

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ



DIPLOMOVÁ PRÁCA

**Štúdia uskutočniteľnosti kúpy nehnuteľnosti v Prahe za
účelom budúceho výnosu**

**Feasibility study of buying real estate in Prague for
future income**

2023

LENKA KRÍŽOVÁ

Študijný program: Projektové řízení inovací

Vedúci práce: doc. Ing. Dalibor Vytlačil, Csc.

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Křížová** Jméno: **Lenka** Osobní číslo: **508535**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávací katedra/ústav: **Institut manažerských studií**
Studijní program: **Projektové řízení inovací**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Štúdia uskutočnitelnosti kúpy nehnuteľnosti za účelom budúceho výnosu

Název diplomové práce anglicky:

Feasibility Study on the Purchase of Real Estate for Future Profit

Pokyny pro vypracování:

CÍL PRÁCE: Vypracování studie proveditelnosti investičního projektu týkající se koupě a následného pronájmu bytové jednotky.

PŘÍNOS PRÁCE: Výstupy z práce budou použity pro rozhodnutí o zahájení projektu. Z hlediska změn na trhu nemovitostí se jedná o aktuální problém, který si zaslouží podrobné zpracování.

OSNOVA: 1. Úvod; 2. Teoretická část – Projektové řízení, Obsah studie proveditelnosti; 3. Praktická část – Analýza trhu, Technické a technologické řešení projektu, Lidské zdroje, Hodnocení efektivity projektu, Analýza rizik; 4. Závěr.

METODY: Analýza trhu, hodnocení efektivnosti projektu

Seznam doporučené literatury:

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha: Grada, 2005
KISLINGEROVÁ, Eva. Manažerské finance. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007
KOTLER, Philip. Moderní marketing. 4 evropské vydání. Praha: Grada Publishing, 1999.
VYTLAČIL, Dalibor. Projektové řízení a řízení projektů. 1. vydání. Praha: ČVUT, 2008
SMEJKAL, Vladimír a Karel RAIS. Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2013.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. Dalibor Vytlačil, CSc. katedra inženýrské informatiky FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **09.12.2022**

Termín odevzdání diplomové práce: **17.08.2023**

Platnost zadání diplomové práce: _____

doc. Ing. Dalibor Vytlačil, CSc.
podpis vedoucí(ho) práce

Ing. Dagmar Skokanová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

KRÍŽOVÁ, LENKA. *Štúdia uskutočniteľnosti kúpy nehnuteľnosti v Prahe za účelom budúceho výnosu*. Praha: ČVUT 2023. Diplomová práca. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Prehlásenie

Vyhlasujem, že som svoju diplomovú prácu vypracovala samostatne. Ďalej vyhlasujem, že som všetky použité zdroje správne a úplne citovala a uvádzam ich v priloženom zozname použitej literatúry.

Nemám závažný dôvod proti sprístupňovaniu tejto záverečnej práce v súlade so zákonom č. 121/2000 Zb., o práve autorskom, o právach súvisiacich s právom autorským a o zmene niektorých zákonov (autorský zákon) v platnom znení.

V Prahe dňa 17.8.2023

Podpis

Pod'akovanie

Rada by som vyjadrila pod'akovanie pánovi doc. Ing. Daliborovi Vytlačilovi CSc. za jeho pomoc, konzultáciu a poskytnutie cenných rád pri príprave mojej diplomovej práce. Rada by som pod'akovala aj Bc. Janovi Makošovi a Radke Krížovej za ich podporu a rady pri vypracovaní práce.

Názov diplomovej práce:

Štúdia uskutočniteľnosti kúpy nehnuteľnosti v Prahe za účelom budúceho výnosu

Abstrakt:

