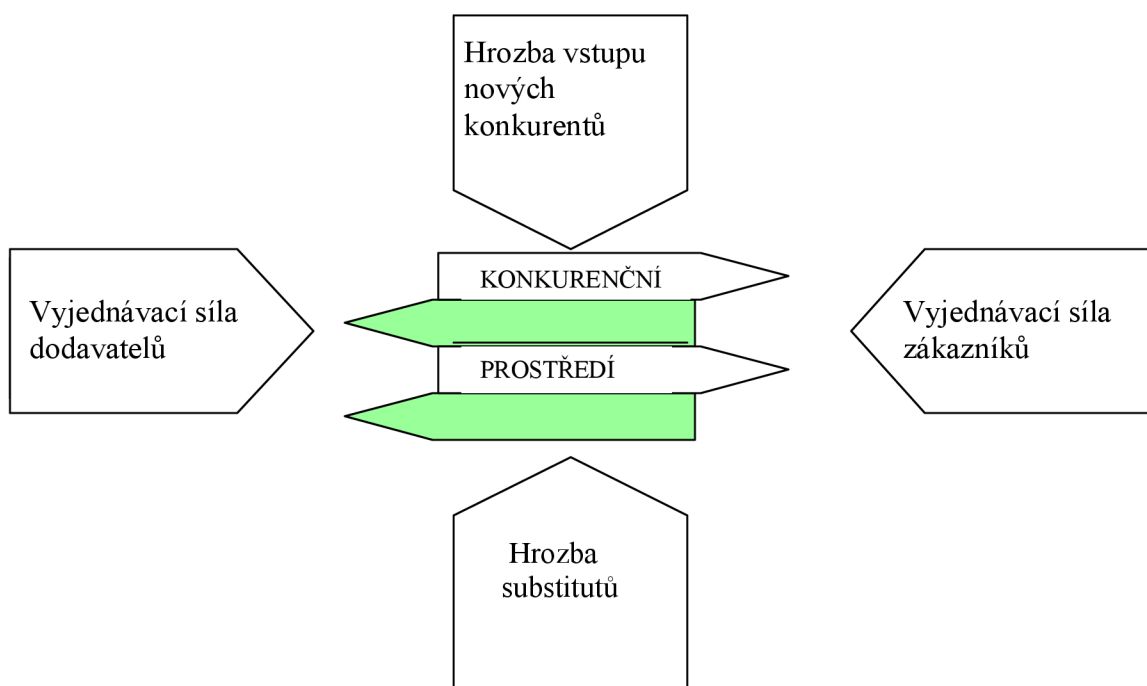
2.2.2. Analýza oborového okolí firmy

Oborové okolí podniku je ovlivňováno především jeho konkurenty, dodavateli a zákazníky. Strategie a cíle podniku jsou silně ovlivňovány atraktivností oboru, v němž podnik působí, a jeho strategickou situací jako celku. Často využívaným nástrojem analýzy oborového okolí podniku je Porterův model konkurenčního prostředí⁵. Model vychází z předpokladu, že pozice firmy působící na určitém trhu, je především určována působením pěti základních faktorů:

- potenciální nově vstupující firmy (hrozba nově vstupujících firem),
- dodavatelé (vyjednávací vliv dodavatelů),
- odběratelé (vyjednávací vliv odběratelů),
- substituty (hrozba substitučních výrobků nebo služeb),
- konkurenti v odvětví (soupeření mezi existujícími firmami).

⁵ PORTER, M.E. *Konkurenční strategie*. Praha: Victoria Publishing, 1994. 402 s.

Porterův model konkurenčního prostředí



Obrázek 1: Porterův model konkurenčního prostředí, Zdroj: PORTER, M.E. *Konkurenční strategie*. Praha: Victoria Publishing, 1994. 402 s.

Sektor zákazníků

Podnik se především zajímá kdo je a jaké potřeby a očekávání má zákazník. Analýza sektoru zákazníků musí být především zaměřena na:

- identifikaci kupujících a faktory, které ovlivňují jejich rozhodování,
- demografické faktory, které vytvářejí změny v určitých kategoriích zákazníků,
- geografické faktory a rozmístění trhu.

U demografických faktorů se analýza především zaměřuje na změny v populaci, posuny ve věku populace a rozložení příjmů, kterými jsou výrazně ovlivňovány preference a možnosti zákazníka.

Kde se zákazník nachází analyzuje geografický faktor. Tato skutečnost má značný vliv na umístění podniku a na strukturu distribučních systémů.

Sektor dodavatelů

V sektoru dodavatelů je zkoumána dostupnost a náklady všech potřebných vstupů k výrobě a stabilitě dodávek. Náklady a dostupnost zdrojů jsou určovány kvalitou vztahů mezi určitým podnikem a jeho dodavateli.

Důležitá z hlediska vztahu dodavatel – odběratel je pozice odběratele. Síla odběratele je malá, pokud podniká ve vysoce konkurenčním prostředí, náklady na případnou substituci dodávek od dodavatele jsou velké, pokud dodávaný produkt tvoří významnou část vstupů výrobního procesu odběratele. Síla odběratele je naopak velká, pokud je odběratelský podnik koncentrovaný (monopolní, velký) a pokud odběratelé představují významnou část obchodu.

Sektor konkurentů

V sektoru konkurentů zpravidla sehrávají rozhodující roli následující tři faktory, označovány též jako bariéry vstupů, resp. Výstupů z odvětví:

- možnosti substituce výrobků a služeb,
- strategie současných konkurentů,
- možnosti vstupu a výstupu firem do a z oboru.

Bariérami vstupu jsou především diference výrobku, rozsah produkce, distribuční kanály, výhody v celkových nákladech. Bariérami výstupu jsou zvyky a stereotypy řídících pracovníků, dlouhodobé investice a vysoké náklady na výstup.

2.3. SWOT analýza

Úspěšné strategické plánování vyžaduje, aby management měl odpovídající a kompletní znalost okolního prostředí a interních možností organizace. Tato znalost musí předcházet výběru strategie managementem. Jednou z technik poznání organizačního prostředí a

vnitřních možností podniku, která prakticky zahrnuje postupy všech předcházejících technik strategické analýzy, je analýza SWOT.⁶

Podstatou této analýzy je identifikování faktorů a skutečností, které pro objekt analýzy představují vnitřní faktory společnosti (silné a slabé stránky) a vnější faktory (příležitosti a hrozby okolí). Tyto klíčové faktory jsou potom verbálně charakterizovány, případně ohodnoceny, ve čtyřech kvadrantech tabulky SWOT.

S (strengths – silné stránky), W (Weaknesses – slabé stránky), O (opportunities – příležitosti), T (threats – hrozby). SWOT může být využívána i při analýze dosavadního vývoje subjektu a jsou-li analýzy zpracovávány periodicky v delším časovém horizontu, lze například vyhodnocovat, zda slabiny a hrozby ubývají nebo přibývají a z toho lze vyvozovat negativní či pozitivní vývoj firmy.

Analýza vychází z předpokladu, že organizace dosáhne strategického úspěchu maximalizací předností a příležitostí a minimalizací nedostatků a hrozeb.

Přednosti jsou pozitivní vnitřní podmínky, které umožňují organizaci získat převahu nad konkurenty. Organizační předností je jasná koncepce, zdroj nebo schopnost, která umožňuje organizaci získat konkurenční výhodu na trhu. Přístup ke kvalitnějším materiálům, dobré finanční vztahy, silný management, vlastnictví patentů, rozsáhlé distribuční kanály nebo vysoce talentovaní manažeři jsou všechno přednosti, kterými může organizace předstihnout konkurenty.

Nedostatky jsou negativní podmínky, které mohou vést k nižší organizační výkonnosti. Nedostatkem může být absence nezbytných zdrojů nebo schopností nebo chyba v rozvoji nezbytných zdrojů nebo schopností. Manažeři s neodpovídajícími strategickými schopnostmi, překročené úvěry, špatný image výrobku, zastaralé stroje nebo špatné umístění továrny mohou být nedostatky organizace.

⁶ KOTLER, P. *Marketing podle Kotlera – jak vytvářet a ovládnout nové trhy*. Praha: Management Press, 2002, 260 s. ISBN 80-7261-010-4.

Příležitosti jsou současné nebo budoucí podmínky v prostředí, které jsou příznivé organizačním současným nebo potenciálním výstupům organizace. Příznivé podmínky mohou obsahovat změny v zákonech, které zvýší konkurenceschopnost organizace, rostoucí počet zákazníků, uvedení nových technologií, zlepšené vztahy s dodavateli atd.

Hrozby jsou současné nebo budoucí podmínky v prostředí, které jsou nepříznivé organizačním současným nebo budoucím výstupům. Nepříznivé podmínky mohou obsahovat vstup silného konkurenta na trh, pokles počtu zákazníků, legislativní změna, která ztíží schopnost konkurovat, uvedení nových technologií, které způsobí, že stávající výrobky zastarají nebo problémy s nalezením spolehlivých dodavatelů.

Schéma SWOT analýzy:

	S - silné stránky	W - slabé stránky
O - příležitosti	Strategie SO	Strategie WO
T - hrozby	Strategie ST	Strategie WT

Tabulka 1: SWOT analýza

Legenda:

- SO** využít silné stránky na získání výhody
- WO** překonat slabiny využitím příležitostí
- SW** využít silné stránky na čelení hrozbám
- WT** minimalizovat náklady a čelit hrozbám

2.4. Zdroje financování

Pro financování projektů je třeba zajistit finanční zdroje, tj. potřebný kapitál.

Finanční zdroje lze klasifikovat podle tří hledisek. Prvním z nich je místo, odkud se tyto zdroje získávají. Pokud je tímto místem podnik a jeho vlastní činnost, jde o interní (vnitřní zdroje), resp. interní kapitál a v případě, že tyto zdroje pocházejí z vnějšku podniku, jde o externí zdroje, resp. externí kapitál. Druhé hledisko se týká vlastnictví a v souladu s ním lze finanční zdroje rozčlenit do dvou skupin, které tvoří vlastní kapitál (vlastní zdroje) a cizí

kapitál (cizí zdroje). Třetím hlediskem je doba, na kterou podnik kapitál získává, resp. do které jej musí uhradit. Podle toho kapitál členíme na dlouhodobý se splatností delší než jeden rok (např. dluhopisy, dlouhodobé a střednědobé bankovní úvěry) a krátkodobý s povinností uhradit jej do jednoho roku (např. běžné bankovní úvěry). Dlouhodobý kapitál tvoří vlastní kapitál a dlouhodobý cizí kapitál. Krátkodobý kapitál představuje krátkodobý cizí kapitál.⁷

Interní zdroje

Přicházejí v úvahu tehdy, jestliže projekt realizuje již existující firma. V tomto případě lze využít pro financování projektu především:

- zisk po zdanění a úhradě dividend, nerozdělený zisk minulých let,
- odpisy dlouhodobého majetku a přírůstky rezerv, které představují nákladové položky, ale nejsou výdaji,
- příjmy z prodeje nepeněžních částí majetku,
- snížení oběžných aktiv, tj. především zásob a pohledávek.

Externí zdroje

Jediné zdroje, které může pro financování použít nově vznikající firma. Mezi základní zdroje externího financování projektů patří:

- vklady vlastníků,
- emise akcií,
- venture kapitál (rizikový kapitál = dočasný zdroj financování poskytovaný společností rizikového kapitálu za majetkovou účast v podniku),
- dlouhodobé, střednědobé a krátkodobé bankovní úvěry,
- obchodní úvěry, zálohy od zákazníků, závazky vůči zaměstnancům z mezd, závazky vůči rozpočtům a jiným subjektům,

⁷ FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 1999. 220 s. ISBN 80-7169-812-1.

- emise dluhopisů podniku, hypoteční zástavní listy,
- dotace (ze státního rozpočtu, státních fondů, rozpočtu obcí, aj.),
- finanční leasing (pronájem určité složky dlouhodobého majetku s jeho následnou koupí),
- faktoring, forfating.⁸

Dlouhodobé úvěry

Dlouhodobé úvěry poskytované bankami, případně i jinými subjekty, představují u nás nejvýznamnější zdroj financování rozvoje podniku, tj. jeho nových podnikatelských projektů. Velikost úvěru a způsob jeho splácení ovlivňuje jednak úroky tvořící součást finančních nákladů, jednak peněžní toky prostřednictvím splátek úvěru.

Celkovou výši úroků a tím i celkové náklady úvěru ovlivňuje větší počet parametrů, mezi něž patří především:

- velikost úvěru,
- úroková sazba: může být buď pevná po celé období splácení, nebo pohyblivá,
- odklad splátek,
- doba splacení,
- způsob splácení.

Některé z těchto parametrů (především úroková sazba) budou záviset na rozhodnutí banky, vyplývající z posouzení bonity uchazeče o úvěr a z míry rizikovosti poskytnutého úvěru. Další z parametrů (odklad splátek, doba splacení, způsob splácení) budou výsledkem jednání podniku s bankou, kdy bude podnik vycházet z časového průběhu nároků na zdroje financování, plynoucího z plánu peněžních toků.

Je zřejmé, že čím vyšší bude velikost úvěru a úroková sazba, čím delší bude odklad splátek a doba splacení, tím budou (při daném způsobu splácení) vyšší i úroky. Za jinak stejných podmínek (tj. pokud jde o velikost úvěru, úrokovou sazbu, odklad splátek a dobu

⁸ FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 1999. 220 s. ISBN 80-7169-812-1.

splacení) bude velikost úroků i časové rozložení dluhové služby (souhrnu úroků a splátek v jednotlivých obdobích) závislé na způsobu splácení. V úvahu přicházejí tři základní způsoby splácení, a to:

- individuální splátkový plán,
- rovnoměrné splácení,
- splácení anuitou.⁹

2.5. Bytová výstavba

Bytová výstavba je mimořádně významným oborem národního hospodářství ve všech vyspělých zemích, kde zaujímá až 30% z celkového objemu stavební výroby. Na bytové výstavbě je existenčně zainteresována nejen početná skupina stavebních firem a jejich zaměstnanců, ale i převažující většina dalších odvětví národního hospodářství.

Bytovou výstavbu charakterizují tři základní ukazatele:

- **Zahájená výstavba bytů** – tento ukazatel charakterizuje počet bytů jejichž stavba byla v daném roce zahájena (na základě stavebního povolení a od r. 2007 na základě vydaného stavebního povolení nebo stavebního ohlášení) bez ohledu na to, zda tyto byty byly dokončeny či nikoliv
- **Rozestavěné byty** – výstavba bytů je většinou záležitostí na několik let a tento ukazatel zahrnuje v různém stavu rozestavěnosti
- **Dokončené byty** – tento ukazatel charakterizuje byty, které byly v daném roce dokončeny a zkolaudovány

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.¹⁰

⁹ FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 1999. 220 s. ISBN 80-7169-812-1.

2.6. Energeticky úsporné domy

Koncepce energeticky úsporného domu a ekologického domu jednak minimalizuje vlastní přínos stavebnictví ke globálním ekologickým problémům a zároveň minimalizuje negativní dopad stavebního díla na člověka a životní prostředí. V současné době se řada stavebníků domnívá, že postavit energeticky úsporný dům je nákladná záležitost a investice do stavby takového domu má návratnost několik desítek let a je tudíž pro osobu investora nezajímavá. Ve skutečnosti je to mylný názor a lze konstatovat, že pokud se v projektové přípravě stavby věnuje dostatečná pozornost konstrukci domu, je možné energeticky úsporný dům postavit za přijatelnou cenu. Rozhodující je také energetická kategorie domu.

Abychom mohli dům posoudit jako energeticky úsporný, je třeba nejprve stanovit parametr, podle kterého můžeme dům do této kategorie zařadit. Tímto parametrem je měrná potřeba tepla na vytápění, která udává potřebu tepla v kWh na vytápění 1m² vytápěné plochy budovy za rok.

Kategorie budovy	Potřeba tepla na vytápění (kWh/m ² a)
Starší budovy	Často více než dvojnásobek hodnot pro obvyklé novostavby
Obvyklá novostavba (podle aktuálních závazných požadavků)	80 – 140
Nízkoenergetický dům	≤ 50
Pasivní dům	≤ 15
Nulový dům	< 5

Tabulka 2: Měrná potřeba tepla na vytápění podle ČSN 730540:2, Zdroj: Norma ČSN 730540:2

¹⁰ BERAN, V., DLASK, P. a MÚLEROVÁ, A. *Ekonomika a management*. 1. vyd. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2003. 160 s. ISBN 80-01-02913-5.

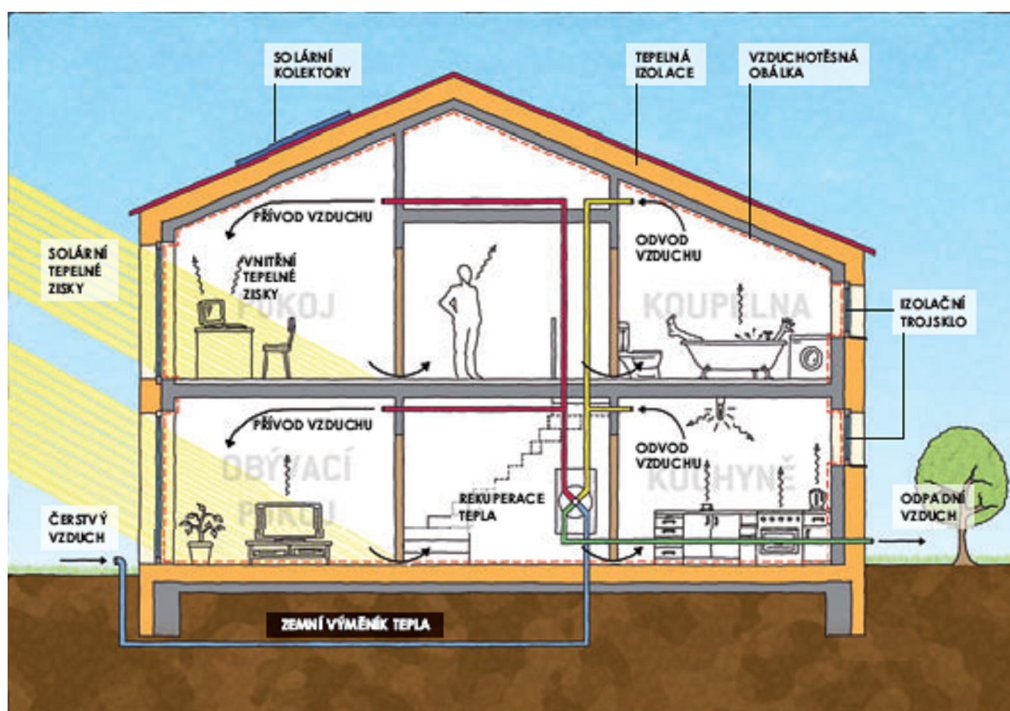
Z výše uvedené tabulky vyplývá, že pokud chceme navrhnout dům jako pasivní, musí pro něj platit, že měrná spotřeba bude $\leq 15 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$, což je asi desetkrát nižší spotřeba energie na vytápění oproti stávající zástavbě.

2.6.1. Pasivní dům

V pasivním domě lze dosáhnout vysokého komfortu bydlení v létě i v zimě, příjemného prostředí při minimální spotřebě energie. Oproti stávajícím budovám spotřebují o 85 – 90 % méně energie. Tepelné ztráty jsou díky mimořádně kvalitní izolaci sníženy natolik, že k udržení teploty v místnostech postačí minimální množství tepla. Vzhledem k výborné tepelné izolaci mají stěny a okna i při nízkých venkovních teplotách povrchovou teplotu blízkou se k 20 °C. Zvláštní důraz je kladen na vzduchotěsnost všech částí budovy. Větrací systém se zpětným ziskem tepla neustále zajišťuje čistý čerstvý vzduch v celém domě, aniž by vznikal průvan. Z odvětrávaného vzduchu se odebírá teplo, kterým se ohřívá přiváděný čerstvý vzduch. Proto se na topení spotřebuje desetkrát méně tepla, než činí průměr pro stávající budovy. K udržení teploty postačí malé topné těleso. Úsporami nákladů na výkonný kotel, topná tělesa, termostatické ventily, rozvodné potrubí atd. se zčásti pokryjí zvýšené náklady na důkladnou tepelnou izolaci. Pokud je ohřev čerstvého vzduchu dostačující jako jediný zdroj tepla, nazýváme takovou budovu „pasivním domem“. Právě z toho důvodu, že nepotřebuje žádný dodatečný aktivní systém vytápění.^{11 12}

¹¹ CIHLÁŘ, J. Pasivní domy: Radost z bydlení. Centrum pasivního domu [online]. 2007 [cit. 2009-01-02]. Dostupný z WWW: <http://www.pasivnidomy.cz/files/download/Pasivni_domy-radost_z_bydleni.pdf>.

¹² HAZÚCHA, J. Cihlár, J. Pasivní domy. Sborník ze semináře: Pasivní domy 2007. Brno: Centrum pasivního domu, 2007.



Obrázek 2: Jak funguje pasivní dům, Zdroj: Centrum pasivního domu

Na obrázku č. 2 v pasivním domě všechny prvky vytvářejí dokonalý a efektivní systém. Pasivní tepelné zisky jsou vně budovy udržovány díky izolaci a kvalitním oknům. Neustálý přívod čerstvého vzduchu obstarává řízené větrání s rekuperací tepla.

2.6.2. Zásady výstavby pasivního domu ¹³

Díky nízké spotřebě tepla na vytápění se pasivní dům obejde bez klasické topné soustavy, po většinu roku si vystačí s tepelnými zisky od osob, spotřebičů, z dopadajícího slunečního záření, s teplem z odpadního vzduchu apod. Aby byl dodržen standard pasivního domu je důležité do důsledku dovedené použití známých konstrukčních postupů a technologií. V některých zemích, jako např. v Německu či Rakousku, se pasivní domy stávají standardem pro výstavbu.

Pasivní dům má několik základních znaků:

¹³ EKOWATT, *Zásady výstavby pasivních domů*. 2007. Dostupné z WWW: <<http://old.ekowatt.cz/index.php?id=197>>.

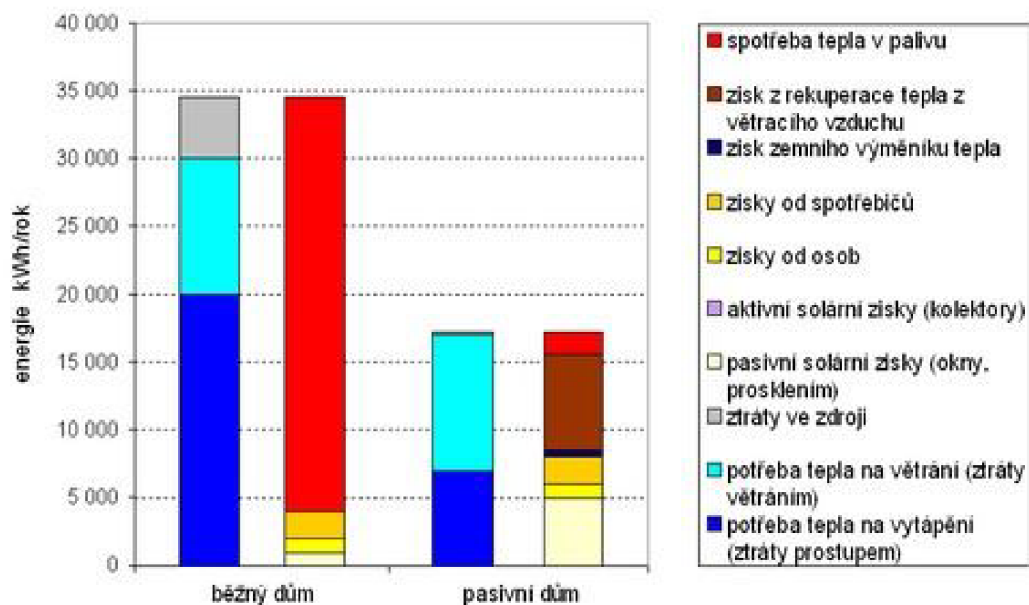
- prosklené plochy jsou orientovány na jih,
- dobrý architektonický návrh,
- kompaktní tvar bez zbytečných výčnělků,
- výborné zasklení,
- nadstandardní tepelné izolace a vzduchotěsnost domu,
- důsledné řešení tepelných mostů,
- regulace vytápění využívající tepelné zisky,
- klasický topný systém může zcela chybět,
- strojní větrání s rekuperací tepla,
- spotřeba tepla na vytápění je max. 15 kWh/m².rok.

Mimo výše uvedené je důležité, aby jednotlivé komponenty domu byly vyvážené, vzájemně spolupracovaly a dům byl vyladěn na potřeby jeho obyvatel. Základní podmínkou úspěchu při výstavbě pasivního domu je pečlivá příprava projektu. Po dokončení projektu bychom si měli nechat výpočtem doložit tzv. měrnou spotřebu tepla na vytápění (nesmí přesáhnout 15 kWh/m².rok). Dále je dobré nechat si zpracovat celkovou optimalizaci projektu domu z hlediska investičních a provozních nákladů, která nám zajistí, že výsledné úspory energií a nákladů na provoz dosáhneme efektivním způsobem a za přijatelných investičních nákladů.

Spotřeba a náklady

Nízká spotřeba tepla nemusí nutně znamenat také nízké provozní náklady. V domě platíme nejen za teplo, ale také za ohřev vody a elektřinu pro domácnost. Spotřeba energie pro ohřev vody je v pasivním domě zhruba stejná, jako spotřeba energie na vytápění. Možnost snížit spotřebu energie pro ohřev vody je například solárním systémem.

Různá paliva mají různou cenu, nestačí porovnávat jen kilowatthodiny spotřeby, ale i náklady. Přitom třeba volba zdroje tepla má vliv i na náklady na domácnost, při topení elektřinou lze využít levnější proud i pro pračku, myčku a další domácí spotřebiče.



Obrázek 3: Energetické potřeby a jejich krytí – platí se jen za červený sloupec. Zdroj: EkoWATT

Volba místa

Velmi důležité jsou pro pasivní dům solární zisky, které dopadnou do interiéru jižním prosklením. Pozemek by tedy měl na této straně poskytovat dostatek soukromí a současně nesmí být stíněn (lesem, okolní zástavbou).

Tvar a dispozice domu

Pasivní dům může vypadat docela nenápadně. Pasivní dům by měl mít, pokud možno, kompaktní tvar. Jednoduchý tvar je výhodný i z hlediska eliminace tepelných mostů, kterými z domu odchází teplo. U složitějších tvarů vzniká kvůli statickému domu více detailů, které tvoří tepelné mosty a jejichž řešení bývá velmi obtížné.

Izolace

Pro pasivní dům můžeme vybírat z celé řady konstrukčních systémů. Důležité je, aby stěna dobře izolovala, což znamená v síle minimálně 20 cm. Materiálové možnosti jsou široké, lze například použít polystyren, minerální nebo skelnou vatu, ovčí vlnu, slámu, celulózové vločky atp.

Tepelné mosty

Vzhledem k mimořádným izolačním schopnostem použitých konstrukcí mají na spotřebu tepla relativně velký vliv tepelné vazby (místa, kde se stýkají dvě konstrukce a tvoří kout) a tepelné mosty (místa, kde je konstrukce či izolace zeslabena, obvykle nosným prvkem). Tepelná ztráta těmito místy může dosahovat i několik desítek procent celkové tepelné ztráty prostupem tepla. Proto je třeba věnovat velkou pozornost konstrukčnímu řešení detailů a zejména dbát na dodržování technologických postupů při stavbě.

Okna a prosklení

Pro zasklení se používají trojskla nebo systém, kde je prostřední sklo nahrazeno fólií. Běžný okenní rám také izoluje hůře než trojsklo, proto se používají dřevěné i plastové rámy doplněné izolací (obvykle polyuretanovou).

Pasivní dům se bez řízeného větrání neobejde. Stěnami a okny zde uniká už jen velmi málo tepla, většina spotřeby tak připadá na ohřev větracího vzduchu. Snížit tuto spotřebu pomáhá tzv. rekuperace tepla - teplý odváděný vzduch předá ve výměníku teplo chladnému přiváděnému vzduchu. Využit tak lze až 80 % tepla odpadního vzduchu.

Určitým problémem je, že v zimě klesá v místnostech vlhkost vzduchu. Venkovní vzduch má totiž v zimě nízký obsah vlhkosti.

Vytápění

V mnoha pasivních domech nejsou žádné radiátory. Teplo je dodáváno větracím systémem. Díky tomu odpadá část investičních nákladů (na klasický topný systém).

Kontrola kvality

Navrhnout a postavit pasivní dům není nic jednoduchého. Na českém trhu je bohužel málo renomovaných dodavatelů s dostatečnými zkušenostmi. Proto je důležité kontrolovat kvalitu domu již od návrhu. Hned první problém je v tom, že v ČR neexistuje obecně závazný postup výpočtu. Leckterý dům tak sice splňuje kritérium nízké spotřeby, ale jen na papíře, díky kreativnímu výpočetnímu postupu.

2.6.3. Výhody vyplývající z výstavby pasivního domu

Pasivní dům má oproti běžné stavbě několik výhod:

- vyšší komfort bydlení,
- extrémně nízké náklady na vytápění,
- stálý přívod čerstvého vzduchu bez průvanu,
- minimální teplotní rozdíly v místnosti,
- příjemné teploty v zimě i v létě,
- tepelná pohoda,
- ochrana proti hluku,
- kvalitní ochrana konstrukcí,
- přínos pro životní prostředí.¹⁴

Pasivní domy jsou výhodou pro všechny zúčastněné strany. Vedou k trvalému snížení emisí CO₂ do ovzduší, stejně jako emisí dalších škodlivin, které vznikají z přeměn energie.

Pro majitele domu jako investora: Kvalita budovy je trvale zvýšená. Díky absenci tepelných mostů a netěsností klesá pravděpodobnost poškození budovy.

Pro obyvatele: Provozní náklady jsou nižší, míra pohodlí je zvýšená a kvalita bydlení roste. Nižší spotřeba energie není dosahována omezováním komfortu, ale je naopak spojena s jeho zlepšením.

Pro řemeslníky zhotovující stavbu: Je požadována vyšší kvalita, celkový objem zakázky se zvyšuje.

Pro průmysl: Vzniká trvale stabilní poptávka po vysoce kvalitních produktech a motivace k inovacím.

¹⁴ HAZUCHA, J. Cihlár, J. Pasivní domy. Sborník ze semináře: Pasivní domy 2007. Brno: Centrum pasivního domu, 2007.

Pro národní hospodářství: Zvýšená poptávka po spotřebním zboží s dlouhou životností vede ke stabilní dodatečné zaměstnanosti v tuzemsku. Pozitivní postoj veřejnosti k domům pasivního standardu významně zlepšuje motivaci všech, kteří o lepší stavění usilují. Požaduje se kvalifikace všech zúčastněných, což vede k jejímu zvyšování. Nové technologie vedou k poptávce po pracovních silách ve všech sektorech a na všech stupních kvalifikace.¹⁵

¹⁵ CIHLÁŘ, J. Pasivní domy: Radost z bydlení. Centrum pasivního domu [online]. 2007 [cit. 2009-01-02]. Dostupný z WWW: <http://www.pasivnidomy.cz/files/download/Pasivni_domy-radost_z_bydleni.pdf>.

3. ANALÝZA SOUČASNÉ SITUACE

3.1. Bytová výstavba v ČR

Realitní trh patří mezi nejdůležitější segmenty celé ekonomiky v České republice. Vývoj tohoto trhu značně ovlivňuje nejen banky a finanční instituce, ale i developerské společnosti, realitní společnosti a řadu dalších společností spjaté s tímto trhem.

Konec roku 2007 a 1. polovina loňského roku znamenala pro rezidenční trh největší nárůst výstavby od roku 1992. Díky nízkým úrokovým sazbám a dobré dostupnosti hypoték vzrostl počet poskytnutých hypotečních bankovních úvěrů. Kupující podpořilo kromě velmi dobrého stavu české ekonomiky také očekávané zvýšení sazby DPH od 1. ledna 2008 pro bytovou výstavbu. Vliv na růst poptávky po bydlení napomáhala i demografická skladba obyvatel, kdy silné ročníky sedmdesátých let zakládaly rodiny. Bytová výstavba rostla rekordním tempem. V 1. pololetí roku 2008 se podle ČSÚ¹⁶ začalo stavět 21 931 bytů (meziročně o 14 % více) a ve stejném období bylo dokončeno 16 427 bytů (nárůst o 9 %). Současně v 1. pololetí minulého roku se začal projevovat pokles poptávky po novém bydlení a růst cen se zpomalil.

V druhé polovině loňského roku dopadlo na realitní trh zvýšení DPH, posílení české koruny a v posledním čtvrtletí jej významně ovlivnila finanční krize a její následky. Začalo se stavět 21 600 bytů (což znamená pokles oproti stejnému období předešlého roku o 12 %) a dokončeno bylo 21 956 bytů (pokles o 17,3 %). V celkovém meziročním srovnání s rokem 2007 bylo v roce 2008 rozestavěno 43 531 bytů (pokles o 0,6 %, tedy o 265 bytů méně) a dokončeno 38 383 bytů (pokles o 7,8 %, což je 3 266 bytů). Průběh v jednotlivých čtvrtletích byl značně rozdílný. Zatímco v prvních třech počet dokončených bytů meziročně rostli, propad ve 4. čtvrtletí způsobil i celkový pokles za rok 2008.

¹⁶ Český statistický úřad. *Analýza bytové výstavby v roce 2007*. [online]. 2009, [cit. 2009-04-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi>>.

Bytová výstavba 2000 - 2008

Období	Dokončené byty		Zahájené byty		Rozestavěné byty	
	absolutně	index	absolutně	index	absolutně	index
2000	25 207	106,2	32 377	98,4	118 785	105,6
2001	24 758	98,2	28 983	89,5	121 705	102,5
2002	27 291	110,2	33 606	116,0	129 609	106,5
2003	27 127	99,4	36 496	108,6	139 132	107,3
2004	32 268	119,0	39 037	107,0	146 801	105,5
2005	32 863	101,8	40 381	103,4	155 202	105,7
2006	30 190	91,9	43 747	108,3	168 825	108,8
2007	41 649	138,0	43 796	100,1	170 972	101,3
2008	38 383	92,2	43 531	99,4	176 120	103,0
2007 - 1. čtvrtletí	8 337	120,3	9 165	100,5	169 653	107,8
2. čtvrtletí	6 758	130,3	10 073	90,8	172 968	105,9
3. čtvrtletí	8 731	144,3	12 580	107,5	176 817	104,7
4. čtvrtletí	17 823	148,2	11 978	101,1	170 972	101,3
2008 - 1. čtvrtletí	9 070	108,8	9 570	104,4	171 472	101,1
2. čtvrtletí	7 357	108,9	12 361	122,7	176 476	102,0
3. čtvrtletí	9 559	109,5	11 914	94,7	178 831	101,1
4. čtvrtletí	12 397	69,6	9 686	80,9	176 120	103,0

Tabulka 3: Bytová výstavba 2000 – 2008

Zdroj: ČSÚ

Počet rozestavěných bytů bylo ke konci roku 2008 176 120, což je o 3 % více než k 31. prosince 2007, kdy bylo rozestavěno 170 972 bytů.

Následující obrázek ukazuje přehled okresů, kde se ve třech posledních letech a také v průběhu celého období 1997 – 2007 stavělo nejčastěji. Z výčtu okresů s nejvyššími ukazateli je patrné, že největší počet dokončených bytů je v hlavním městě. Také suburbanizační tendence se projeví rovněž v rozvoji výstavby v zázemí měst Plzně a Brna. Přitom v posledním roce sledovaného období je zaznamenán zásluhou zvyšující se výstavby bytových domů rozvoj stavebních aktivit i přímo v Praze a v Brně.¹⁷

¹⁷ Český statistický úřad [online]. 31.12.2008, [cit. 2009-04-28]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B052F/\\$File/820908t07.pdf](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B052F/$File/820908t07.pdf)>.

**Okresy s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v letech 2005, 2006, 2007 a
v průměru let 1997 – 2007**

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v roce									
2005		2006		2007		1997 - 2007			
Nejvyšší hodnoty	Praha-západ	17,56	Praha-západ	15,16	Praha-západ	21,97	Praha-západ	11,87	
	Praha-východ	11,50	Praha-východ	12,80	Praha-východ	15,67	Praha-východ	9,24	
	Hlavní město Praha	5,58	Benešov	6,70	Nymburk	9,59	Brno-venkov	4,41	
	Nymburk	5,32	Jihlava	5,85	Kolín	9,19	Plzeň-jih	4,29	
	Brno-venkov	5,29	Blansko	5,29	Hlavní město Praha	7,87	Domažlice	4,07	
	Cheb	5,26	Beroun	4,77	Brno-venkov	7,72	Hlavní město Praha	3,98	
	Mladá Boleslav	4,96	České Budějovice	4,77	Brno-město	7,46	Jihlava	3,89	
	Uherské Hradiště	4,79	Plzeň-jih	4,69	Pardubice	5,71	Plzeň-sever	3,85	
	České Budějovice	4,77	Brno-venkov	4,63	Domažlice	5,43	Benešov	3,69	
	Beroun	4,59	Pardubice	4,55	Jihlava	4,98	Mladá Boleslav	3,44	
	Průměr ČR	3,21		2,94		4,03		2,70	
	Nejnižší hodnoty	Jeseník	1,29	Písek	1,08	Děčín	1,35	Česká Lípa	1,49
		Děčín	1,27	Přerov	0,91	Chomutov	1,30	Děčín	1,44
		Česká Lípa	1,25	Šumperk	0,91	Teplice	1,29	Louny	1,29
Strakonice		1,24	Chomutov	0,87	Louny	1,11	Sokolov	1,24	
Chomutov		1,19	Louny	0,87	Ostrava-město	1,07	Ústí nad Labem	1,10	
Louny		1,04	Rakovník	0,86	Strakonice	1,07	Chomutov	1,08	
Ústí nad Labem		0,97	Ostrava-město	0,85	Přerov	1,02	Teplice	1,06	
Ostrava-město		0,88	Karviná	0,74	Sokolov	0,93	Ostra-město	0,94	
Karviná		0,86	Sokolov	0,62	Most	0,80	Karviná	0,89	
Most		0,51	Most	0,36	Karviná	0,72	Most	0,58	

Tabulka 4: Okresy s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v letech 2005, 2006, 2007 a v průměru let 1997 – 2007

Zdroj: ČSU

Požizovací ceny dokončených bytů jsou závislé na použité technologii, typu výstavby a lokalitě. V roce 2007 byla průměrná hodnota¹⁸ 1m² obytné plochy 29,8 tis. Kč, což je nárůst o 3,3 %) a průměrná hodnota 1 bytu činila 2 099 tis. Kč, meziroční růst o 1,4 %).¹⁹

Ceny nemovitostí, které v nedávné minulosti výrazně rostly v důsledku zvýšené poptávky, se postupně stabilizují. Hlavními cenotvornými faktory jsou stáří nemovitosti a velikost obce, ve velkých městech pak umístění nemovitosti.