Táto diplomová práca sa zaoberá štúdiou uskutočniteľnosti kúpy nehnuteľnosti v Prahe za účelom dosiahnutia budúceho výnosu. Cieľom práce je poskytnúť komplexnú analýzu a hodnotenie potenciálu investície do nehnuteľností v Prahe. V úvode práce je vymedzený teoretický základ projektového manažmentu, ktorý slúži ako rámec pre ďalšie analýzy. Následne je podrobne prezentovaná štúdia uskutočniteľnosti, ktorá zahŕňa niekoľko pod častí ako analýzu trhu, marketingový mix, finančný plán a finančná analýza, SWOT analýza, PEST analýza a Porterova analýza 5 síl. Výsledkom diplomovej práce je podrobne zdokumentovaná štúdia uskutočniteľnosti, ktorá poskytuje ucelený pohľad na potenciál investície do nehnuteľností v Prahe. Práca je zameraná na prípadovú štúdiu, ktorá môže byť užitočným nástrojom pre potenciálnych investorov, developerov a podnikateľov zaoberajúcich sa oblasťou nehnuteľností a hľadajúcich vhodné príležitosti pre budúci výnos. Výsledky tejto štúdie poskytujú cenné informácie pre rozhodovacie procesy a môžu prispieť k efektívnemu riadeniu investičných projektov v Prahe.

Kľúčové slová:

Štúdia uskutočniteľnosti, SWOT analýza, čistá súčasná hodnota, investícia, nehnuteľnosť, Praha

Title of thesis:

Feasibility study of buying real estate in Prague for future income

Abstract:

This thesis deals with the topic of the feasibility study of buying real estate in Prague in order to achieve future income. The aim of this paper is to provide a comprehensive analysis and evaluation of the potential of investment in real estate in Prague. In the initial part of the paper, the theoretical basis of project management is defined, which serves as a framework for further analyses. Subsequently, a feasibility study is presented in detail, which includes several subsections such as market analysis, marketing mix, financial plan and financial analysis, SWOT analysis, PEST analysis and Porter's 5 forces analysis. The result of the thesis is a detailed feasibility study, which provides a comprehensive view of the potential of investment in real estate in Prague. The thesis is focused on a case study, which can serve as useful tool for potential investors, developers and entrepreneurs dealing with real estate and looking for suitable opportunities for future income. The results of this study provide valuable information for decision-making processes and can contribute to the effective management of investment projects in Prague.

Key words:

Feasibility study, SWOT analysis, net present value, investment, real estate, Prague

Obsah

1	PROJEKTOVÝ MANAŽMENT	4
2	PROJEKT	5
3	ŽIVOTNÝ CYKLUS PROJEKTU	6
4	ŠTÚDIE PRED ŠTÚDIOU USKUTOČNITELNOSTI	7
5	ÚVOD DO ŠTÚDIE USKUTOČNITELNOSTI	7
5.1	Pozadie a popis projektu	9
5.2	Analýza trhu	9
5.3	Marketingový mix	10
5.4	Management projektu a riadenie ľudských zdrojov	11
5.5	Technické a technologické aspekty	11
5.6	Vplyv projektu na životné prostredie	11
5.7	Finančný plán a finančná analýza	12
5.8	Analýza a riadenie rizík	13
5.9	Harmonogram projektu	13
5.10	Záverečné zhrňujúce hodnotenie projektu	14
6	SWOT ANALÝZA	14
7	PEST ANALÝZA	16
8	PORTEROVA ANALÝZA 5 SÍL	18
9	ANALÝZA RIZÍK	22
10	POZADIE PROJEKTU	25
11	ODHADOVANÝ POSTUP A PROCES INVESTÍCIE	25
12	ANALÝZA TRHU A MARKETINGOVÝ KONCEPT	26
12.1	Úvod do analýzy trhu	26

12.2	Trh prenájmu nehnuteľností	26
12.3	Trh kúpy nehnuteľností – vlastníckeho bývania	27
12.4	Hypotekárny trh v Českej Republike	28
13	PEST ANALÝZA	30
13.1	Politické faktory:	30
13.2	Ekonomické faktory	31
13.3	Sociálne faktory.....	34
13.4	Technické faktory.....	34
13.5	Vyhodnotenie PEST analýzy	35
14	PORTEROV MODEL 5 SÍL	35
14.1	Aktuálna konkurencia	36
14.2	Hrozba vstupu potencionálnych konkurentov	36
14.3	Hrozba substitučných výrobkov a služieb.....	36
14.4	Vyjednávacia sila dodávateľov	37
14.5	Vyjednávacia sila odberateľov	37
14.6	Zhrnutie Porterovho modelu 5 síl	38
15	ĽUDSKÉ ZDROJE	38
16	FINANČNÝ PLÁN A ROZPOČET	39
16.1	Kritérium pre úspešnosť investície	40
16.2	Porovnanie cien nehnuteľnosti a nájmov	40
16.3	Vývoj trhu	42
16.4	Finančné vyhodnotenie	43
17	ČASOVÝ PLÁN A FÁZY PROJEKTU (GANTT)	48
17.1	GANTT diagram	48

18	SWOT ANALÝZA.....	49
19	ANALÝZA RIZIKA.....	51
20	ZHODNOTENIE REALIZÁCIE INVESTÍCIE.....	52
21	ZÁVER	53
22	Zdroje.....	54

ÚVOD

V posledných rokoch sa investovanie do nehnuteľností stalo lukratívnym spôsobom, ako si ľudia vedia zabezpečiť finančnú budúcnosť a generovať stabilný príjem. Prítlačivosť investovania do nehnuteľností spočíva v ich potenciáli dlhodobého zhodnotenia, príjmu z prenájmu a možnosti diverzifikácie portfólia investícií. Medzi mnohými zaujímavými lokalitami pre investície do nehnuteľností vyniká hlavné mesto Praha ako živá európska metropola s prosperujúcim trhom nehnuteľností.

Cieľom tejto práce je vypracovať komplexnú štúdiu uskutočniteľnosti týkajúcu sa možnosti kúpy nehnuteľností v Prahe ako prostriedku na generovanie budúceho príjmu. Zameriame sme sa na rôzne kľúčové aspekty investovania do nehnuteľností, vrátane hodnotenia trhových trendov, ekonomických podmienok, potenciálnych rizík a životaschopnosti generovania príjmu z prenájmu v tomto dynamickom meste.

Úvodná časť práce poskytne teoretický podklad pre prácu, budeme sa venovať základným pojmom a princípom projektového manažmentu. Zoznámime sa s podstatou projektu a jeho životného cyklu, ktorý nám pomôže pochopiť fázy, cez ktoré každý projekt prechádza od nápadu až po jeho ukončenie. Ďalej sa budeme venovať štúdiu pred štúdiu uskutočniteľnosti, ktorá nám poskytne informácie o procese prípravy a plánovania projektu, ktorý sa následne preskúma na základe rôznych kritérií a faktorov.

Ústrednou časťou práce bude štúdia uskutočniteľnosti investície do nehnuteľnosti v Prahe. V tejto časti sa budeme venovať rôznym aspektom, ktoré ovplyvňujú rozhodnutie o kúpe nehnuteľnosti. Začneme pozadím a popisom samotného projektu, aby sme ho mohli lepšie pochopiť a analyzovať. Nasledovať bude analýza trhu, ktorá nám poskytne pohľad na aktuálnu situáciu na trhu nehnuteľností v Prahe, vrátane trendov, dopytu a ponuky.

Ďalej sa budeme zaoberať marketingovým mixom, čo je súbor nástrojov, ktoré umožňujú dosiahnuť optimálnu trhovú pozíciu pre investovanú nehnuteľnosť. Dôležitou súčasťou štúdie uskutočniteľnosti je aj riadenie projektu a riadenie ľudských zdrojov, čo nám pomôže zabezpečiť efektívne a úspešné vykonávanie projektu.

Finančný plán a finančná analýza nám poskytnú informácie o nákladoch a prínosoch projektu, čím nám umožnia posúdiť jeho hospodársku rentabilitu. Harmonogram projektu nám zase pomôže sledovať a riadiť časový priebeh jednotlivých fáz projektu.

Na záver štúdie uskutočniteľnosti budeme zhodnocovať výsledky v rámci SWOT analýzy, PEST analýzy a analýzy Porterovho modelu 5 síl. Tieto analýzy nám poskytnú komplexný pohľad na silné a slabé stránky projektu, príležitosti a hrozby, ktoré súvisia s jeho realizáciou.

Celkovým cieľom tejto práce je poskytnúť komplexnú štúdiu uskutočniteľnosti pre jednotlivcov, ktorí uvažujú o investovaní do nehnuteľností v Prahe ako o perspektívnej možnosti pre budúci výnos. Získané poznatky budú potenciálnym investorom slúžiť ako dôležité smerovanie na ceste k informovanému rozhodovaniu, navigácii v komplexite realitného trhu v Prahe a dosahovaniu maximálneho potenciálu ich investícií.