Faktory zhodnocující nemovitosti

- Pokud je nemovitost starší, měla by mít nové topení, vodu, podlahy, a společenství vlastníků, které dbá na opravy a bezproblémový chod společných částí domu;
- Blízká odpočinková zóna, např. park nebo les;
- Dobrá dopravní dostupnost do centra města;
- Dobrá občanská vybavenost, např. obchody, služby jako pošta, školy, lékař;
- Bydlení v části nezatížené hlukem a automobilovou dopravou;
- Možnost blízkého a pohodlného parkování.

Faktory snižující hodnotu nemovitosti

- Starší nezrekonstruovaná nemovitost nebo satelitní bydlení za městem;
- Špatná dostupnost do centra města nebo bydlení v lokalitě s vysokou nezaměstnaností;
- Nedostupnost odpočinkových zón, bydlení na sídlišti;
- Nízká občanská vybavenost – absence obchodů a služeb;
- Družstevní bydlení – majitel má menší volnost v nakládání s majetkem;
- Bydlení poblíž rušných křižovatek a dopravních uzlů, které územní plán předurčuje další výstavbě.

¹⁸ Průměrná hodnota 1 m² obytné plochy dokončených bytových objektů = celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku) všech dokončených domů (objektů) dělený celkovým počtem m² obytné plochy za všechny dokončené domy (objekty).

¹⁹ Český statistický úřad. *Stavebnictví*. [online]. 2009, [cit. 2009-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cbyt051308analyza08.doc>>.

Nejdůležitější změny v posledních letech

- Rozvinul se systém financování bydlení, tj. stavební spoření a hypoteční úvěrování;
- Rozvoj státní podpory bydlení: státní podpora bydlení skýtá v České republice několik možností:
 - státní podpora u stavebního spoření,
 - úrokové dotace k hypotečním úvěrům,
 - daňová zvýhodnění – např. osvobození úrokových příjmů ze stavebního spoření od daně z příjmů, a to u fyzických osob; možnost uplatnit si zaplacené úroky z úvěru sloužícího na financování bytových potřeb jako nezdánitelnou část základu daně z příjmů fyzických osob,
 - nízko úročené úvěry od Státního fondu rozvoje bydlení – tzv. Úvěr 300 pro mladé do 36 let (úvěr může být poskytnut do výše 300 tis. Kč, splatnost je max. 20 let, úroková sazba činí 2 % p.a. a je nejčastěji zajištěn prostřednictvím ručitele),
 - program Ministerstva životního prostředí „Zelená úsporám“ – Státní fond rozvoje bydlení přispívá od 22. dubna 2009 lidem například na zateplení domu nebo pořízení kotle na biomasu, program je tedy zaměřený na úspory energie a obnovitelných zdrojů domácnosti v rodinných a bytových domech,
 - ostatní formy státní podpory – např. příspěvek na bydlení, výstavba tzv. startovacích bytů, dotační program na rekonstrukci panelových domů, aj.;
- Od 1. ledna 2008 zvýšení sazby DPH pro bytovou výstavbu na 9 % ;
- Bytová výstavba v roce 2007 a první polovině 2008 rostla rekordním tempem. Růst v oblasti bytové výstavby, kdy od roku 2005 každoročně docházelo k zahájení výstavby více než 40 000 bytů a k dokončení více jak 30 000 bytů;
- Počínaje 4. čtvrtletím loňského roku realitní trh významně začíná ovlivňovat finanční krize a klesá poptávka po bytech;
- Deregulace nájemného, která začala 1. ledna 2007 a která měla skončit příští rok, díky ekonomické krizi však potrvá až do roku 2012 a bude mírnější;

- Pokračovala diverzifikace trhu s bydlením, zejména se prohlubovaly rozdíly v situace na lokálních trzích mezi velkými a atraktivními městy na straně jedné a malými sídly na straně druhé;

3.2. Bytová výstavba v Brně a okolí

Po ukončení státní, tzv. komplexní bytové výstavby v roce 1990 se situace ve výstavbě nových bytů zhoršila a nedostatek bytů se prohloubil. Postupně se dařil zvyšovat objem bytové výstavby formou soukromé výstavby. V současné situaci si konečný spotřebitel může vybírat z řad projektů realizovaných v Brně a okolí. Podstatná změna nastala zejména ve vlastnictví bytů. Vzhledem k restitucím a prodeji bytů a bytových domů do osobního vlastnictví se vlastnická struktura bytového fondu v Brně výrazně změnila, cca. 24 % bytů vlastní město, cca. 15 % družstva sdružená ve Svazu českých a moravských bytových družstev a zhruba 61 % jiný vlastník. Podíl obecních bytů vzhledem k celkovému počtu bytů se v Brně snižuje.²⁰ V rezidenčních čtvrtích vzniká luxusní bydlení, naopak v chátrajícím domovním a bytovém fondu se usazují nízkopříjmové skupiny. Nabízet pozemky v území města pro atraktivní bydlení a vytvářet podmínky pro rekonstrukci stávajících budov je tedy v zájmu města. Ceny bydlení (především nájemného) jsou dále deformovány, kdy mnohdy pro vlastníka domu nedosahují nákladů nutných k provozu a údržbě nájemního domu.

V roce 2008 byla v Jihomoravském kraji zahájena třetí největší výstavba bytů (4 196) v mezikrajském srovnání. Oproti roku 2007 však zahájená výstavba poklesla o 25,3 %. Meziroční pokles se projevil nejvíce v okrese Brno-město, a to o 64,6 %. V absolutním vyjádření bylo nejvíce bytů zahájeno v okrese Brno-venkov (1 265 bytů). Dokončených bylo 4 553 bytů, což představuje pokles o 24,3 %. Na meziroční pokles mělo vliv několik příčin, např. **extrémně vysoká základna** z předešlého roku, která souvisela se změnou DPH a také teplejší zima. Rozestavěných bytů k 31. prosinci 2008 bylo v Jihomoravském

²⁰ Magistrát města Brna. *Strategie pro Brno* [online]. 2007 [cit. 2009-03-20], s. 49-118. Dostupný z WWW: <<http://www.bрно.cz/index.php?nav01=2226&nav02=5346>>.

kraji 19 401 (meziroční pokles o 1,8 %). Téměř polovina z rozestavěných bytů připadala na okresy Brno-venkov (24,5 %) a Brno-město (23,1 %). Vysoký nárůst o 21,6 % si udržela v kraji modernizace bytového fondu oproti předcházejícímu roku.²¹

Následující tabulka znázorňuje průměrnou tržní cenu bytů v jednotlivých městských částech města Brna. V tabulce s ukázkovými případy tržních cen bytů je za standardní byt považován družstevní byt i v osobním vlastnictví byt s podlahovou plochou 68 m² s opotřebením cca. 40 %. V roce 2009 tržní ceny bytů nadále rostly. Faktory jako typ zástavby, dopravní spojení ve městě, množství zeleně aj. ovlivňují ceny bytů. Na růst cen bytů v Brně má také vliv nedostatek volných stavebních parcel a limitující možnosti dalšího prostorového rozšiřování města. Z tohoto důvodu se dá dále v delším časovém horizontu očekávat růst cen nemovitostí. Nejdražší cenovou oblast města Brna tvoří katastrální území Jundrov, Komín, Medlánky, Řečkovice, Žabovřesky, Černá Pole, Staré Brno, Stránice, Veverčí. Standardní byt se zde dá sehnat v průměru od 2 290 000 do 2 400 000 Kč. Zástavba je poměrně rozmanitá, nachází se zde rodinné domy, bytové domy, někdy i řada sídlišť. Výhodou této oblasti je dostatek zeleně, ať už městské nebo zeleně v lesích. Další výhodou je např. park Lužánky ležící v katastrálním území Černých Polí. Z hlediska atraktivity je považována Masarykova čtvrť, která se rozkládá na katastrálním území Stránice a v severní části Pisárek. Tvořena je převážně vilovými domy, které zde stavěli významní bankéři, podnikatelé a úředníci již na konci 19. století. **Průměrná tržní cena bytů** v Brně je 2 093 402 Kč a v okolí Brna je 1 400 400 Kč. **Průměrná cena pozemků** v Brně za metr čtvereční k lednu 2009 byla 2 500 Kč, což oproti lednu 2008 není žádný rozdíl. Cena pozemku byla průměrně taky 2 500 Kč/m². Dražší pozemky jsou v okresních městech České Budějovice (3 000 Kč/m²), v Plzni (3 500 Kč/m²) a v Praze (6 000 Kč/ m²). Naopak nejlevnější pozemky jsou v Hradci Králové (900 Kč/ m²) a v Jihlavě (900 Kč/ m²).²²

²¹ Český statistický úřad – BRNO. *Bytová výstavba v Jihomoravském kraji v roce 2008*. [online]. 24.3.2009, [cit. 2009-04-10]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_jihomoravskem_kraji_v_roce_2008_\(predbezne_v_ysledky\)](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_jihomoravskem_kraji_v_roce_2008_(predbezne_v_ysledky))>.

²² FILIPOVÁ, H. Nedám slevu zadarmo. *Ekonom* [online]. 2009 [cit. 2009-04-23]. Dostupný z WWW: <<http://ekonom.ihned.cz/c1-35239840-nedam-slevu-zadarmo>>.

Cenový přehled bytů v Brně a okolí k 16. 2. 2009		
Lokalita	Tržní cena standard. bytu (v Kč)	index měsíční změny ceny bytů (v %)
Město Brno	2 119 000	0,72
Černá Pole, Staré Brno, Stránice, Veveří	2 298 108	0,79
Královo Pole, Lesná, Pisárky, Žabovřesky	2 314 607	0,73
Jundrov, Komín, Medlánky, Řečkovice	2 382 837	0,34
Černovice, Husovice, Komárov, Maloměřice, Obřany, Ponava, Štýřice, Židenice	2 062 391	0,37
Tmitá, Zábrdovice	1 867 779	0,57
Bohunice, Bosonohy, Bystřec, Kohoutovice, Lišeň, Slatina, Nový Lískovec, Starý Lískovec	2 062 320	-0,04
Ivanovice, Kníničky, Mokrá Hora, Soběšice	2 184 604	0,58
Jehnice, Ořešín, Útěchov u Brna, Žebětín	1 997 240	0,56
Brněnské Ivanovice, Dolní Heršpice, Holásky, Horní Heršpice, Přízřenice	1 783 059	0,8
Dvorská, Chrlice, Tuřany	1 878 884	0,57
Sadová	2 170 000	0,57
Blansko	1 533 000	-1,41
Břeclav	1 251 000	-0,79
Hodonín	1 371 000	0,2
Vyškov	1 462 000	0,87
Znojmo	1 385 000	-1,03

Tabulka 5: Cenový přehled bytů v Brně a okolí,

Zdroj: iDNES.cz, IRI

3.3. Analýza obecného okolí

V této kapitole se zaměřím na vymezení obecného okolí podniku pomocí SLEPT analýzy.

Sociální faktory

Otázku nového bydlení řeší v České republice každoročně desetitisíce lidí. Bydlení je základní lidskou potřebou a samo o sobě slouží k uspokojování dalších potřeb, bydlení je také důležitým prvkem, určujícím životní úroveň lidí. Životní úroveň populace v dlouhodobém horizontu stoupá a je to znát i na růstu investic do vlastního bydlení a požadavku kvalitnějšího bydlení. Pasivní domy představují nejmodernější přístup k bydlení. Poskytují vyšší kvalitu bydlení tím, že automatickým větráním umožňují, aby byl v domě nepřetržitě vzduch pomale vyměněn za čerstvý. Důležitou roli v současné i budoucí životní úrovni má vzdělání. Úroveň vzdělání je v Brně díky řadě vysokých škol relativně vysoké. V letošním roce v důsledku ekonomické krize patrně nedojde k růstu mezd. Podle průzkumu Hospodářské komory z února letošního roku²³ 90 % procent podniků zatím nezvažuje letos zvyšovat mzdy. Životní úroveň by se v průměru neměla propadnout, reálný růst příjmů bude však minimální.

Brno patří v hodnocení životní úrovně v rámci jednotlivých měst republiky do první třetiny. Zlepšuje se kvalita a množství sportovišť, kulturní zařízení, vyšší nabídka kvalitnějšího bydlení. Na druhé straně při současné krizi roste nezaměstnanost a klesá počet volných míst. Potýká se také s problémem škodlivých látek v ovzduší. Magistrát však schválil před dvěma roky energetickou koncepci, která by měla tyto problémy řešit.

Nejlépe se v kvalitě života dle průzkumu MF DNES z Jihomoravského kraje je Vyškovsko a Blanensko. Oba kraje mají ale málo pracovních příležitostí.

Demografické charakteristiky

Na území Jihomoravského kraje žilo k 31. prosinci 2008 1 147 146 obyvatel. Ve srovnání s koncem roku 2007 se počet obyvatel zvýšil o 6 612. Přírůstek počtu obyvatel v kraji je zaznamenáván pravidelně od roku 2003. Z okresů kraje se počet obyvatel

²³ Konec dobrých časů, mzdy klesají. *Hospodářská komora* [online]. 27.2.2009 [cit. 2009-04-12]. Dostupný z WWW: <http://www.komora.cz/hk-cr-top-02-sede/hospodarska-komora-cr/press/napsali-o-nas-2/zpravy/art_28932/konec-dobrych-casu-mzdy-klesaji.aspx>.

nejvýrazněji zvýšil v okrese Břežany. V mezikrajském porovnání nejvíce obyvatel přibýlo ve Středočeském kraji, v Hl. m. Praze, Jihomoravský kraj se umístil na 4. místě.²⁴

Legislativní faktory

V převážné většině nájemních bytů stále existuje regulované nájemné. V současnosti se směřuje k deregulaci. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a změně občanského zákoníku by měl regulaci postupně odstranit. Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období, které začíná dnem 1. ledna 2007 a které mělo končit 31. prosince 2010. S ohledem na ekonomickou krizi se deregulace nájmu zpomalí a potrvá až do roku 2012. Nájemné by nejvíce mělo vzrůst příští rok o 26 %, v dalších letech pak dohromady o 16,7 %, až v roce 2012 se má nájem v regulovaných bytech blížit tržním činžím. Růst regulovaného nájemného může přímo ovlivnit poptávku po nových bytech. Část lidí v pronajatých bytech začne zvažovat, zda rostoucí nájemné, které se přibližuje nebo rovná splátce hypotéky, má smysl. Regulované nájemné se vztahuje na 760 tisíc bytů, což je téměř pětina bytového fondu.

Od ledna 2009 vznikla stavebníkům a vlastníkům budov povinnost zajistit tzv. průkaz energetické náročnosti budov²⁵. Pro nové budovy nad 1 000 m² se navíc musí posoudit technické, ekologické a ekonomické proveditelnosti alternativních systémů vytápění (např. tepelná čerpadla, kombinovaná výroba elektřiny a tepla, decentralizované systémy dodávky energie založené na energii z obnovitelných zdrojů aj.). Průkazy jsou zaváděny v celé Evropské unii. Zavedení unijního předpisu může ovlivnit cenu bytů. Ty které nebudou zateplené, mohou oproti zatepleným klesnout.

Dotační program Ministerstva životního prostředí ČR

²⁴ Český statistický úřad – BRNO. *Ke konci roku 2008 žilo v Jihomoravském kraji 1 147 146 obyvatel.* [online]. 21.3.2009, [cit. 2009-04-10]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/ke_konci_roku_2008_zilo_v_jihomoravskem_kraji_1_147_146_obyvatel_\(predbezne_vysledky\)](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/ke_konci_roku_2008_zilo_v_jihomoravskem_kraji_1_147_146_obyvatel_(predbezne_vysledky))>.

²⁵ Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je dokument, který hodnotí budovu z hlediska všech energií, které do budovy vstupují – tedy energie na vytápění, chlazení, ohřev teplé vody, větrání a osvětlení.

Podstatným faktorem, který může ve značné míře ovlivnit poptávku po pasivních bytech, je vyplácení dotací z programu Zelená úsporám ze Státního fondu životního prostředí. Program je zaměřen například na podporu instalací pro vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, ale také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách a na novou výstavbu bytových domů v pasivním standardu (tj. s roční spotřebou tepla do 15 kWh na m²). Podporu mohou získat vlastníci rodinných a bytových domů, a to jak fyzické tak i právnické osoby. Vlastník bytového domu dostane fixní částku na metr čtvereční dané stavby, každá dotace má stanoven maximální finanční strop. Dotace na nově postavený pasivní bytový dům je 140 000 Kč/byt. Od 22. dubna 2009 je započato přijímání žádosti.²⁶

Současná legislativa:

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) účinný do 31. prosince. 2006 a Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) účinný od 1. ledna. 2007 definují územní plánování, stavební řád. Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění.

Od 1. července 2006 platí novelizovaný zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Novelizovaným zákonem se do českých právních předpisů implementuje směrnice 2002/91/ES o energetické náročnosti budov. Prováděcí vyhláška 148/2007 Sb. stanovuje podrobnosti určení účinnosti užití energie při spotřebě v budovách.

Ekonomické faktory

Česká ekonomika zaznamenávala od roku 1999 stabilní růst HDP, dokonce v letech 2005 – 2007 se jí velmi dařilo a HDP rostl přes 6 %. Stav hospodářského cyklu za celkový rok 2008, když HDP rostl o 3,2% lze charakterizovat z dlouhodobého hlediska jako stav expanze. V letošním roce se důsledkem ekonomické krize odhaduje pokles hrubého

²⁶ Zelená úsporám. [online]. 2009, [cit. 2009-04-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/>>.

domáciho produktu. Odhady vývoje české ekonomiky se mezi odborníky liší. Podle Ministerstva financí propadne hospodářství o 2,3 %, guvernér České národní banky Zdeněk Tůma odhaduje pokles o jedno až dvě procenta. Národní protikrizový plán by měl pomoc zmírnit pokles HDP. K realizovaným opatřením patří například snížení daní z příjmů pro právnické osoby, snížení sazby pojistného na nemocenské pojištění a státní politiku zaměstnanosti, zvýšení garancí úvěrů, navýšení dopravních investic, podpora exportu. Pomoci by také mohl program Zelená úsporám, který je mimo jiné zaměřen na podporu výstavby v pasivním standardu. V příštím roce by se tuzemské hospodářství již mělo vrátit k růstu.