TEORETICKÁ ČASŤ

1 PROJEKTOVÝ MANAŽMENT

Projektový manažment sa vzťahuje na disciplínu plánovania, organizovania a vykonávania projektov na dosiahnutie konkrétnych cieľov v rámci definovaných obmedzení, akými sú čas, rozpočet, rozsah a kvalita. Patrí sem aplikovanie vedomostí, zručností, nástrojov a techník na efektívne riadenie zdrojov, zainteresovaných strán a rizík počas celého životného cyklu projektu.

Projektový manažment zvyčajne pozostáva z niekoľkých kľúčových komponentov alebo častí, ktoré spoločne prispievajú k úspešnej realizácii projektu. Tieto komponenty sa môžu líšiť v závislosti od konkrétnej metodiky riadenia projektu alebo prístupu, ktorý sa používa. Niektoré bežné časti projektového riadenia však zahŕňajú:

Iniciácia projektu: Táto časť zahŕňa definovanie účelu projektu, cieľov a rozsahu. Zahŕňa vypracovanie štúdie uskutočniteľnosti, identifikáciu zainteresovaných strán a zostavenie projektového tímu.

Plánovanie projektu: Plánovanie zahŕňa definovanie aktivít projektu, vytvorenie harmonogramu projektu, pridelovanie zdrojov a vypracovanie rozpočtu. Zahŕňa nastavenie míľnikov, identifikáciu závislostí a vytvorenie podrobného plánu projektu.

Riadenie rizík: Táto časť zahŕňa identifikáciu potenciálnych rizík, ktoré by mohli ovplyvniť úspech projektu, a vývoj stratégií na ich zmiernenie alebo riadenie. Zahŕňa hodnotenie rizík, analýzu rizík a implementáciu plánov reakcie na riziká.

Komunikácia a manažment zainteresovaných strán: Efektívna komunikácia je kľúčová pre úspech projektu. Táto časť zahŕňa vytvorenie jasných komunikačných línií, identifikáciu zainteresovaných strán a vypracovanie stratégie zapojenia zainteresovaných strán. Zahŕňa pravidelné aktualizácie stavu, stretnutia a riešenie obáv zainteresovaných strán.

Realizácia projektu: Realizácia zahŕňa vykonávanie plánovaných činností, riadenie zdrojov a koordináciu úloh na dosiahnutie výsledkov projektu. Zahŕňa monitorovanie pokroku, sledovanie výkonu a vykonávanie potrebných úprav.

Riadenie kvality: Zabezpečenie kvality výstupov projektu je nevyhnutné. Táto časť zahŕňa definovanie noriem kvality, stanovenie opatrení na kontrolu kvality a vykonávanie činností na zabezpečenie kvality počas životného cyklu projektu.

Monitorovanie a kontrola projektu: Monitorovanie a kontrola zahŕňa sledovanie pokroku projektu, jeho porovnanie s plánom projektu a vykonanie potrebných úprav. Zahŕňa meranie výkonnosti, sledovanie problémov, riadenie zmien a udržiavanie projektovej dokumentácie.

Uzavretie projektu: Terminácia označuje formálne ukončenie projektu. Táto časť zahŕňa vykonanie záverečnej revízie projektu, zdokumentovanie získaných skúseností a prechod výstupov projektu do prevádzkovej fázy. Môže zahŕňať aj oslavu úspechu projektu a uznanie tímových príspevkov.

Vyššie uvedené sú všeobecné časti projektového manažmentu a skutočná implementácia sa môže líšiť v závislosti od veľkosti projektu, zložitosti, odvetvia a organizačných požiadaviek. (Atkinson, 1999)

2 PROJEKT

Koncept Iron Triangle (železný trojuholník), v slovenčine prekladaný ako projektový trojimperatív, magický trojuholník alebo Project Management Triangle, je základným konceptom projektového manažmentu. Predstavuje vzájomne závislý vzťah medzi tromi kľúčovými obmedzeniami projektu: rozsah, čas a náklady. Trojimperatív lustruje, že akákoľvek zmena alebo úprava jedného z týchto obmedzení bude mať vplyv na ostatné dve.

Rozsah: Rozsah projektu sa vzťahuje na konkrétnu prácu a výstupy, ktoré je potrebné vykonať. Definuje hranice a ciele projektu, načrtáva, čo je zahrnuté a čo nie. Zmeny v rozsahu projektu môžu ovplyvniť časovú os a náklady.

Čas: Čas predstavuje trvanie alebo časovú os pridelenú na dokončenie projektu. Zahŕňa dátumy začiatku a konca, míľniky a termíny. Akékoľvek predĺženie alebo skrátenie časového plánu projektu môže teda ovplyvniť rozsah a náklady.

Náklady: Náklady sa týkajú rozpočtu alebo finančných zdrojov pridelených na projekt. Zahŕňa odhadované výdavky na zdroje, materiál, vybavenie a ďalšie náklady súvisiace s projektom. Zmeny v rozsahu projektu alebo časovom pláne môžu ovplyvniť celkové náklady.

Trojimperatív zdôrazňuje kompromisy a rovnováhu medzi týmito obmedzeniami. Keď sa zmení jedno obmedzenie, je potrebné vykonať úpravy ostatných, aby sa udržala rovnováha. Napríklad ak sa rozsah projektu zvýši, môže si to vyžadovať viac času a zdrojov, čo môže viesť k zvýšeniu nákladov. Alebo ak sa časový plán projektu skráti, môže to vyžadovať dodatočné zdroje alebo zníženie rozsahu, aby sa dodržal termín bez zníženia kvality. Tretia možnosť je zníženie nákladov na projekt, a to môže to vyžadovať úpravy rozsahu alebo časovej osi, aby sa prispôbili rozpočtovým obmedzeniam.

Projektoví manažéri musia starostlivo riadiť a vyvažovať obmedzenia trojuholníka počas celého životného cyklu projektu. Musia robiť informované rozhodnutia, efektívne komunikovať zmeny a zabezpečiť, aby zainteresované strany pochopili dôsledky zmeny jedného obmedzenia na ostatné.

Je dôležité poznamenať, že tento koncept nezahŕňa všetky faktory úspechu projektu, ako je kvalita, spokojnosť zainteresovaných strán a riadenie rizík. Slúži však ako užitočný rámec na pochopenie vzájomných závislostí medzi rozsahom, časom a nákladmi v projektovom manažmente. (Pollack, J., Helm, J., Adler, D., 2018)

3 ŽIVOTNÝ CYKLUS PROJEKTU

Životný cyklus projektu sa týka štádií alebo fáz, ktorými projekt prechádza od jeho začatia až po jeho dokončenie. Zatiaľ čo rôzne metodiky projektového riadenia môžu mať rozdiely v terminológii alebo počte fáz, typický životný cyklus projektu pozostáva z troch hlavných fáz: predprojektová, projekt a poprojektová. Tieto tri obsahujú nasledujúce podfázy:

Zahájenie a výber projektu: Toto je východiskový bod projektu, kde sa identifikuje potreba alebo príležitosť pre projekt. Hodnotia sa ciele projektu, rozsah, realizovateľnosť a potenciálne riziká. Iniciačná fáza zahŕňa vytvorenie projektovej charty alebo predbežného plánu projektu.

Štúdia uskutočniteľnosti sa vypracováva zvyčajne po definovaní cieľov, aby sa zistilo, či je reálne ich naplniť. Pokiaľ je štúdia úspešná, pokračuje sa k nasledujúcim krokom.

Plánovanie: V tejto fáze sa ďalej definujú ciele projektu a vypracuje sa podrobný plán projektu. Plán projektu obsahuje úlohy, harmonogramy, požiadavky na zdroje, rozpočet, stratégie riadenia rizík a komunikačné plány. V tejto fáze dochádza aj k zapojeniu zainteresovaných strán a formovaniu projektového tímu.

Realizácia: Realizačná fáza zahŕňa realizáciu plánu projektu pridelovaním zdrojov, implementáciou úloh a koordináciou aktivít. Projektoví manažéri dohliadajú na realizáciu, monitorujú priebeh, riadia riziká a zabezpečujú, aby projekt prebiehal podľa stanoveného harmonogramu a rozpočtu.