Hospodářská politika není v současné době optimální, výše státního dluhu dosahuje za rok 2008 999,8 mld. Kč. Vládní deficit byl ve stejném roce 54 mld. Kč. Míra nezaměstnanosti také měla z dlouhodobého hlediska klesající tendenci, v roce 2008 byla průměrně 5,45 %. K 31. 3. 2009 byl podíl nezaměstnaných na celkové pracovní síle 7,7 %. Míra inflace od prosince minulého roku klesá, průměrně za rok 2008 byla 6,3 %, za březen 2009 byla 5,0 %. Cena stavebních prací stoupla o 4,5 % za loňský rok.²⁷

Politické faktory

I vzhledem k aktuální nepříznivé politické situace lze usoudit, že Česká republika je v tomto směru stabilní zemí, kde každý jedinec má právo svobodně se rozhodnout a začít podnikat. Podnikatelským subjektům je zajištěna volná hospodářská soutěž.

Technologické faktory

Snad v každém oboru technologie zaujímá důležité postavení nejen pro rozvoj podniku. V poslední době se čím dál více směřuje do ekologie, typickým příkladem ve stavebnictvím jsou nízkoenergetické domy, mimo jiné i domy s pasivním standardem. Hlavní výhodou tohoto typu domů jsou extrémně nízké náklady na vytápění. Dům nepotřebuje běžný

²⁷ Český statistický úřad. *Česká republika: hlavní makroekonomické ukazatele*. [online]. 2009, [cit. 2009-04-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/\\$File/HLMAKRO.xls](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/$File/HLMAKRO.xls)>.

systém vytápění, ale tepelné zisky od slunce, lidí a elektrických spotřebičů, které vytopí celý dům po většinu roku. Dalším příkladem je nulový dům, dům s nulovou spotřebou tepla na vytápění, respektive s roční spotřebou tepla nižší než 5kWh/m² vytápěné podlahové plochy. Do budoucna lze uvažovat s plusovým domem, který během roku vyrobí více energie, než sám spotřebuje. Přebytky energie, zpravidla elektřiny, jsou dodávány do elektrické sítě.

Ve spojitosti s technologickými faktory nelze nezmínit výrazný boom informačních a komunikačních technologií, který toto prostředí příznivě ovlivňuje. Napomáhá k efektivnímu využití výměny informací uvnitř i vně podniku a tudíž přispívá k racionalizaci a snižování nákladů.

V oblasti výzkumu a vývoje by měla být podpora státu nezanedbatelná a možnosti využití těchto výsledků jednotlivými podniky. V této oblasti aktivity státu zatím značně zaostávají. V budoucnu by měla česká věda a výzkum hrát mnohem větší roli, než je tomu dnes.

3.4. Analýza oborového okolí

Oborové okolí podniku je především ovlivňováno jeho konkurenty, dodavateli a zákazníky. Z tohoto titulu je velice důležitý Porterův pětifaktorový model konkurenčního prostředí, který vychází z předpokladu, že strategická pozice organizace, je určována působením pěti základních činitelů:

- vyjednávací síla dodavatelů,
- vyjednávací síla odběratelů,
- hrozba vstupu nových firem,
- možnost substitutů,
- rivalita firem.

Vyjednávací síla dodavatelů

Vyjednávací síla dodavatelů je pro každou firmu velmi důležitým faktorem. Obecně platí, že vyjednávací síla dodavatelů roste, pokud je dodavatel velký a je pro danou firmu významným obchodním partnerem. Pro firmu je důležité, aby měla veškerý materiál pro výstavbu včas, ve správném množství, v požadované kvalitě a za předem stanovenou cenu. Pokud bychom charakterizovali odvětví stavebnictví, dalo by se říct, že na jedné straně vzhledem k malé velikosti firmy a k závislosti na dodávkách všech strategických dodavatelů je vyjednávací síla vysoká. Na druhé straně, ve stavebnictví je velká konkurence, firma je schopna ovlivnit sílu dodavatelů a při potížích ze strany dodavatele si může vybrat vhodnějšího, který ji poskytne lepší podmínky.

Vyjednávací síla odběratelů

Pro vyjednávací sílu odběratelů platí podobné zákonitosti jako pro vyjednávací sílu dodavatelů. Pokud se bude posuzovat vyjednávací síla jednotlivých zákazníků, tedy kupujících bytů, jejich vyjednávací síla není velká. Nepředstavují pro podnik velkou hrozbu, i když jsou to právě oni, kdo si byty budou kupovat a firma s nimi musí uzavřít dohody a následně plnit smluvní podmínky. Ale v konečném důsledku je jejich vyjednávací pozice menší, protože sám zákazník není schopen ovlivnit chod podniku. Z pohledu prodeje pasivních bytů je vyjednávací síla odběratelů malá. Naopak pozice firmy je silná. Bytů v pasivním standardu je na českém trhu prozatím velmi málo, tudíž zákazník nemá příliš možností na změnu dodavatele.

Hrozba vstupu nových konkurentů

Možnost vstupu nových konkurentů na trh s byty je do značné míry omezená a závisí na vstupních bariérách. Vstupní bariéry do tohoto odvětví jsou ve velké nákladovosti projektu a nedostatečným disponujícím kapitálem společností, dále jsou to rizika neúspěchu projektu spojeného s neprodejností bytů. V posledních letech vstupovalo na trh realit spousta firem, jak s malými projekty tak i s náročnějšími projekty bytové výstavby. Trh se do určité míry nasytil, bytů je v současné době dostatek, tudíž se nedá očekávat, že budou vstupovat noví

konkurenti. Vzhledem ke zpomalující ekonomice bude spíš konkurentů ubývat a zůstanou jen ti silní s dobrými a kvalitními projekty.

Možnost substitutů

Bydlení jako takové asi těžko můžeme nahradit v moderní společnosti něčím jiným. Zaujímá v souboru lidských potřeb zvláštní postavení. Má nenahraditelný význam pro formování člověka jako společenské bytosti. Mít svůj domov patří tedy k základním potřebám člověka. Pokud vezmeme v úvahu, že bydlení můžeme rozdělit otázkou „jaký druh bydlení“, pak je možnost nahrazení bytu domkem, rekonstrukcí staršího bytu či jiným typem bytu – například pasivním domem nebo dalšími typy nízkoenergetických domů. Naopak pasivní dům může být nahrazen nízkoenergetickým domem, který zákazníka může v celkové peněžní hodnotě vyjít levněji nebo může být nahrazen běžným bytem. Hrozba substitutů tedy není příliš velká, jedná se spíše o hrozbu konkurence než substitutů.

Rivalita firem

Rivalita na trhu s klasickou výstavbou bytů je obrovská. V této oblasti jsou důležité reference, kvalita bytového projektu a čím dál tím důležitější roli hraje lokalita. Ještě před pár lety byla nabídka na tuzemském trhu s realitami nedostatečná, že lidé skupovali byty ještě před zahájením stavby a to bez ohledu na lokalitu i umístění objektu. Dnes si mohou vybírat, a tak mnohem pečlivěji posuzují dispozici bytu. Spousta lidí v současné době, pokud nutně nepotřebuje byt, vyčkává, jak se situace na trhu bude odvíjet dál.

Rivalita firem na trhu s pasivními byty je slabá. To dokazuje i fakt, že mnoho bytů v pasivním standardu není.

3.5. Analýza konkurence

3.5.1. Konkurence v oblasti bytové výstavby

Konkurence v oblasti výstavby bytových domů je značná. Na brněnském trhu je umístěno velké množství malých i velkých firem, které nabízí kvalitní projekty. Vzhledem k nepříznivé situaci se tlak konkurence zvětšuje. Podle majitelů firmy mezi hlavní konkurenci v lokalitě zvažované výstavby běžného bytového domu patří Takeover s.r.o., Residence Brno spol. s r.o. a společnost IPB Real,

Takeover s.r.o. je společnost, která provádí výstavbu projektu Řečkovické zahrady. Nabízí komfortní bytové jednotky s označením B2, B3 a B4 od 55 m² do 119 m² s podzemním garážovým stáním a výtahy v bytovém domě. Komplex B2 má být dokončen v 8/2009, B3 ve 4/2010 a B4 12/2010. Firma prozatím prezentuje první komplex B2, který má 35 bytů o výměře 55 m² do 117 m² ve čtyřech nadzemních podlaží o celkové rozloze 2 353,5m² s výtahem a 24 garážových stání. Výstavba byla již zahájena, v současné době jsou již 3 podlaží postavena. V 1. nadzemním podlaží nabízí 10 bytů typu 2+kk a plochy kolem 60 m² a od ceny 37 000 Kč/m² do 43 660 Kč/m² včetně balkonu nebo terasy. Ve druhém nadzemním podlaží je 10 bytů 2+kk a 1 byt 3+kk, všechny byty mají balkon. Cena bytové jednotky se pohybuje průměrně okolo 40 370 Kč/m². Ve třetím nadzemním podlaží je 6 bytů 2+kk průměrně za 40 640 Kč/m² a 4 byty 3+kk od 40 800 Kč/m², všechny byty mají rovněž balkon. V posledním podlaží je 5 bytů typu 3+1 o rozloze průměrně 136,5m² a ceně od 38 170 Kč/m² s balkonem nebo terasou.

Společnost nabízí rovněž parkovací stání a to s označením velké garážové stání za 300 000 Kč bez DPH a malé garážové stání za 275 000 Kč bez DPH. V současné době firma poskytuje při uzavření smlouvy do konce května 2009 zdarma kuchyňskou linku včetně spotřebičů Bosch v hodnotě 100 000 Kč.

Další konkurencí je projekt Duhová pole – ulice Nachová, jehož investorem je firma RESIDENCE BRNO spol. s.r.o.. Výstavba bytových domů Duhová pole III. je třetí a poslední etapou výstavby stejnojmenné lokality. Komplex zahrnuje výstavbu pěti sedmipodlažních domů, tří šestipodlažních domů a jednoho nárožního šestipodlažního domu s parkovacím stáním ve spodních podlažích. Každá bytová jednotka má svůj balkon. Nárožní dům nabízí dvanáct netradičně řešených bytových jednotek o velikosti 1+kk až

3+kk s individuální architekturou. Celkem tedy 9 bytových domů s 243 byty a 54 garážemi. Společnost počítá s termínem dokončení 30. března 2009 u domů 1 – 5 a u domů 6 – 9 30. května 2009. U bytových jednotek nabízí ceny od 32 000 Kč/m².

Mezi jiné konkurenty v těsné blízkosti možné výstavby patří stavební společnost REKO spol. s r.o., která realizuje projekt Nové Medlánky. Výstavba bytového souboru se skládá z bloků A – F. Bloky A, B, C, D, E jsou již dokončeny a termín kolaudace bloku F je plánován do letošního roku. Firma nabízí 98 bytových jednotek typu 1+kk až 4+kk a rozloze 36,6 m² do 112,9 m² s balkonem nebo předzahrádkou a sklepem. Byty prodává v cenách od 31 300 Kč/m² až před 43 000 Kč/m².

3.5.2. Konkurence v oblasti bytové výstavby v pasivním standardu

Vzhledem k bytové výstavbě v pasivním standardu, která v České republice představuje určitý specifický trh, na kterém zatím není příliš konkurentů, je poměrně složité identifikovat relevantní konkurenci společnosti. Informace o potenciální konkurenci podniku jsem se tedy snažila identifikovat na základě adresáře firem a odborníků s prokazatelnými zkušenostmi s výstavbou pasivních domů na stránkách Centra pasivního domu. V seznamu je zatím 41 subjektů s působností po celé České republice, z toho v Brně a okolí asi 8 subjektů. Společnosti zabývající se samotnou výstavbou pasivních domů je v registru zhruba 20.

Významnou společností je Skanska CZ a.s., která jako první velký developer začne v létě letošního roku s výstavbou energeticky úsporného bytového domu v projektu Milíčovský háj v Praze. V oblasti nízkoenergetického bydlení nabídne, z celkového počtu 750 bytů, 170 bytů. První etapa projektu Milíčovský háj jih nabízí celkem 120 bytů v pěti domech o osmi sekcích v dispozicích 1 + kk až 5 + kk. Z toho 66 z nich je umístěno ve vila-domech standardu energetický štítek obálky budovy B – úsporná a 54 bytů v bytových domech ve stejném energetickém standardu. Všechny byty mají přiřazenu sklepní kóji, balkon a garážové stání, některé byty ještě terasu nebo předzahrádku. Cena bytu typu 1 + kk je od 2 412 300 Kč až po typ 5 + kk od 8 356 500 Kč (průměrná cena za metr čtvereční

bytu včetně sklepní kóje má být tedy 53 249 Kč). Předpokládané dokončení výstavby firma uvádí 1. čtvrtletí 2011.

S odkazem na stránky Centra pasivního domu²⁸ jsem nezjistila ani jediný bytový dům v pasivním standardu v České republice. V databázi pasivních domů se nachází v Jihomoravském kraji jen čtyři rodinné domy a dva projekty řadových rodinných domů o počtu osm a šest domů. V celé České republice je pouhých padesát pasivních domů. Konkurence je tedy v tomto zatím se rozvíjejícím odvětví malá. Je možné očekávat, že v budoucnu do odvětví vstoupí více společností vzhledem na současný stav. Přičemž zvyšující se konkurenční prostředí budou využívat pravděpodobně společnosti, které mají se stavbou pasivních domů větší zkušenosti. Proto včasný vstup do odvětví může posilnit pozici společnosti na tomto trhu v budoucnosti.

3.6. SWOT analýza

Jednou z nejrozšířenějších metod pro hodnocení firmy je SWOT analýza. I z pohledu srovnání podnikatelských záměrů běžné výstavby bytových domů s výstavbou bytových domů v pasivním standardu je tato analýza jedinečná a to hlavně z důvodů množství informací, které může poskytnout. Touto analýzou zjistím slabé a silné stránky a určím příležitosti a hrozby, které vedou k jedinému cíli – určení výhody jednotlivých projektů a tím i jejich konkurenceschopnosti, klíčem k finanční výkonnosti firmy.

3.6.1. Běžný bytový dům

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none">- zkušenosti v oboru, kvalifikace pracovníků- výstavba v žádané lokalitě	<ul style="list-style-type: none">- menší firma, zákazník může firmu vidět jako nedůvěryhodnou- finanční síla firmy

²⁸ Centrum pasivního domu. [online]. 2009 , [cit. 2009-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.pasivnidomy.cz>>.

<ul style="list-style-type: none"> - dobrá dopravní dostupnost, klidné prostředí, blízko do centra - komplexnost služeb pro klienta - individuální přístup ke klientovi, klientské změny - kladný přístup k požadavkům klienta - vynikající vztahy s bankou 	<ul style="list-style-type: none"> - značný podíl cizího kapitálu - chybí vytvoření postupných strategických cílů a následná kontrola jejich plnění
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> - trend novostaveb - preference vlastního bydlení - investování do nemovitostí - podpora státu v oblasti bydlení - deregulace nájemného - spousta obyvatel bydlí v panelových domech - opětovný růst cen bytů 	<ul style="list-style-type: none"> - nízká poptávka po bytech - konkurence - výrazný propad cen bytů kvůli ekonomické krizi - riziko neziskovosti projektu - výrazné zvýšení úroků ze strany Centrální banky - nabídka hypotečního financování - pronájmy

Tabulka 6: SWOT analýza běžného bytového domu

Faktory uvedené v rámci silných stránek jsou relevantní konkurenční výhodou podniku. Silnou stránku výstavby je její výborná lokalita – žádaná lokalita, dostupná městská hromadná doprava, blízko do centra města. Všechny potřebné obchody, úřady a služby jsou v těsné blízkosti a tedy dobře dostupné. Významnou silnou stránkou jsou víceleté zkušenosti s výstavbou bytových domů a odborná kvalifikace zaměstnanců. Firma se snaží vůči konkurenci mít výhodu v individuálním přístupu, v možnosti klientských změn a samozřejmě je i komplexnost služeb včetně výhodnějších podmínek hypotečního úvěru od spolupracující banky. Největší slabinou výstavby běžných bytových domů je finanční náročnost výstavby. Firma nedisponuje dostatečnými vlastními zdroji, tudíž využije financování pomocí cizích zdrojů. Dalším slabinu spatřuji, že podnik stále řadí mezi malé firmy a zákazník může mít nedůvěru v jeho stabilitu.

Příležitost podniku především vidím v touze lidí po vlastním bydlení. Preference vlastního bydlení je u všech věkových skupin velmi vysoká. I přes negativní dopady finanční krize považují kvalitní nemovitosti dobrou investicí. Dá se předpokládat, že v dlouhodobém horizontu ceny bytů rostou a nemovitosti jsou obecně stabilnější investicí

než například cenné papíry. Jednak se cena nemovitostí zvyšuje kvůli inflaci a také díky tomu, že spousta developerů je nucena odložit či zastavit své projekty, což může ovlivnit nabídku bytů v budoucnu, bytů bude méně a jejich cena tím opět poroste. Další příležitostí je podpora státu v oblasti bydlení například podpora k hypotečním úvěrům.

Nejvýznamnější hrozbou pro projekt je současná situace na trhu. Výrazně se ochladila poptávka po bydlení. I tak potřebují lidé bydlet stejně jako v době růstu, ale kdo bydlení nepotřebuje v nejbližším časovém horizontu, vyčkává. Na poptávce se podílí mimo jiné dobrá dostupnost hypoték nebo úvěrů na bydlení s nízkými úrokovými sazbami. Centrální banka za posledních pár měsíců snížila základní sazbu několikrát, ale vliv na sazbu hypoték poskytovanou bankami to do března letošního roku nemělo. Průměrná roční sazba na nově sjednaných hypotékách se pohybovala kolem 5,75 %. V březnu ale začaly některé banky poskytovat slevy na úrokových sazbách, průměrná sazba byla 5,50 %.²⁹ Ztížený přístup k hypotečním úvěrům je významný faktor, který má vliv při rozhodování o koupi bytu. Proto by potenciální kupující mohli mít zvýšený zájem spíše o nájemní bydlení.

3.6.2. Pasivní bytový dům

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> - velmi nízká spotřeba energie, nízké náklady na topení - vysoký komfort bydlení - klidnější prostředí - životní prostředí - dobrá dopravní dostupnost - odolnost proti poklesu poptávky - nižší náklady na marketing - individuální přístup ke klientovi - kladný přístup k požadavkům klienta - vynikající vztahy s bankou 	<ul style="list-style-type: none"> - nedostatečné zkušenosti s výstavbou v pasivním standardu - nedostatečné know-how zainteresovaných profesí - značný podíl cizího kapitálu - omezení místem a polohou - chybí vytvoření postupných strategických cílů a následná kontrola jejich plnění
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY

²⁹ Fitcentrum Media. [online]. 2006 - 2009 [cit. 2009-04-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-brezen-2009-sazby-hypotek-padaji/>>.

<ul style="list-style-type: none"> - zájem o pasivní bydlení stoupá - růst cen pasivních bytů - růst cen energií - rozšíření podvědomí o výstavbě na základě spolupráce s Centrem pasivního domu - vládní podpora pasivní výstavby - možností proniknutí do odvětví nízkoenergetického stavebnictví - investování do nemovitostí 	<ul style="list-style-type: none"> - specifické bydlení - malá informovanost - riziko neziskovosti projektu - konkurence - nabídka hypotečního financování
---	---

Tabulka 7: SWOT analýza pasivního bytového domu

Z výše uvedené analýzy vyplývá, že firma je v mnohem lepší pozici než se záměrem klasické bytové výstavby. Jednoznačně silnými stránkami jsou, že podnik může kupujícím nabídnout větší přidanou hodnotu, kterou pasivní dům přináší. Mezi hlavní výhody patří vysoký komfort bydlení spočívající v tepelné pohodě všech místností, stálým přívodem čerstvého vzduchu bez průvanu, vyloučením vzniku plísní aj. Dále nízké provozní náklady (úspora může dosáhnout až 90 % nákladů na vytápění oproti běžné novostavbě). Výhodou pro společnost jsou mimo jiné nižší náklady na marketing při propagaci těchto bytů. Konkurence v této oblasti je slabá. Na druhou stranu to ale může být i hrozba, když firma podcení informovanost kupujících. Stejně jako u záměru běžné bytové výstavby mezi silné stránky patří individuální přístup ke klientům a dobré vztahy s bankou, která nabízí klientům možnost hypotečního úvěru.

Mezi významné slabiny výstavby v pasivním standardu se řadí jak podnikové tak i celkově v oboru stavebnictví malé zkušenosti s pasivní výstavbou. Jedná se o jednu z nejobtížnějších kategorií mezi bytovou výstavbou. Nedosažení souladu daných technických a konstrukčních parametrů má v případě pasivního bytu dopad na funkčnost stavby. Z pasivního standardu se může například stát nízkoenergetický dům, který nesplňuje tak přísná kritéria. Neopomenutelnou slabinou je omezení místem a polohou. Kvalita pasivního domu je určována koncepcí. Je třeba respektovat tvar a polohu domu.

Navzdory krizi i do určité míry právě díky ní, zájem o tento typ bydlení stoupá. Zájem o úsporné bydlení podporuje jednak neustálé zvyšování ceny elektřiny a legislativní zásahy – zahájení platnosti zákona, který ukládá stavebníkům povinnost vydávat ke každé stavbě

průkaz o její energetické náročnosti. A aktuálně nejviditelnějším je podpora vlády programem Zelená úsporám a tím finanční dotace na výstavbu pasivních bytů. Nedostatečná nabídky bytů v pasivním standardu a zájem o nízkoenergetické bydlení zvyšuje cenu bytů, což je významná příležitost ovlivňující rozhodnutí podniku.

Hrozby působící na záměr jsou v podobě specifického bydlení a také v konkurenci. Specifické bydlení proto, že komfort bytu je zaručen, jen pokud jsou respektována určitá specifika. Musí se udržovat energetická bilance v domě, obtížné je také zajištění rozdílné teploty v různých místnostech. I když konkurence v tomto odvětví skýtá jen pár firem, jejich zkušenosti s výstavbou mohou být hrozbou pro podnik.

4. NÁVRH PODNIKATELSKÝCH ZÁMĚRŮ

V této kapitole se zaměřím na návrh konkrétních dvou záměrů podniku bytové výstavby. Nejprve jsou uvedeny obecné údaje týkající se výstavby bytových domů v normálním standardu a v pasivním standardu. Na základě těchto údajů jsou návrhy doplněny o konkrétní plánované náklady související s výstavbou a o budoucí výnosy z prodeje bytů. Na základě plánovaných nákladů je navrženo jejich financování, a to buď v podobě využití bankovního úvěru nebo jako spoluúcast budoucích majitelů. Další část je zaměřená na porovnání podnikatelských záměrů a následné doporučení zda pasivní bytový dům nebo běžný bytový dům, čímž splním hlavní cíl této práce.

Tyto návrhy zpracovávám na základě reálných podkladů a informací, které jsem získala od majitelů firmy, kteří zvažují realizovat jeden ze dvou záměrů. Dále od projektanta a architekta, který již postavil několik pasivních domů. Podklady pro financování záměrů mi poskytli zaměstnanci banky. Jedná se o interní informace dané banky, proto ji nebudu specifikovat. Z důvodů přání majitelů firmy nebudu rovněž uvádět název firmy ani přesné plány lokality výstavby.

4.1. Běžný bytový dům

4.1.1. Obecné údaje o bytovém domu

- projekt by měl být situován na severním okraji Brna
- celková plocha stavebního pozemku je 4 083 m²
- v komplexu bytových domů chce firma postavit šedesát nadstandardních bytů ve třech bytových domech
- čtyřpodlažní objekty v dispozicích od 1 + kk až 3 + kk, včetně výtahů a garáží
- bytové jednotky budou budovány do osobního vlastnictví o rozloze od 39 m² do 89 m²

- byty v 2. NP a 3. NP budou mít balkóny, v 1. NP předzahrádky, všechny byty ve 4. NP budou mít terasu
- ke každému bytu náleží sklepní kóje, která bude v ceně každého bytu
- možnost zakoupení podzemní garážové stání

4.1.2. Identifikace nákladů a výnosů

V této kapitole je obsažena identifikace možných nákladů a výnosů týkajících se běžných bytových domů. Nejprve je sestaven seznam všech nákladů nutných k realizaci projektu a poté jsou uvedeny potenciální výnosy plynoucí z prodeje bytových jednotek.

Identifikace nákladů

Identifikace nákladů se skládá z postupného rozčlenění a konkretizování výčtu všech nákladů spojených s výstavbou běžných bytových domů.

Náklady koupě

Náklady koupě znamenají koupi nemovitosti, v tomto případě pozemků. Pozemky, na kterých by měly bytové domy stát, jsou již v majetku firmy. Firma všechny pozemky získala od jiných subjektů, většinou fyzických osob, odkupem za smluvní cenu. Pořizovací cena pozemků byla 14 mil Kč. Celková výměra stavebního pozemku je 4 083 m².

Přímé náklady

Mezi přímé náklady patří především stavební náklady na výstavbu, které jsou podrobněji uvedeny v další části a v tabulce č. 8. Dále pak jsou to inženýrské sítě, zejména elektrina, voda, kanalizace, plyn aj. Inženýrské sítě jsou k danému pozemku přivedeny, proto lze tento náklad ocenit nulovou finanční potřebou. Jelikož tyto náklady jsou zatím jen plánované, je potřeba počítat i s určitou rezervou, která je 5 % ze stavebních nákladů na

výstavbu, tedy s částkou 5,008 mil Kč. Celkové přímé náklady jsou vyčísleny na 105,166 mil Kč.

Stavební náklady

Nejvýznamnější položkou přímých nákladů jsou stavební náklady. Náklady na výstavbu bytových domů jsou vyčísleny podle odborného odhadovaného propočtu nákladů na výstavbu. Jejich výši uvádí následující tabulka č. 8. Tyto náklady jsou součástí jednotlivých fází stavebních prací, které na sebe navazují. Ze začátku budou tvořeny zemními pracemi a základy. Než bude zahájena samotná výstavba, je zapotřebí nachystat pozemek včetně sejmutí ornice, hloubení jam v hornině, nachystat železobeton základových desek, následně bednění základových desek a zdicí materiály. Na to navazují fáze základové konstrukce, hrubá stavba bytových domů, výplně otvorů – osazení oken, dveře, dále pak instalace a úprava povrchů a na závěr kompletace stavby – vnější fasáda, podlahy, vnitřní dveře, dlažby, obložení schodiště, malířské práce, atd.

Rozpočtové náklady na výstavbu běžných bytových domů

Stavební práce	Celkem Kč na 1 BD	Celkem Kč na 3 BD
Zemní práce	1 912 333	5 736 998
Základy a zvláštní zakládání	2 377 058	7 131 173
Základy	100 920	302 760
Svislé a kompletní konstrukce	2 510 051	7 530 154
Sloupy a pilíře, stožáry, stojky	30 202	90 607
Stěny a příčky	1 087 959	3 263 878
Stropy a stropní konstrukce	6 149 849	18 449 546
Schodiště	350 274	1 050 821
Úpravy povrchů vnitřní	1 759 935	5 279 806
Úpravy povrchů vnější	798 366	2 395 097
Podlahy a podlahové konstrukce	500 864	1 502 592
Trubní vedení	17 600	52 800
Lešení a stavební výtahy	474 640	1 423 920
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	187 754	563 263
Staveništní přesun hmot	880 892	2 642 676

Izolace proti vodě	852 553	2 557 658
Živičné krytiny	461 090	1 383 269
Izolace tepelné	1 184 260	3 552 780
Zdravotechnická instalace, vzduchotechnika	1 914 400	5 743 200
Ústřední vytápění	1 016 000	3 048 000
Konstrukce tesařské	610 995	1 832 986
Konstrukce klempířské	208 127	624 382
Konstrukce truhlářské	525 830	1 577 491
Konstrukce zámečnické	672 334	2 017 003
Otvorové prvky z plastu	2 017 967	6 053 902
Podlahy z dlaždic a obklady	594 198	1 782 595
Podlahy vlysové a parketové	828 422	2 485 267
Obklady keramické	403 154	1 209 463
Nátěry	1 658	4 973
Malby	165 112	495 336
Elektromontáže, montáž dopravních zařízení a výtah	1 721 600	5 164 800
Celkem za stavební práce	32 316 398	96 949 195

Tabulka 8: Rozpočtové náklady na výstavbu běžného bytového domu

Nezbytnou položkou v plánování stavebních nákladů jsou i vedlejší rozpočtové náklady jako zařízení staveniště, které jsou 2 procenta ze základní sumy stavebních dílů kromě montáže dopravních zařízení a výtahů. Jejich výše je ovlivněna celkovou délkou výstavby. Následuje věžový jeřáb, jeřábová dráha a ostraha dle požadavku investora. Tyto náklady znázorňuje následující tabulka a jsou na každý bytový dům zvlášť.

Vedlejší rozpočtové náklady

Název VRN	Kč na 1 BD	Kč na 3 BD
Zařízení staveniště	611 896	1 835 688
Věžový jeřáb, 12 měsíců	313 600	940 800
Jeřábová dráha	16 000	48 000
Ostraha	128 000	384 000
Celkem VRN	1 069 496	3 208 488

Tabulka 9: Vedlejší rozpočtové náklady běžného bytového domu

Celkové stavební náklady pro výstavbu tří běžných bytových domů činí 100 157 683 Kč. 1 m² firma může tedy postavit za **18 543 Kč/m²**.

Nepřímé náklady

Nepřímé náklady jsou v podobě architekta, projektové činnosti, inženýrské činnosti, technického dozoru a projekt managementu.

Vypracování projektové dokumentace je náklad, který je vynakládán od samého začátku projektu, tedy od zahájení stavebního řízení a v průběhu samotné realizace projektu. Náklad v sobě zahrnuje vypracování všech plánů a návrhů týkajících se výstavby bytových domů včetně architekta a také vypracování standardní projektové dokumentace pro účely výše zmíněného stavebního řízení. Inženýrská činnost, technický dozor a projekt management plánuje společnost vykonávat sama. Celkové nepřímé náklady jsou ve výši 4,295 mil. Kč.

Právní a ostatní administrativní náklady

Tyto náklady se skládají z marketingu, na který by mělo být vyčleněno zhruba 750 tis. Kč, právních výloh v částce 400 tis. Kč, realitní činnosti za 240 tis. Kč a ostatních administrativních výloh v hodnotě 255 tis. Kč. Celkem tyto náklady jsou společností ohodnoceny ve výši 1,645 mil. Kč.

Finanční náklady

Finanční náklady se budou odvíjet od formy financování projektu. Zda firma bude projekt financovat z vlastních zdrojů či za pomoci cizích zdrojů, respektive buď využije projektového financování od banky, nebo spoluúcast budoucích majitelů bytových jednotek. V daném případě firma nedisponuje dostatečnou sumou vlastních zdrojů, proto vedení společnosti uvažuje spíše využít finanční prostředky od banky. Z tohoto důvodu jsou finanční náklady nedílnou součástí nákladů tohoto projektu. Cizí zdroje by měly tvořit dle údajů od banky zhruba 70 %. Jsou zde zahrnuty především bankovní poplatky spojené s žádostí o úvěr jako je poplatek za zpracování úvěru, ve kterém je zahrnuto ocenění

projektu bankovním znalcem a poplatků za správu úvěru. Dále pak závazková provize z nečerpané částky úvěru. Stavební monitoring, kterým je kontrola průběhu výstavby interním stavebním expertem je bez poplatku. Největší část finančních nákladů pro společnost tvoří úroky z úvěru. Celkové finanční náklady jsou 5,089 mil Kč.

Rekapitulace celkových nákladů

Největší podíl na celkových nákladech mají přímé náklady, tedy stavební náklady včetně rezervy, a to ve výši 105,166 mil. Kč, což je 84 %. Následuje částka za koupi pozemku s částkou 14 mil. Kč. Další položky nákladů jsou finanční náklady a nepřímé náklady na projekt. Detailnější rekapitulaci celkových nákladů nastiňuje tabulka č. 10.

Přehled celkových nákladů

Náklady	CZK (mil.)
Náklady koupě	14,000
Koupě pozemku	14,000
Přímé náklady (stavební)	105,166
Stavební náklady na výstavbu	100,158
inženýrské sítě	0,000
rezerva	5,008
Nepřímé náklady (architekt, management, atd.)	4,295
Projekt, TD, IČ, management	2,650
projekční činnost	1,500
Inženýrská činnost	0,350
Technický dozor	0,400
projekt management	0,400
Právní a ostatní administrativní náklady	1,645
Právní náklady	0,400
marketing	0,750
Realitní činnost	0,240
Ostatní administrativní úkony	0,255

Finanční náklady (úroky, poplatky)	5,088
Poplatek za zpracování úvěru	0,598
Rezervace prostředků	0,196
Stavební monitoring	0,000
Poplatek za správu úvěru	0,085
Úroky	4,209
Celkové náklady	128,549

Tabulka 10: Přehled celkových nákladů – běžný bytový dům

Identifikace výnosů

Po identifikování všech možných nákladů jsou na základě informací od majitelů společnosti uvedeny plánované výnosy z prodeje bytových jednotek. V jednom bytovém domě je počítáno s dvaceti byty ve čtyřech nadzemních podlažích. Celkem tedy šedesát bytových jednotek ve třech bytových domech. Následující tabulka zobrazuje u každé bytové jednotky dispozici, velikost bytu, cena za m², celkovou prodejní cenu daného bytu a cenu garáže.

Výnosy za 1 BD

Č. bytu	podlaží	Dispozice	Plocha bytu	Terasa*	Cena bytu	Garážové stání	Cena za m2
1	1	2+kk	50,81	93,08	3 590 000		24 949,61
2	1	1+kk	39,23	13,87	1 790 000	270 000	33 709,98
3	1	3+kk	75,94	90	3 990 000		24 044,84
4	1	2+kk	50,95	70,18	3 350 000		27 656,24
5	1	1+kk	39	13,6	1 720 000		32 699,62
6	1	2+kk	48,77	40	2 850 000	270 000	32 105,44
7	2	2+kk	48,77	16,82	2 247 630		34 267,88
8	2	3+kk	74,05	17,31	2 992 000	270 000	32 749,56
9	2	3+kk	84,8	26,24	3 568 686		32 138,74
10	2	2+kk	48,77	17,02	2 284 326	270 000	34 721,48

11	2	3+kk	75,75	36,53	3 531 990		31 456,98
12	3	2+kk	52,65	12,18	2 090 000	270 000	32 238,16
13	3	3+kk	89,43	30,36	3 849 000		32 131,23
14	3	2+kk	52,66	7,62	2 147 630	270 000	35 627,57
15	3	2+kk	62,67	10,27	2 376 066		32 575,62
16	3	3+kk	78,95	16,16	3 368 686	270 000	35 418,84
17	4	2+kk	47,49	16,47	2 592 586		40 534,49
18	4	3+kk	85,79	8,57	3 790 000	270 000	40 165,32
19	4	3+kk	76,34	12,84	3 220 000	270 000	36 106,75
20	4	2+kk	53,18	15,22	2 490 800	270 000	36 415,20
CELKEM			1 236	564	57 839 400	2 700 000	32 127

* Terasa/balkón/předzahrádka

Tabulka 11: Výnosy z prodeje - běžný BD

Cena bytových jednotek je stanovena majiteli firmy v průměrné výši 32 127 Kč na m². Na poměry v tomto městě jde o průměrnou cenu. Jedná se o prvotní plánovanou cenu bytových jednotek, vedení společnosti počítá s možným navýšením ceny, která by byla díky atraktivnosti vybrané lokality výnosnějším řešením. Cena se odvíjí od velikosti bytu, dispozice a v jakém nadzemním podlaží se nachází. Minimální cena za m² je 24 045 Kč a maximální cena bytové jednotky je stanovena na 40 535 Kč/m². K deseti bytovým jednotkám bude možné zakoupit podzemní garážové stání v plánované hodnotě pro všechny byty stejné a to 270 000 Kč.

Prodej bytových jednotek by měl být zahájen ještě před začátkem výstavby. Jako jeden z požadavků banky, která poskytne úvěr na výstavbu je, že společnost bude mít předprodáno minimálně 30 % plochy bytových jednotek před prvním čerpáním úvěru. Předprodejem se rozumí uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích kupních.³⁰

Rekapitulace celkových výnosů

³⁰ Kupní smlouva může být uzavřena až v okamžiku, kdy stavba bude skutečně existovat, tedy po kolaudaci domu.

Celkové výnosy z potenciální prodeje všech bytových jednotek včetně prodeje podzemních garážových stání jsou 181 618 tis. Kč. Jejich přehled zobrazuje tabulka č. 12.

Výnosy celkem za 3 BD

Bytový dům	Počet BJ	Plocha bytů	Cena BJ na 1 BD	Průměrná cena za m ²	Cena za garáže
BD 1	20	1 800,34	57 839 400	32 126,93	2 700 000
BD 2	20	1 800,34	57 839 400	32 126,93	2 700 000
BD 3	20	1 800,34	57 839 400	32 126,93	2 700 000
Celkem	60	5 401,02	173 518 200	96 380,79	8 100 000
Výnosy celkem			181 618 200		

Tabulka 12: Přehled celkových výnosů – běžný BD

4.2. Pasivní bytový dům

Pro možnost srovnání jednotlivých podnikatelských záměrů dle jejich nákladů a výnosů, uvádím velikost plánovaného bytového domu, tak i celkové plochy pozemku ve stejné rozměru v m².