Monitorovanie a kontrola: Počas projektu sa pokrok a výkon neustále monitorujú a merajú podľa plánu projektu. Táto fáza zahŕňa sledovanie metrík projektu, hodnotenie rizík, riadenie zmien a vykonávanie úprav, aby bol projekt v súlade s jeho cieľmi. Pravidelné správy o stave a stretnutia so zainteresovanými stranami pomáhajú zabezpečiť efektívnu komunikáciu a kontrolu.

Ukončenie: Fáza ukončenia nastáva, keď je projekt dokončený alebo uzavretý. Zahŕňa dokončenie výstupov, vykonanie preskúmania alebo hodnotenia projektu a zdokumentovanie získaných skúseností. Ukončenie projektu zahŕňa aj formalizáciu prijatia projektu, uvoľnenie zdrojov a oslavu dosiahnutých výsledkov. Súčasťou tejto fázy môžu byť aj administratívne úlohy, ako je archivácia projektovej dokumentácie a vykonávanie poprojektových hodnotení.

Je dôležité poznamenať, že životný cyklus projektu je premenlivý a môže mať rôzne úrovne zložitosti v závislosti od povahy projektu. Okrem toho rôzne metodológie projektového manažmentu, ako je Waterfall, Agile alebo Scrum, môžu mať rôzne prístupy k životnému cyklu projektu, pričom zdôrazňujú rôzne aspekty plánovania, realizácie a kontroly. (Kanda, 2010)

4 ŠTÚDIE PRED ŠTÚDIOU USKUTOČNITEĽNOSTI

V pred investičnej fáze projektu je možné sa stretnúť s dvoma ďalšími štúdiami, ktoré sa vypracovávajú pred samotnou štúdiou uskutočniteľnosti. Jedná sa o štúdiu príležitostí (opportunity study) a predbežnú štúdiu uskutočniteľnosti (pre-feasibility study). V týchto štúdiách sa pristupuje k vytvoreniu alternatív, ktoré sa následne eliminujú a potom sa následne prechádza k štúdiu uskutočniteľnosti.

Štúdia príležitostí:

Štúdia príležitostí sa primárne zameriava na hodnotenie potenciálu konkrétnej príležitosti alebo nápadu. Skúma dopyt na trhu, potreby zákazníkov a potenciál úspechu na danom trhu. Vykonáva sa často v počiatočných fázach skúmania nového podnikateľského nápadu alebo príležitosti. Pomáha posúdiť potenciál a atraktivitu trhu predtým, ako vyčleniť značné zdroje na podrobnú analýzu. Táto štúdia poskytuje analýzu príležitosti na trhu, potrieb zákazníkov a potenciálnych obchodných modelov na vysokej úrovni. Je založená na odhadoch a má najmenšiu presnosť. Zameriava sa na identifikáciu potenciálu úspechu a dopytu na trhu. (Fotr, J., Souček, I., 2011)

Predbežná štúdia uskutočniteľnosti

Predbežná štúdia uskutočniteľnosti (PFS) je predbežné posúdenie vykonané s cieľom určiť potenciál projektu alebo investičnej príležitosti pred pokračovaním v podrobnej štúdiu uskutočniteľnosti. Slúži ako počiatočný skriningový proces na vyhodnotenie životaschopnosti a atraktívnosti projektu. Primárnym cieľom predbežnej štúdie uskutočniteľnosti je určiť, či projekt alebo investičná príležitosť stojí za ďalšie skúmanie prostredníctvom komplexnej štúdie uskutočniteľnosti. Pomáha zainteresovaným stranám urobiť informované rozhodnutie o pridelení zdrojov na podrobnú analýzu. Vo všeobecnosti slúži predbežná štúdia uskutočniteľnosti ako dôležitý počiatočný hodnotiaci krok v procese vývoja projektu. (Veber, 2000)

5 ÚVOD DO ŠTÚDIE USKUTOČNITEĽNOSTI

Štúdia uskutočniteľnosti je systematický a analytický prístup k hodnoteniu životaschopnosti a potenciálneho úspechu navrhovaného projektu alebo úsilia. Zahŕňa vykonanie komplexnej analýzy rôznych faktorov s cieľom určiť, či je projekt realizovateľný z technického,

ekonomického, prevádzkového, právneho a organizačného hľadiska. Cieľom štúdie uskutočniteľnosti je poskytnúť nezávislé hodnotenie, ktoré preskúma všetky aspekty.