4.2.1. Obecné údaje o pasivním bytovém domě

- bytová výstavba v pasivním standardu
- projekt by měl být situován do lokality Brno-venkov (do 15 km od Brna)
- celková plocha stavebního pozemku je 4 083 m²
- plocha pozemku by neměla být z jižní strany zastíněna stavbami, kopci, lesy, ...
- v komplexu bytových domů chce firma postavit šedesát nadstandardních bytů ve třech bytových domech
- čtyřpodlažní objekty v dispozicích od 1 + kk až 3 + kk, včetně výtahů a garáží

- bytové jednotky budou budovány do osobního vlastnictví o rozloze od 39 m² do 89 m²
- byty v 2. NP a 3. NP budou mít balkóny, v 1. NP předzahrádky, všechny byty ve 4. NP budou mít terasu
- ke každému bytu náleží sklepní kóje, která bude v ceně každého bytu
- možnost zakoupení podzemní garážové stání

4.2.2. Identifikace nákladů a výnosů

V rámci další části je obsažena identifikace možných nákladů a výnosů týkajících se pasivních bytových domů. Stejně jako u identifikování nákladů a výnosů běžného bytového domu i zde je nejprve sestaven seznam všech nákladů nutných k realizaci projektu a poté jsou uvedeny potenciální výnosy plynoucí z prodeje bytových jednotek.

Identifikace nákladů

Vypracování položkového rozpočtu skládající se z plánovaných nákladů na výstavbu bytových domů v pasivním standardu je uvedeno v následující části.

Náklady koupě

I tomto případě budou náklady koupě znamenat koupi pozemků. Pozemky, na kterých by měly bytové domy stát se nachází v nedalekém okolí Brna. Lokalita je již společností vybrána, a pokud se firma rozhodne tento projekt realizovat, bude si muset příslušné pozemky odkoupit za smluvní cenu. Pořizovací cena pozemků je odhadována na 6,125 mil Kč. Celková výměra stavebního pozemku je uvedena z důvodu srovnání stejná jako u prvního záměru a to 4 083 m².

Přímé náklady

Přímé náklady jsou rozčleněny stejně jako předchozí záměr. Podrobněji jsou zobrazeny v tabulce č. 13. Inženýrské sítě jsou u vybraného pozemku zavedeny, tudíž neznamenají žádný dodatečný náklad pro společnost. Výše rezervy, opět 5 % z celkových stavebních nákladů, je ve výši 5,456 mil Kč. Celkové přímé náklady projektu jsou vyčísleny na 114,577 mil Kč.

Stavební náklady

U pasivních bytových domů je potřeba počítat s technickými podmínkami, které dům musí splňovat. Volba stavebních materiálů pro pasivní dům není omezena, pro konstrukční systém lze využít prakticky jakékoli materiály. Navrhují se takové, které při malé tloušťce nosného zdiva mají dostatečnou únosnost. Pozornost u volby materiálu, který musí odpovídat energetické kategorii bytu, je třeba věnovat při výběru oken a vchodových dveří, u izolace, která musí být dostatečná. Potřebám dostatečné tepelné izolace je přizpůsobena i konstrukce podlahy a střechy. Velký důraz je kladen na vzduchotěsnost stavby a to v souvislosti s řízeným větráním. Výše zmíněné odlišné materiály se promítnou do zvýšení ceny nákladů, které jsou uvedeny v následující tabulce. Konkrétně se jedná o položky izolace tepelné, zdravotnická instalace, vzduchotechnika, konstrukce tesařské a truhlářské a otvorové prvky z plastu. Naopak, do snížení nákladů se promítne položka ústřední vytápění, která díky správné a kvalitní výstavbě bytového domu v pasivním standardu není třeba. Při malé tepelné ztrátě domu postačí po většinu roku pasivní tepelné zisky (např. tepelné zisky okny, obyvatelé domu, spotřebiče, osvětlení apod.).

Rozpočtové náklady na výstavbu pasivních bytových domů

Stavební práce	Celkem Kč na 1 BD	Celkem Kč na 3 BD
Zemní práce	1 912 333	5 736 998
Základy a zvláštní zakládání	2 377 058	7 131 173
Základy	100 920	302 760
Svislé a kompletní konstrukce	2 510 051	7 530 154
Sloupy a pilíře, stožáry, stojky	30 202	90 607
Stěny a příčky	1 087 959	3 263 878

Stropy a stropní konstrukce	6 149 849	18 449 546
Schodiště	350 274	1 050 821
Úpravy povrchů vnitřní	1 759 935	5 279 806
Úpravy povrchů vnější	798 366	2 395 097
Podlahy a podlahové konstrukce	500 864	1 502 592
Trubní vedení	17 600	52 800
Lešení a stavební výtahy	474 640	1 423 920
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	187 754	563 263
Staveništní přesun hmot	880 892	2 642 676
Izolace proti vodě	852 553	2 557 658
Živičné krytiny	461 090	1 383 269
Izolace tepelné	1 421 112	4 263 336
Zdravotechnická instalace, vzduchotechnika	4 614 400	13 843 200
Ústřední vytápění	0	0
Konstrukce tesařské	733 194	2 199 583
Konstrukce klempířské	208 127	624 382
Konstrukce truhlářské	604 705	1 814 115
Konstrukce zámečnické	672 334	2 017 003
Otvorové prvky z plastu	2 825 154	8 475 462
Podlahy z dlaždic a obklady	594 198	1 782 595
Podlahy vlysové a parketové	828 422	2 485 267
Obklady keramické	403 154	1 209 463
Nátěry	1 658	4 973
Malby	165 112	495 336
Elektromontáže, montáž dopravních zařízení a výtah	1 721 600	5 164 800
Celkem za stavební práce	35 245 511	105 736 533

Tabulka 13: Rozpočtové náklady na výstavbu pasivního bytového domu

Vedlejší rozpočtové náklady znázorňuje tabulka č. 14. Stejně jako pro výstavbu běžného bytového domu je zařízení staveniště 2 procenta ze základny sumy stavebních dílů kromě montáže dopravních zařízení a výtahů. Vzhledem k větší základně činí tato částka 2 011 tis. Kč. Celkové stavební náklady včetně vedlejších rozpočtových nákladů na výstavbu pasivního bytového domu jsou 109 121 tis. Kč. Výše stavebních nákladů na 1 m² je **20 203,- m²/ Kč** pro 60 bytových jednotek.

Vedlejší rozpočtové náklady

Název VRN	Kč na 1 BD	Kč na 3 BD
zařízení staveniště	670 478	2 011 435
věžový jeřáb, 12 měsíců	313 600	940 800
jeřábová dráha	16 000	48 000
ostraha	128 000	384 000
Celkem VRN	1 128 078	3 384 235

Tabulka 14: Vedlejší rozpočtové náklady pasivního bytového domu

Nepřímé náklady

Pro účely kvalitního projektu je důležité kvalitní projekční činnost, inženýrská činnost, technický dozor a projekt management. Tyto položky opět zvýší celkové náklady na výstavbu oproti běžné výstavbě. Jsou ohodnoceny částkou 4 650 tis. Kč. Právní a ostatní administrativní náklady jsou vesměs ve stejné plánované výši, až na marketing, na který by mohlo být vynaloženo méně peněžních prostředků. Celkové nepřímé náklady jsou ve výši 6 095 tis. Kč.

Finanční náklady

Financování projektu má být vlastními zdroji společnosti a pomocí spoluúčastí budoucích kupujících. Vzhledem k tomuto záměru finanční náklady související s využitím cizích zdrojů pomocí bankovního úvěru zde nejsou uvedeny. Což ve výsledném součtu všech nákladů výrazně ovlivňuje jejich výši.

Rekapitulace celkových nákladů

Celkové náklady určují objem investice, kterou společnost potřebuje k záměru bytové výstavby v pasivním standardu. Předpokládané náklady jsou shrnuty v následující tabulce. Suma **126 797 tis. Kč** je částka, která je nutná k realizaci výstavby. Do celkových nákladů je nutné započítat náklady koupě pozemku – odhadované výši 6 125 mil. Kč, přímé náklady, které jsem nejvýznamnější položkou v podobě stavebních nákladů a určité rezervy

v částce 114 577 tis. Kč. Nepřímé náklady v hodnotě 6 095 tis. Kč jako např. architekt, technický dozor, administrativní výlohy, marketing aj. Finanční náklady jsou oceněny nulovou peněžní potřebou.

Přehled celkových nákladů

Náklady	CZK (mil.)
Náklady koupě	6,125
Koupě pozemku	6,125
Přímé náklady (stavební)	114,577
Stavební náklady na výstavbu	109,121
Inženýrské sítě	0,000
Rezerva	5,456
Nepřímé náklady (architekt, management, atd.)	6,095
Projekt, TD, IČ, management	4,650
Projekční činnost	2,200
Inženýrská činnost	0,650
Technický dozor	1,200
Projekt management	0,600
Právní a ostatní administrativní náklady	1,445
Právní náklady	0,400
Marketing	0,550
Realitní činnost	0,240
Ostatní administrativní úkony	0,255
Finanční náklady (úroky, poplatky)	0,000
Poplatek za zpracování úvěru	0,000
Rezervace prostředků	0,000
Stavební monitoring	0,000
Poplatek za správu úvěru	0,000
Úroky	0,000
Celkové náklady	126,797

Tabulka 15: Přehled celkových nákladů – pasivní bytový dům

Identifikace výnosů

Při odhadu výnosů vycházím především z konzultace s majiteli firmy, ze zkušeností podnikatele, který má znalosti v oboru pasivní výstavby a z analýzy Brna a okolí, za kolik se v dané lokalitě prodává byt za m². Aby byly záměry výstavby srovnatelné, uvádím stejný počet bytů – tedy 20 bytových jednotek ve třech bytových domech. Celkem tedy je počítáno s prodejem 60ti bytů. Detailnější informace o prodejní ceně ukazuje tabulka č. 16.

Výnosy za 1 BD v pasivním standardu

Č. bytu	Podlaží	Dispozice	Plocha bytu	Terasa *	Cena bytu	Garážové stání	Cena za m2
1	1	2+kk	50,81	93,08	3 590 000		24 949,61
2	1	1+kk	39,23	13,87	1 790 000	150 000	33 709,98
3	1	3+kk	75,94	90	4 430 000		26 696,40
4	1	2+kk	50,95	70,18	3 450 000		28 481,80
5	1	1+kk	39	13,6	1 820 000		34 600,76
6	1	2+kk	48,77	40	2 950 000	150 000	33 231,95
7	2	2+kk	48,77	16,82	2 247 630		34 267,88
8	2	3+kk	74,05	17,31	3 192 000	150 000	34 938,70
9	2	3+kk	84,8	26,24	3 868 686		34 840,47
10	2	2+kk	48,77	17,02	2 284 326	150 000	34 721,48
11	2	3+kk	75,75	36,53	3 731 990		33 238,24
12	3	2+kk	52,65	12,18	2 270 000	150 000	34 551,90
13	3	3+kk	89,43	30,36	4 299 000		35 053,01
14	3	2+kk	52,66	7,62	2 147 630	150 000	35 627,57
15	3	2+kk	62,67	10,27	2 676 066		36 688,59
16	3	3+kk	78,95	16,16	3 468 686	150 000	36 470,26
17	4	2+kk	47,49	16,47	2 692 586		42 097,97
18	4	3+kk	85,79	8,57	3 890 000	150 000	41 225,10
19	4	3+kk	76,34	12,84	3 620 000	150 000	40 592,06
20	4	2+kk	53,18	15,22	2 790 800	150 000	40 801,17
Celkem			1236	564,34	61 209 400	1 500 000	33 999

* Terasa/balkon/předzahrádka

Tabulka 16: Výnosy z prodeje - pasivní BD

Cena bytových jednotek je spíše pesimistický odhad za aktuální podmínek na trhu s realitą. Jejich konečná prodejní cena se bude odvíjet od aktuální poptávky po bytech v pasivním standardu. Společnost očekává do budoucna jejich navýšení. Vliv na cenu má pasivní standard, lokalita, dispozice i velikost bytové jednotky a v jakém nadzemní podlaží se byt nachází. Průměrná výše bytové jednotky je 33 999 Kč/m². Minimální cena je 24 950 Kč/m², a to z důvodu, že plocha samotné bytu je menší a podíl předzahrádky na celkové velikosti bytové jednotky je víc než poloviční. Maximální prodejní ceny dosahuje výše 41 225 Kč/m². Bytové jednotky ve 4. nadzemním podlaží bytového domu jsou v nejdražším cenovém pásmu. Potenciální zájemci o bytové jednotky si mohou zakoupit podzemní garážové stání v hodnotě 150 000 Kč. Společnost má v plánu vybudovat deset těchto garážových stání. Celkové výnosy na 1 BD včetně garážových stání jsou 62 709 tis. Kč.

Rekapitulace celkových výnosů

Podle tabulky č. 17 by celkový výnos z prodeje bytových jednotek v pasivním standardu včetně prodeje garáží činil 188 128 tis. Kč.

Výnosy celkem za 3 BD

Bytový dům	Počet BJ	Plocha bytů	Cena BJ na 1 BD	Průměrná cena za m²	Cena za garáže
BD 1	20	1 800,34	61 209 400	33 998,80	1 500 000
BD 2	20	1 800,34	61 209 400	33 998,80	1 500 000
BD 3	20	1 800,34	61 209 400	33 998,80	1 500 000
Celkem	60	5 401,02	183 628 200	101 996,40	4 500 000
Výnosy celkem			188 128 200		

Tabulka 17: Přehled celkových výnosů – pasivní BD

4.3. Financování projektů

Jednou z nejdůležitějších otázek je zajištění zdrojů pro financování developerského projektu. Ideální by bylo zabezpečení 100 % účasti budoucích majitelů na financování výstavby. Vzhledem k riziku, které by klienti podstupovali, 100 % účast je nereálná. S ohledem na to, že firma nedisponuje dostatečným množstvím vlastních prostředků, bude muset využít cizí zdroje. Konkrétně budu zvažovat, dle záměru společnosti, financování pomocí bankovního úvěru a spoluúčast budoucích majitelů. Na financování běžné výstavby by společnost využila část svých finančních prostředků, čerpání bankovního úvěru a případně zálohy získané od klientů během výstavby. Záměr výstavby pasivních bytových domů, vzhledem k větší atraktivnosti projektu, by měl být financován z 30 % vlastních zdrojů společnosti a zbývajících část spoluúčastí budoucích majitelů.

4.3.1. Financování pomocí bankovního úvěru

Přestože je developerský úvěr standardně nabízeným typem u všech bank, jedná se díky vyššímu objemu poskytovaných peněz o výhradně individuální nabídky se specifickými podmínkami čerpání úvěru. Konečná nabídka úvěru pro výstavbu bytového domu by měla vycházet ze vzájemného jednání mezi bankou a podnikem. Získání úvěru je administrativně náročný proces, podnik musí uvést velmi podrobné informace o své ekonomické situaci a vše formálně doložit, přičemž podklady pro schvalovací řízení jsou následující:

Hlavní podklady pro schvalovací řízení

- žádost o úvěr,
- stavební povolení,
- list vlastníka,
- katastrální mapa,
- organigram majetkově a personálně propojených společností žadatele o úvěr včetně finančních výkazů právnických osob a daňových přiznání fyzických osob,

- smlouva o dílo s generálním dodavatelem stavby,
- smlouva s realitní kanceláří o zprostředkování prodeje bytových jednotek,
- smlouva na technický dozor a inženýrskou činnost investora,
- návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej bytových jednotek,
- referenční projekty investora.

Obecné podklady

- ověřená kopie dokladu o právní subjektivitě (v případě výpisu z obchodního rejstříku ne starší 1 měsíc před podáním žádosti o úvěr) + ověřené kopie zakladatelské smlouvy,
- kopie posledního výpisu z bankovního účtu pokud je veden u jiné banky,
- potvrzení o bezdlužnosti: FU, VZP, OSSZ ne starší 1 měsíc před podáním žádosti o úvěr,
- kopie daňového přiznání s podacím razítkem příslušného FU včetně příloh (Rozvaha a Výsledovka) za tři po sobě jdoucí účetní období a aktuální účetní závěrka k poslednímu dni měsíce předcházejícího podání žádosti o úvěr,
- kopie závazkových smluv (leasing, úvěr, nájem včetně splátkových kalendářů) pokud existují,
- pokud příjemce úvěru tvoří ekonomicky spjatou společnost s jinou společností týkají se výše uvedené požadavky u spjaté společnosti.

Doklady k navrhovanému zajištění

- originál výpisu z listu vlastnictví ne starší 1 měsíc před podáním žádosti o úvěr,
- snímek katastrální mapy,
- ověřená kopie nabyvacího titulu,
- pojistná smlouva k zastavovaným nemovitostem nebo její návrh (event. doklad o úhradě pojistného) – možno předložit dodatečně,
- znalecké ocenění nemovitosti zpracované smluvním znalcem banky,
- vyplněná „Čestná prohlášení“ na formuláři banky.

Podklady pro ocenění nemovitosti interním znalcem banky

- projektová dokumentace,
- položkový rozpočet stavebních nákladů,
- časový harmonogram výstavby,
- ceník bytových jednotek včetně příslušenství.

Ostatní podklady

- založení běžného účtu u banky poskytující developerský úvěr a vedení platebního styku/případně dohodnuté části přes tento běžný účet,
- pojištění nemovitosti a zástava pojistného plnění ve prospěch banky a úvěru,
- zajištění přechodu, přejezdu a užívání souvisejících pozemků a pozemku pod stavbou formou věcného břemene (dlouhodobých nájemních smluv), pokud je potřeba,
- bankou požadované formáty formulářů budou po dohodě předány elektronickou poštou,
- další podklady budou dle konkrétních podmínek a situace vyžádány dle potřeby.

Rámcové podmínky developerského úvěru

Jedná se o rámcové předběžné podmínky, které byly připraveny na základě konzultací se zaměstnanci banky. Jak už jsem výše zmínila, tyto podmínky jsou podkladem za účelem dalšího jednání mezi bankou a společností, a které se mohou v průběhu schvalovacího procesu měnit s ohledem na případné změny v nákladech projektu, podmínkách realizace či jakýchkoli jiných změn, které by ovlivnily daný projekt.

Projektové financování je pro banku velmi rizikové, samotné vyjednávání probíhá několik měsíců. V průběhu těchto jednání se uzavře smlouva o úvěru mezi zúčastněnými stranami včetně smluv o zajištění projektu. Jedním z hlavních požadavků projektového financování je skutečnost, že společnost ve vztahu k bance není ona sama, ale podnikatelská jednotka, která musí být firmou pro tyto účely založena. Tento nový

jednouúčelově založený subjekt je pak považován za klienta banky. Nesmí však vykonávat žádnou jinou činnost, která by nesouvisela s daným projektem a musí být dosažena maximální přehlednost v jednotlivých aktivitách společnosti. Společnost musí tedy zajistit, aby v obchodním rejstříku byl pouze zapsán povolený předmět podnikání, a to „realitní činnost“ a po celou dobu trvání úvěrového vztahu.

Na průběh výstavby bude dohlížet smluvní autorizovaná osoba (stavební dozor), který stanoví banka.

Důležitou součástí zpracování záměru je vyčíslení výše celkových investičních nákladů projektu, která se skládá ze všech nákladů souvisejících s realizací daného projektu (náklady koupě pozemku, stavební náklady, vedlejší náklady a finanční náklady). Před samostatným uzavřením smlouvy o úvěru musí společnost disponovat dostatečnými vlastními prostředky. **Vlastní kapitál** je stanoven jako rozdíl mezi celkovými investičními náklady do projektu a úvěrem poskytnutým bankou. 100 % vlastního kapitálu musí být vloženo do projektu před prvním čerpáním a musí být minimálně ve výši **30 %** celkových nákladů. Jako doklad o investování vlastního kapitálu se vyžadují kopie faktur s dokladem jejich zaplacení. Zálohy na kupní cenu od budoucích kupujících nejsou považovány za vlastní kapitál kromě rezervačního poplatku a DPH.