Hlavným cieľom štúdie uskutočniteľnosti je poskytnúť osobám s rozhodovacou právomocou relevantné a spoľahlivé informácie na vyhodnotenie potenciálnych prínosov, rizík a výziev spojených s implementáciou projektu. Pomáha pri prijímaní informovaných rozhodnutí o tom, či pokračovať v projekte, upraviť jeho rozsah alebo ho úplne opustiť. (Institute, 1996)

Teoretický rámec štúdie uskutočniteľnosti zvyčajne zahŕňa tieto kľúčové prvky:

Technická uskutočniteľnosť: Tento aspekt skúma technické požiadavky projektu vrátane dostupnosti zdrojov, technológie, infraštruktúry a odborných znalostí. Posudzuje, či je možné navrhovaný projekt z technického hľadiska úspešne zrealizovať.

Ekonomická uskutočniteľnosť: Ekonomická realizovateľnosť hodnotí finančnú životaschopnosť projektu. Zahŕňa analýzu odhadovaných nákladov, potenciálnych výnosov, ziskovosti, návratnosti investícií (ROI) a finančných rizík spojených s projektom. Táto analýza pomáha určiť, či je projekt finančne realizovateľný a či môže generovať požadované výnosy.

Trhová uskutočniteľnosť: Trhová uskutočniteľnosť hodnotí dopyt a trhový potenciál pre produkt alebo službu, ktorú má projekt poskytnúť. Zahŕňa analýzu cieľového trhu, potrieb zákazníkov, konkurencie, trhových trendov a potenciálneho podielu na trhu. Táto analýza pomáha vyhodnotiť, či je na trhu dostatočný dopyt na podporu projektu.

Právna a regulačná uskutočniteľnosť: Tento aspekt skúma právne a regulačné požiadavky a obmedzenia, ktoré môžu mať vplyv na projekt. Zahŕňa hodnotenie povolení, licencií, územných predpisov, environmentálnych predpisov, práv duševného vlastníctva a akýchkoľvek právnych prekážok, ktoré je potrebné riešiť.

Prevádzková uskutočniteľnosť: Prevádzková realizovateľnosť hodnotí, či je možné navrhovaný projekt efektívne a efektívne implementovať v rámci existujúcej operačnej štruktúry organizácie. Hodnotí faktory, ako sú zdroje, zručnosti, kapacita, pracovný tok a potenciálne prevádzkové výzvy.

Organizačná uskutočniteľnosť: Organizačná uskutočniteľnosť zohľadňuje súlad projektu s cieľmi, stratégiami, kultúrou a schopnosťami organizácie. Hodnotí organizačnú pripravenosť a kapacitu úspešne zrealizovať projekt.

Skúmaním týchto faktorov uskutočniteľnosti môžu tvorcovia rozhodnutí získať prehľad o celkovej životaschopnosti, rizikách a potenciálnych výhodách projektu. Štúdia uskutočniteľnosti slúži ako základ pre prijímanie informovaných rozhodnutí o začatí, úprave alebo zrušení projektu. (Richardson, 2010)

Pre potreby tejto práce bude využitá príručka Ministerstva pre miestny rozvoj Českej Republiky, kde je popísaná štruktúra a obsah štúdie uskutočniteľnosti. Podľa tejto príručky je teda možné si základný obsah stanoviť nasledovne: (jednotlivé body boli zlúčené do spoločných kategórií pre lepšiu prehľadnosť)

1. Úvodné informácie (pozadie a popis projektu)
2. Analýzy trhu, odhad dopytu (marketingová stratégia a marketingový mix)
3. Management projektu a riadenie ľudských zdrojov
4. Technické a technologické riešenie projektu
5. Vplyv projektu na životné prostredie
6. Finančný plán a ekonomická analýza projektu
7. Analýza a riadenie rizík (citlivostná analýza)
8. Harmonogram projektu
9. Záverečné zhrňujúce hodnotenie projektu

(Sieber, 2004)

5.1 Pozadie a popis projektu

V tejto časti sa predstavuje základná myšlienka projektu, obsah, cieľ a zmysel samotnej štúdie. Je potrebné určiť, prečo vôbec zámer a projekt vzniká a aký problém prípadne rieši. Je tu uvedený vlastník projektu, spracovateľ štúdie, objednávateľ, prípadne investor. (Sieber, 2004)

5.2 Analýza trhu

Analýza trhu predstavuje samotný proces skúmania a vyhodnocovania dát a informácií o trhu, na ktorom sa predmet štúdie bude nachádzať (na ktorom sa plánuje podnikáť). Cieľom analýzy trhu je získať hlboké a relevantné poznatky o trhu, aby sme dospeli k lepšiemu porozumeniu jeho charakteristík, trendov, preferencií zákazníkov a konkurencii. Tieto informácie môžu pomôcť pri formovaní stratégie a rozhodnutiach smerom k dosiahnutiu úspechu na trhu.