Mezi další podmínky banky patří **předprodej bytových jednotek**. Minimálně na 30 % plochy bytových jednotek před prvním čerpáním úvěru musí být uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích kupních.

Splatnost úvěru by byla 1,5 roku od data ukončení čerpání úvěru. **Čerpání úvěru** je stanoveno podle postupu prací, proti příslušným fakturám potvrzeným stavebním expertem banky, maximálně jednou měsíčně, ke konci kalendářního měsíce. Fakturované náklady za realizované práce banka proplácí bez DPH, nově založený subjekt je tedy plátcem DPH. DPH hradí společnost z vlastních zdrojů. Čerpání je dále podmíněno existencí platné úvěrové dokumentace, zajišťovacích instrumentů a splněním všech podmínek pro čerpání úvěru.

Úvěr nemá pevný splátkový kalendář. Jistina může být splacena v jedné nebo více splátkách po skončení období čerpání úvěru do data splatnosti úvěru, a to vždy jednou měsíčně. Pokud nebude bankou garantována návratnost záloh budoucích kupujících, lze zálohy na kupní cenu bytových jednotek využít k pokrytí nákladů projektu.

Úroková sazba

Úroková sazba úvěru je proměnná. Výše úrokové sazby je stanovena jako výše referenční sazby plus marže. Referenční sazba je na bázi 3M PRIBOR, po dobu čerpání úvěru. Nebo jako 1M PRIBOR po dobu splácení úvěru. Úroková marže je 3,00 % p.a. Úroky budou hrazeny jednou měsíčně na konci kalendářního měsíce, přičemž splatné úroky po dobu výstavby mohou být kapitalizovány a připisovány k jistině úvěru.

Zajištění

Jak již bylo dříve zmíněno, tento typ úvěru je pro banku velmi rizikový, a proto jednou z nejdůležitějších podmínek úvěrového vztahu mezi zúčastněnými stranami je zajištění závazku společnosti vůči bance. Proto se zřizují zástavní práva. Hodnota zajištění je poměr výše úvěru k budoucí tržní hodnotě financované nemovitosti a nesmí přesáhnout 75 %.

Jednotlivá zajištění jsou následující:

- Zástavní právo k předmětnému pozemku a rozestavěné nemovitosti,
- Dohoda se svolením k vykonatelnosti notářským zápisem,
- Zástava obchodního podílu společnosti,
- Dohoda o postoupení pořadí při splácení pohledávek poskytnutých vlastníkem firmy a třetími stranami klientovi, pokud byly nebo budou v průběhu trvání úvěrového vztahu uzavřeny,
- Zástavní právo k pohledávkám ze všech kupních smluv (uzavřených i budoucích),
- Zástavní právo k pohledávkám z vkladů na všech účtech klienta vedených bankou,
- Postoupení práv plynoucích ze sml. o dílo uzavřené s generálním dodavatelem díla,

- Garance na pokrytí vícenákladů vzniklých v průběhu realizace díla přijatelná pro banku,
- Vinkulace pojistného plnění z pojistných smluv na pojištění nemovitosti.

Mezi ostatní podmínky poskytnutí úvěru patří založení jistotního nebo vázaného účtu, kam budou poukazovány veškeré finanční zálohy a jiné finanční prostředky získané z prodeje od budoucích kupujících bytů po celou dobu výstavby až do kolaudace a následného předání stavby. Účet je s omezenou dispozicí kromě rezervačního poplatku a DPH. Tento speciální účet je zastaven ve prospěch banky a po celou dobu trvání závazku vůči bance nelze zrušit.

Další podmínkou je, že zástavní právo ke každé bytové jednotce bude uvolněno poté, co bude bance doloženo:

- Kolaudační rozhodnutí k předmětné jednotce,
- Úhrada kupní ceny v plné výši,
- Platně uzavřená kupní smlouva na předmětnou jednotku,
- Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch budoucího kupujícího k předmětu převodu s vyznačením jeho přijetí příslušným katastrálním úřadem.

Podíl vlastních a cizích zdrojů

Z následující tabulky jsou patrné jednotlivé položky nákladů na běžný bytový dům a kolik tyto položky tvoří procent z celkového úhrnu nákladů. Jak již bylo výše zmíněno, podmínkou banky je, aby vlastní zdroje činily minimálně 30 % z celkových investičních nákladů na projekt. Celkové náklady projektu jsou 128 549 tis. Kč, vlastní zdroje tím pádem musí být minimálně v hodnotě 38 695 tis. Kč. Zbývající část je **výše úvěru**, která je **89 854 tis. Kč**. Jelikož do částky vlastních zdrojů jsou započítány pozemky, které jsou v hodnotě 14 mil. Kč, bude muset společnost 24 695 tis. Kč doplatit. Z cizích zdrojů – pomocí úvěru by byly hrazeny náklady na výstavbu včetně rezervy a to téměř z 66 % a veškeré finanční náklady, které jsou 3,96 % z celkových nákladů.

Podíl vlastních a cizích zdrojů

Členění nákladů	CZK (mil.)	% z cel. nákladů	Financováno v tis. Kč		Financováno % z celkových nákladů	
			Úvěrem	Vlast. zdroji	Úvěrem (%)	Vlast. zdroji (%)
Náklady koupě	14,000	10,89	0	14 000	0,00%	10,89%
Koupě pozemku	14,000	10,89	0	14 000	0,00%	10,89%
Přímé náklady	105,166	81,81	84 766	20 400	65,94%	15,87%
Stavební náklady na výstavbu	100,158	77,914	79 758	20 400	62,04%	15,87%
Inženýrské sítě	0,000	0,000	0	0	0,00%	0,00%
Rezerva	5,008	3,896	5 008	0	3,90%	0,00%
Nepřímé náklady	4,295	3,34	0	4 295	0,00%	3,34%
<i>Projekt, TD, IČ, management</i>	2,650	2,061	0	2 650	0,00%	2,06%
Projekční činnost	1,500	1,167	0	1 500	0,00%	1,17%
Inženýrská činnost	0,350	0,272	0	350	0,00%	0,27%
Technický dozor	0,400	0,311	0	400	0,00%	0,31%
Projekt management	0,400	0,311	0	400	0,00%	0,31%
<i>Právní a ostatní administr. výlohy</i>	1,645	1,280	0	1 645	0,00%	1,28%
Právní výlohy	0,400	0,311	0	400	0,00%	0,31%
Marketing	0,750	0,583	0	750	0,00%	0,58%
Realitní činnost	0,240	0,187	0	240	0,00%	0,19%
Ostatní administrativní úkony	0,255	0,198	0	255	0,00%	0,20%
Finanční náklady	5,089	3,96	5 088	0	3,96%	0,00%
Poplatek za zpracování úvěru	0,598	0,465	598	0	0,47%	0,00%
Rezervace prostředků	0,196	0,152	196	0	0,15%	0,00%
Stavební monitoring	0,000	0,000	0	0	0,00%	0,00%
Poplatek za správu úvěru	0,085	0,066	85	0	0,07%	0,00%
Úroky	4,209	3,274	4 209	0	3,27%	0,00%
Celkové náklady	128,549	100,00	89 854	38 695	69,90%	30,10%

Tabulka 18: Financování záměru výstavby běžného bytového domu

4.3.2. Financování pomocí spoluúčasti budoucích kupujících

Jak již bylo výše uvedeno je možné developerský projekt financovat z vlastních zdrojů a za spoluúčasti budoucích kupujících bytových jednotek formou záloh na kupní cenu. Společnost zvažuje variantu spoluúčasti zhruba 70 % od budoucích majitelů a zbývajících přibližně 30 % z vlastních zdrojů. Pokud se klient rozhodne pro některý z nabízených pasivních bytů, společnost s ním uzavře smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Po podpisu smlouvy bude společností požadováno uhrazení zálohy (např. 10 %, 20 % kupní ceny bytu). Ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní se obě strany dohodnou na dalším způsobu financování koupě bytu. Pořízení nového bydlení je možné financovat celou řadou způsobů. Nabídka finančních produktů je široká a ani jeden z nich v sobě neumí integrovat všechny, výhody, které finanční trh nabízí.

Pokud má klient dostatečnou částku na koupi bytové jednotky k dispozici, představuje tato forma financování bydlení asi nejjednodušší způsob. Mnohdy však stojí za zvážení, zda je vhodné hotovost na nákup využít. Při rozhodování, jestli pro nákup bytové jednotky použít vlastní zdroje nebo hypoteční úvěr, popřípadě úvěr ze stavebního spoření, hraje důležitou roli cena jednotlivých zdrojů a skutečnost, zda klient má vůbec požadovanou sumu k dispozici. Jedním z nejčastěji využívaných produktů je právě hypoteční úvěr a stavební spoření.

Podíl vlastních a cizích zdrojů

Finanční vyjádření v absolutní a relativní hodnotě uvádí následující tabulka. Vlastní zdroje vložené do záměru jsou náklady na koupi pozemků, které tvoří 4,83 % z celkových nákladů, dále přímé náklady z 20,86 %, což je 26 456 tis. Kč a nepřímé náklady s 4,81 %, 6 095 tis. Kč. Celková částka financována společností je 38 676 tis. Kč, v procentním vyjádření 30,50 %. Zbývajících část, tedy 69,50 % by měla být financována pomocí spoluúčasti budoucích kupujících. **Cizí zdroj** je tedy jediná nákladová položka přímých nákladů v částce **88 121 tis. Kč**. Finanční náklady v podobě bankovního úvěru jsou zde oceněny nulovou hodnotou.

Podíl vlastních a cizích zdrojů

Členění nákladů	CZK (mil.)	% z cel. nákladů	Financováno v tis. Kč		Financováno % z celkových nákladů	
			Spoluúčast bud. kupujících	Vlast. zdroji	Spoluúčast bud. kupujících (%)	Vlast. zdroji (%)
Náklady koupě	6,125	4,83	0	6 125	0,00%	4,83%
Koupě pozemku	6,125	4,83	0	6 125	0,00%	4,83%
Přímé náklady	114,577	90,36	88 121	26 456	69,50%	20,86%
Stavební náklady na výstavbu	109,121	86,060	88 121	21 000	69,50%	16,56%
Inženýrské sítě	0,000	0,000	0	0	0,00%	0,00%
Rezerva	5,456	4,303	0	5 456	0,00%	4,30%
Nepřímé náklady	6,095	4,81	0	6 095	0,00%	4,81%
Projekt, TD, IČ, management	4,650	3,667	0	4 650	0,00%	3,67%
Projekční činnost	2,200	1,735	0	2 200	0,00%	1,74%
Inženýrská činnost	0,650	0,513	0	650	0,00%	0,51%
Technický dozor	1,200	0,946	0	1 200	0,00%	0,95%
Projekt management	0,600	0,473	0	600	0,00%	0,47%
Právní a ostatní administr. výlohy	1,445	1,140	0	1 445	0,00%	1,14%
Právní výlohy	0,400	0,315	0	400	0,00%	0,32%
Marketing	0,550	0,434	0	550	0,00%	0,43%
Realitní činnost	0,240	0,189	0	240	0,00%	0,19%
Ostatní administrativní úkony	0,255	0,201	0	255	0,00%	0,20%
Finanční náklady	0,000	0,00	0	0	0,00%	0,00%
Poplatek za zpracování úvěru	0,000	0,000	0	0	0,00%	0,00%
Rezervace prostředků	0,000	0,000	0	0	0,00%	0,00%
Stavební monitoring	0,000	0,000	0	0	0,00%	0,00%
Poplatek za správu úvěru	0,000	0,000	0	0	0,00%	0,00%
Úroky	0,000	0,000	0	0	0,00%	0,00%
Celkové náklady	126,797	100,00	88 121	38 676	69,50%	30,50%

Tabulka 19: Financování záměru výstavby pasivního bytového domu

5. POROVNÁNÍ PODNIKATELSKÝCH ZÁMĚRŮ

V této části práce srovnám podnikatelský záměr na výstavbu běžných bytových domů a na výstavbu pasivních bytových domů. Porovnáám celkové náklady a výnosy projektu, abych dokázala odpovědět na hlavní otázku, kvůli které tyto podnikatelské záměry navrhuji, a to který z projektů bude pro společnost efektivnější.

5.1. Zhodnocení

Hodnocení je předposlední fází rozhodovacího procesu, která předchází závěrečnému rozhodnutí a ve které je třeba jednotlivé varianty porovnat na základě nejvyššího přínosu pro společnost. Aby byl co největší přínos, měly by výnosy převýšit náklady na něj. Pokud jsem určila všechny náklady a výnosy projektu můžu je vzájemně porovnat. Následující tabulka č. 20 uvádí jednotlivé nákladové položky u každého ze záměru. Další tabulka č. 21 zobrazuje celkové výnosy z projektu.

Srovnání nákladů na záměry

Náklady	BĚŽNÝ BYTOVÝ DŮM CZK (mil.)	PASIVNÍ BYTOVÝ DŮM CZK (mil.)
Náklady koupě	14,000	6,125
Koupě pozemku	14,000	6,125
Přímé náklady	105,166	114,577
Stavební náklady na výstavbu	100,158	109,121
Inženýrské sítě	0,000	0,000
Rezerva	5,008	5,456
Nepřímé náklady	4,040	5,885
Projekt, TD, IČ, management	2,650	4,650
Projekční činnost	1,500	2,200
Inženýrská činnost	0,350	0,650

Technický dozor	0,400	1,200
Projekt management	0,400	0,600
Právní a ostatní administrativní náklady	1,390	1,235
Právní náklady	0,400	0,400
Marketing	0,750	0,550
Realitní činnost	0,240	0,240
Ostatní administrativní úkony	0,000	0,045
Finanční náklady	5,088	0,000
Poplatek za zpracování úvěru	0,598	0,000
Rezervace prostředků	0,196	0,000
Stavební monitoring	0,000	0,000
Poplatek za správu úvěru	0,085	0,000
Úroky	4,209	0,000
Celkové náklady	128,294	126,587

Tabulka 20: Srovnání celkových nákladů na jednotlivé projekty

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že celkové náklady na výstavbu běžných bytových domů jsou 128 294 tis. Kč a na výstavbu pasivních bytových domů jsou 126 587 tis. Kč., který se tím stává finančně méně náročný o 1 707 tis. Kč. I když by společnost stavěla pasivní bytový dům za **20 203 Kč/m²**, tedy draž ve srovnání s běžným domem s částkou **18 543 Kč/m²**, sumář nákladů je nižší. Další položkou, která je dražší u pasivního standardu jsou nepřímé náklady, konkrétně projekční a inženýrská činnost, významně se také prodraží technický dozor a projekt management. Je to především z důvodu náročnosti výstavby. Naopak, co dělá projekt levnější oproti běžné výstavbě je částka za pozemek. Běžná výstavba je plánována do lokality severní části Brna, kde cena za m² pozemku je mnohonásobně vyšší než cena pozemku v lokalitě Brno-venkov. Jak již bylo zmíněno poptávka po běžných bytech klesá, ale současná krize paradoxně napomáhá poptávce po pasivních domech, tedy náklady na marketing jsou oceněny nižší finanční potřebou. Financování projektu výrazně ovlivní celkové náklady v rozdílné částce přes 5 000 tis. Kč. Zatímco běžná výstavba by měla být financování z cizích zdrojů pomocí bankovního úvěru, ta pasivní z cizích zdrojů budoucích kupujících, což je pro společnost nejlevnější varianta.

Srovnání výnosů ze záměrů

Bytový dům	Běžný bytový dům	Pasivní bytový dům
Počet BJ	60	60
Plocha bytů	5 401	5401
Průměrná cena za m ²	32 127	33 999
Výnos BJ za 3 BD	173 518 200	183 628 200
Cena za garáže	8 100 000	4 500 000
Celkový výnos záměru	181 618 200	188 128 200

Tabulka 21: Srovnání celkových výnosů z jednotlivých projektů

Celkovou výši výnosů plynoucích z potenciálního prodeje bytových jednotek znázorňuje tabulka č. 22. Z prodeje všech bytů a garážových stání u běžného bytového domu plyne výnos 181 618 tis. Kč a u pasivního bytového domu je výnos 188 128 tis. Kč. Rozdíl je ve výši 6 510 tis. Kč. Vzhledem k pasivnímu standardu, který umožňuje prodej bytové jednotky ve vyšší průměrné cenu za m², a to téměř 34 000,- Kč, přesto že by byly v méně žádané lokalitě. Cena podzemního garážové stání je vyšší u běžné bytové jednotky kvůli lokalitě a obecně problémovějšímu parkování ve městě.

Porovnání nákladů a výnosů, v tis. Kč

	BĚŽNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA	PASIVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA
CELKOVÉ NÁKLADY	128 294	126 587
CELKOVÉ VÝNOSY	181 618	188 128
ROZDÍL	53 324	61 541

Tabulka 22: Porovnání nákladů a výnosů

Na základě identifikovaných nákladů a výnosů projektů a jejich následným rozdílem můžeme určit, který projekt výstavby bytových domů je efektivní a zda by mohl být realizovatelný. Výstavba bytových domů obou záměrů je z finančního hlediska efektivní, výnosy z prodeje bytových jednotek převyšují náklady spojené s tímto záměrem. U běžné výstavby to činí 53 324 tis. Kč a u pasivní výstavby je to 61 541 tis. Kč. Porovnáním obou

záměrů jasně vyplývá, že výnosnější o 8 217 tis. Kč je pro společnost záměr výstavby pasivních domů.

5.2. Pasivní bytový dům – ano či ne

Výstavba bytového domu v pasivním standardu není v podmínkách současného českého stavebnictví zcela jednoduchá. Kvalita provedení stavby je pro fungování domu velmi důležitá a náročná. Vyžaduje především kvalitní projekt, na kterém by se mělo podílet více specialistů se zkušenostmi v tomto oboru. Z tohoto důvodu by bylo vhodné dát si bytový dům navrhnout a postavit odbornými firmami s odpovídajícími zárukami kvality a věnovat zvýšenou pozornost kontrole kvality výstavby. Záruka kvality by měla být zajištěna smluvně. Společnost by si měla stanovit jasná kritéria pro výběr nejlepšího dodavatele a investovat do opatření k zajištění potřebného standardu bytových domů.

Zásadní vliv na úspěšnost výstavby v pasivním standardu bude mít také poptávka po tomto typu bydlení. Poptávku mimo jiné ovlivňuje zdražování energie, které vyvíjí tlak na snižování energetické náročnosti provozu budov. Více než 40 % z celkového množství využití energie jde ve vyspělých zemích na vytápění budov. To se už nyní odrazilo ve zvýšeném zájmu nejen kupujících, ale i ze strany podpory státu a do budoucna lze očekávat rostoucí zájem. Na základě provedených analýz v předešlých kapitolách vyplývá, že společnost je s touto výstavbou v lepší pozici, než kdyby plánovala realizovat klasickou bytovou výstavbu. I z hlediska výnosnosti záměru, který je 61 541 tis. Kč, tedy o 8 217 tis. Kč více oproti výstavbě v normálním standardu, se domnívám, že tento záměr je realizovatelný a efektivní.

S ohledem na všechny zmíněné skutečnosti v této práci, bych společnosti pro realizaci podnikatelského záměru doporučila výstavbu pasivních bytových domů.

ZÁVĚR

Přestože rozhodování o investicích se neuskutečňuje v podnicích každý den, jedná se o jednu z největších zodpovědností, které vlastníci a management podniku mají. Pouze správná investiční rozhodnutí totiž podniku zajistí naplnění cílů a zaručí mu konkurenceschopnost v tržním prostředí.

Cílem této diplomové práce bylo navrhnout a následně srovnat dvě varianty podnikatelských záměrů, a to běžné bytové výstavby s bytovou výstavbou v pasivním standardu, a uvést vhodné zdroje financování. Následně určit, který z nich je pro podnik výhodnější.

V teoretické části jsem nejprve představila základní terminologii podnikatelských záměrů a co je jejich obsahem. Následně jsem popsala zejména analýzu obecného a oborového okolí, SWOT analýzu a možné zdroje financování záměrů. Dále v rámci bytové výstavby v pasivním standardu jsem charakterizovala energeticky úsporné domy se zaměřením na pasivní dům. Popsala jsem zásady pro výstavbu pasivního domu a výhody, které vyplývají z výstavby pasivních domů.

Důležitým bodem k naplnění stanoveného cíle byla analýza současné situace. V rámci analytické části jsem zhodnotila bytovou výstavbu v České republice a v místech plánovaných záměrů v Brně a okolí. Bytová výstavba byla posledních několik let velmi atraktivním podnikatelským odvětvím. V současné době díky ekonomické krizi se potýká s poklesem poptávky po klasickém bydlení. Naopak, energetické úsporné domy se dostávají do popředí. S rostoucími cenami energie lze očekávat do budoucna s čím dál větším zájmem, a to nejen ze strany kupujících, ale i ze strany podpory státu. Už nyní je tomu například u tzv. programu „Zelná úsporám“, který může mít díky finanční dotaci na výstavbu pasivních bytů pozitivní vliv na rozpočet projektu firmy. Z hlediska konkurence je výstavba běžných bytových domů v horší situaci než výstavba pasivních bytových domů, kde je velmi slabá konkurence. Provedením a shrnutím těchto analýz vyplývá, že s

výstavbou v pasivním standardu je společnost v lepší pozici, než kdyby plánovala realizaci běžné bytové výstavby.

Na základě sestavení předběžného finančního plánu bylo zjištěno, že oba podnikatelské záměry mají šanci na úspěch. Výnosy z prodeje běžných bytových jednotek převýší náklady vynaložené na tento záměr o 53 324 tis. Kč. Výnosy z prodeje pasivních jednotek přesáhnou náklady o 61 541 tis. Kč. Porovnáním obou záměrů jasně vyplývá, že výnosnější o **8 217 tis. Kč** je pro společnost záměr výstavby pasivních domů.

V možnostech financování jsem zmínila využití bankovního úvěru s předpokládanými podmínkami, které vychází z konzultací se zaměstnanci banky a z nabídky na trhu bankovních produktů. Také je zde uveden jako předpoklad financování záměru spoluúčast budoucích kupujících.

Obecně k výstavbě bytových domů jsou zapotřebí nemalé finanční zdroje. V tomto případě to budou u běžné bytové výstavby z 69,90 % cizí zdroje formou bankovního úvěru a zbývajících 30,10 % bude muset společnost vložit vlastní zdroje. I u výstavby v pasivním standardu to bude obdobné s tím rozdílem, že cizí zdroje se skládají z finančních prostředků budoucích kupujících. Tedy 69,50 % by mělo být financováno pomocí prostředků budoucích kupujících a 30,50 % je hodnota, kterou by financovala společnost.

Ve shodě s provedenými analýzami a následného finančního porovnání podnikatelských záměrů doporučuji společnosti k jejímu plánovanému záměru výstavbu pasivních bytových domů. Pro firmu je tento záměr výnosnější a efektivnější s ohledem na její rozšíření do budoucna.

Na závěr je vhodné podotknout, že trh realit je odvětví stavebnictví, které je více než jiné závislé na stavu ekonomiky a jejím vývoji. Investiční výstavba patří mezi indikátory růstu ekonomiky státu, ale také při jejím poklesu obvykle prvním zasaženým. Současná celková úroveň českého stavebnictví, i úroveň řídicího managementu dávají reálný příslib, že se vyrovná i s výzvami a podmínkami, které ho v příštích obdobích čekají. Energetický

vývoj ve světě značí ubývání přírodních zdrojů energií a nutnost jejich úspor, který bude mít zásadní vliv na způsob stavění. Minimalizace negativních vlivů stavění a staveb na životní prostředí - na trhu se uplatní ten, kdo bude umět postavit stavbu s minimálními nároky na energie a dopady na životní prostředí.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Písemné zdroje

- [1] BERAN, V., DLASK, P. a MÚLEROVÁ, A. *Ekonomika a management*. 1. vyd. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2003. 160 s. ISBN 80-01-02913-5.
- [2] BROTÁNEK, A. a kol.: *Pasivní dům – zkušenosti z Rakouska a české začátky*. 1.vyd. Brno: Veronica, 2004. 44 s. ISBN 80-239-3048-6.
- [3] FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 1999. 220 s. ISBN 80-7169-812-1.
- [4] FOTR, J. a SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.
- [5] HAZUCHA, J. Cihlář, J. *Pasivní domy*. Sborník ze semináře: *Pasivní domy 2007*. Brno: Centrum pasivního domu, 2007.
- [6] KEŘKOVSKÝ, M, VYKYPĚL, O. *Strategické řízení, teorie pro praxi*. Praha: C H. Beck, 2002. 172 s. ISBN 80-7179-578-X.
- [7] KOTLER, P. *Marketing podle Kotlera – jak vytvářet a ovládnout nové trhy*. Praha: Management Press, 2002, 260 s. ISBN 80-7261-010-4.
- [8] KŘENOVSÝ, M. *Podnikatelský projekt*. 4.vyd. Brno: PC-DIR Real s.r.o., 200554 s. ISBN 80-214-1690-4.
- [9] PORTER, M.E. *Konkurenční strategie*. Praha: Victoria Publishing, 1994. 402 s. ISBN 80-85605-11-2.
- [10] VALACH, J. a kolektiv. *Finanční řízení podniku*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 324 s. ISBN 80-86119-21-1.
- [11] Státní podpora bydlení v ČR. *Osobní finance*. 13.10.2008, č. 10/2008, s. 30-31.
- [12] WUPPERFELD, U. *Podnikatelský plán pro úspěšný start*. Praha: Management Press, 2003. 160 s. ISBN 80-7261-075-9

Ostatní zdroje

- [13] Centrum pasivního domu. [online]. 2009 , [cit. 2009-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.pasivnidomy.cz>>.
- [14] CIHLÁŘ, J. Pasivní domy: Radost z bydlení. Centrum pasivního domu [online]. 2007 [cit. 2009-01-02]. Dostupný z WWW: <http://www.pasivnidomy.cz/files/download/Pasivni_domy-radost_z_bydleni.pdf>.
- [15] Český statistický úřad [online]. 31.12.2008 , [cit. 2009-04-28]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B052F/\\$File/820908t07.pdf](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B052F/$File/820908t07.pdf)>.
- [16] Český statistický úřad – BRNO. *Bytová výstavba v Jihomoravském kraji v roce 2008*. [online]. 24.3.2009, [cit. 2009-04-10]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_jihomoravskem_kraji_v_roce_2008_\(predbezne_vysledky\)](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_jihomoravskem_kraji_v_roce_2008_(predbezne_vysledky))>.
- [17] Český statistický úřad. *Stavebnictví*. [online]. 2009 , [cit. 2009-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cbyt051308analyza08.doc>>.
- [18] Český statistický úřad. *Analýza bytové výstavby v roce 2007*. [online]. 2009 , [cit. 2009-04-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi>>.
- [19] Český statistický úřad – BRNO. *Ke konci roku 2008 žilo v Jihomoravském kraji 1 147 146 obyvatel*. [online]. 21.3.2009, [cit. 2009-04-10]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/ke_konci_roku_2008_zilo_v_jihomoravskem_kraji_1_147_146_obyvatel_\(predbezne_vysledky\)](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/ke_konci_roku_2008_zilo_v_jihomoravskem_kraji_1_147_146_obyvatel_(predbezne_vysledky))>.
- [20] Český statistický úřad. *Česká republika: hlavní makroekonomické ukazatele*. [online]. 2009 , [cit. 2009-04-21]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/\\$File/HLMAKRO.xls](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/$File/HLMAKRO.xls)>.
- [21] EKOWATT, *Zásady výstavby pasivních domů*. 2007. Dostupné z WWW: <<http://old.ekowatt.cz/index.php?id=197>>.
- [22] FEIST, W. *Passiv haus* [online]. 2006 [cit. 2009-04-13]. Dostupný z WWW: <http://www.passivhaustagung.de/Kran/Passive_House_Spring_Winter.htm>.

- [23] FILIPOVÁ, H. Nedám slevu zadarmo. *Ekonom* [online]. 2009 [cit. 2009-04-23]. Dostupný z WWW: <<http://ekonom.ihned.cz/c1-35239840-nedam-slevu-zadarmo>>.
- [24] Fitcentrum Media. [online]. 2006 - 2009 [cit. 2009-04-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-brezen-2009-sazby-hypotek-padaji/>>.
- [25] Hypotéky. *HN.ihned* [online]. 12.5.2009 [cit. 2009-05-13]. Dostupný z WWW: <<http://hn.ihned.cz/c1-37056700>>.
- [26] Konec dobrých časů, mzdy klesají. *Hospodářská komora* [online]. 27.2.2009 [cit. 2009-04-12]. Dostupný z WWW: <http://www.komora.cz/hk-cr-top-02-sede/hospodarska-komora-cr/press/napsali-o-nas-2/zpravy/art_28932/konec-dobrych-casu-mzdy-klesaji.aspx>.
- [27] Magistrát města Brna. *Strategie pro Brno* [online]. 2007 [cit. 2009-03-20], s. 49-118. Dostupný z WWW: <<http://www.brno.cz/index.php?nav01=2226&nav02=5346>>.
- [28] Reko a.s. [online]. 2006 [cit. 2009-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.rekotrend.cz/nove-medlanky-o-projektu.do>>.
- [29] Řečkovické zahrádky [online]. 2008 [cit. 2009-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.reckovickezahrady.cz/index.php>>.
- [30] Skanska CZ. [online]. 2009 [cit. 2009-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.skanskareality.cz/>>.
- [31] Zelená úsporám. [online]. 2009, [cit. 2009-04-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/>>.

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: SWOT analýza.....	19
Tabulka 2: Měrná potřeba tepla na vytápění podle ČSN 730540:2.....	23
Tabulka 3: Bytová výstavba 2000 – 2008.....	32
Tabulka 4: Okresy s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v letech 2005, 2006, 2007 a v průměru let 1997 – 2007	33
Tabulka 5: Cenový přehled bytů v Brně a okolí.....	38
Tabulka 6: SWOT analýza běžného bytového domu.....	49
Tabulka 7: SWOT analýza pasivního bytového domu	51
Tabulka 8: Rozpočtové náklady na výstavbu běžného bytového domu.....	56
Tabulka 9: Vedlejší rozpočtové náklady běžného bytového domu	56
Tabulka 10: Přehled celkových nákladů – běžný bytový dům.....	59
Tabulka 11: Výnosy z prodeje - běžný BD	60
Tabulka 12: Přehled celkových výnosů – běžný BD	61
Tabulka 13: Rozpočtové náklady na výstavbu pasivního bytového domu	64
Tabulka 14: Vedlejší rozpočtové náklady pasivního bytového domu.....	65
Tabulka 15: Přehled celkových nákladů – pasivní bytový dům.....	66
Tabulka 16: Výnosy z prodeje - pasivní BD	67
Tabulka 17: Přehled celkových výnosů – pasivní BD.....	68
Tabulka 18: Financování záměru výstavby běžného bytového domu.....	75
Tabulka 19: Financování záměru výstavby pasivního bytového domu.....	77
Tabulka 20: Srovnání celkových nákladů na jednotlivé projekty.....	79
Tabulka 21: Srovnání celkových výnosů z jednotlivých projektů.....	80
Tabulka 22: Porovnání nákladů a výnosů.....	80

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Porterův model konkurenčního prostředí.....	16
Obrázek 2: Jak funguje pasivní dům.....	25
Obrázek 3: Energetické potřeby a jejich krytí – platí se jen za červený sloupec.....	27

POUŽITÉ ZKRATKY

EUD	Energeticky úsporný dům
ČSÚ	Český statistický úřad
IRI	Institut regionálních informací
BD	Bytový dům
BJ	Bytová jednotka
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady
DPH	Daň z přidané hodnoty

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Hypotéky k 12. 5. 2009
Příloha č. 2: Průměrná sazba hypoték za měsíc březen 2009
Příloha č. 3: Příklad pasivního bytového domu: Passive House in Darmstadt - Kranichstein, Germany
Příloha č. 4: Příklady rezidenčních domů v pasivních standardu

Příloha č. 1: Hypotéky k 12.5.09

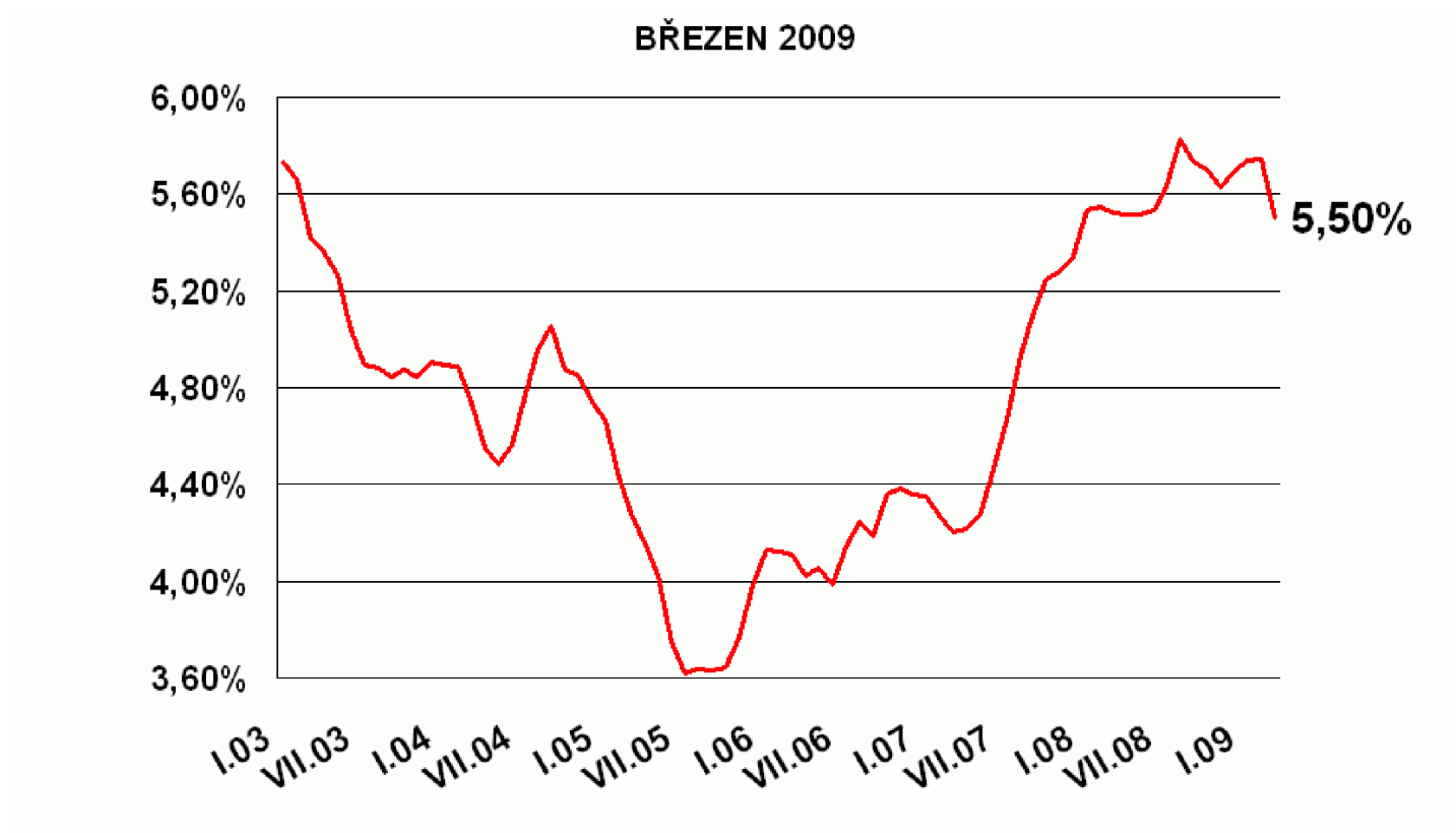
Hypotéky

Banka	Úroková sazba (%)			Měsíční splátka Kč (1 milión, splatnost 20 let)		
	1-letý fix	3-letý fix	5-letý fix	1-letý fix	3-letý fix	5-letý fix
Citibank	5,04	5,19	5,19	6 622	6 705	6 705
Česká pojišťovna	5,69	5,49	5,49	6 986	6 873	6 873
Česká spořitelna	5,29	5,19	5,19	6 802	6 745	6 745
ČSOB*	5,69	5,09	5,09	6 987	6 761	6 761
GE Money Bank	5,19	5,19	5,19	6 705	6 705	6 705
Hypoteční banka*	5,69	5,09	5,09	6 987	6 761	6 761
LBBW Bank	5,23	5,31	5,01	6 770	6 815	6 646
Komerční banka	5,19	4,99	4,99	5 364	5 275	5 275
Oberbank AG	5,5	5,8	banka neposkytuje	7 042	7 213	-
Poštovní spořitelna*	5,69	5,09	5,09	6 987	6 761	6 761
Raiffeisenbank	5,74	5,54	6,14	-	-	-
UniCredit Bank	5,51	5,01	5,01	6 930	6 646	6 646
Volksbank CZ	5,74	5,54	5,54	7 061	6 945	6 945
Waldviertler Sparkasse	5,27	5,28	5,29	6 799	6 805	6 811
Wüstenrot hypoteční banka	5,24	5,24	5,14	6 733	6 733	6 677

Pozn.: * sazba od, platí pro HÚ do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti

Zdroj: Ihned.cz

Příloha č. 2: Průměrná sazba hypotéky za měsíc březen 2009



Zdroj: Fincentrum, hypotéky

Příloha č. 3: Příklad pasivního bytového domu: Passive House in Darmstadt - Kranichstein, Germany



Zdroj: www.passivhaustagung.de

Příloha č. 4: Příklady rezidenčních domů v pasivních standardu

Rodinný pasivní dům



Pasivní dům, Letovice, Jihomoravský kraj



Pasivní bytový dům, Hamburg



Zdroj: www.passivhaustagung.de, Centrum pasivního domu