Analýza trhu zahŕňa zhromažďovanie a spracovanie rôznych údajov a informácií. Medzi dôležité prvky analýzy trhu patrí:

Veľkosť a rast trhu: určuje sa celková veľkosť trhu z hľadiska výnosov, objemu predaja alebo iných relevantných metrík. Analyzujú sa historické údaje a prognózy s cieľom posúdiť potenciál rastu trhu v priebehu času.

Segmentácia trhu: V tejto časti sa trh delí na odlišné segmenty na základe kritérií ako sú demografické údaje, geografická poloha, správanie alebo preferencie. Pochopenie rôznych segmentov zákazníkov pomáha podnikom prispôbiť ich marketingové a produktové stratégie.

Cieľový trh: Identifikácia špecifického segmentu v rámci trhu, na ktorý sa chce firma zamerať. To zahŕňa hodnotenie atraktívnosti a realizovateľnosti každého cieľového segmentu.

Analýza konkurencie: Posúdiť konkurenčné prostredie identifikáciou a analýzou kľúčových konkurentov na trhu. Vyhodnotiť ich silné a slabé stránky, podiel na trhu a trhové stratégie. Možné vyhodnotiť pomocou Porterovej analýzy 5 síl, ktorá je vysvetlená v ďalšej časti práce.

Potreby a preferencie zákazníkov: Pochopenie potrieb, preferencií a slabších miest u cieľových zákazníkov. To zahŕňa vykonávanie prieskumu trhu, prieskumov a analýzy spätnej väzby od zákazníkov.

Trhové trendy a hnacie sily: Identifikácia súčasných a vznikajúcich trendov na trhu, ako aj faktorov, ktoré tieto trendy riadia. Zváženie technologického pokroku, zmien a sociálnych vplyvov.

SWOT analýza: Vypracovanie analýzy SWOT (silné stránky, slabé stránky, príležitosti, hrozby) na posúdenie vnútorných a vonkajších faktorov ovplyvňujúcich pozíciu podniku na trhu. SWOT analýza je detailnejšie rozobratá v ďalšej časti práce.

Vstupné bariéry: Analýza prekážok vstupu nových podnikov na trh, vrátane regulačných požiadaviek, kapitálových investícií a zavedenej konkurencie.

Analýza cien: Vyhodnotenie cenovej stratégie používanej konkurentmi a pochopenie citlivosť zákazníkov na cenu. Stanovenie si vhodnej cenovej stratégie pre produkty alebo služby firmy.

Distribučné kanály: Posúdenie distribučných kanálov používaných na oslovenie zákazníkov. Pochopenie efektívnosti a efektivity každého kanála. (Sieber, 2004)

5.3 Marketingový mix

Marketingový mix 4P je klasický koncept marketingového plánovania, ktorý sa zameriava na štyri kľúčové prvky, ktoré ovplyvňujú marketingovú stratégiu a plánovanie firmy. Týmito štyrmi prvkami sú:

Produkt (Product): Zahŕňa všetky výrobky a služby, ktoré firma ponúka na trhu. Firmy musia starostlivo navrhnuť a vybrať svoje produkty tak, aby čo najlepšie uspokojili potreby a prania svojich zákazníkov.

Cena (Price): Tento prvok sa týka stanovenia správnej ceny pre produkty a služby. Cena musí byť atraktívna pre zákazníkov, zároveň však musí pokryť náklady firmy a umožniť dosiahnutie zisku.

Distribúcia (Place): Zahŕňa všetky aktivity súvisiace s distribúciou a dostupnosťou produktov na trhu. Firma musí zvoliť vhodný kanál distribúcie a zaistiť, aby produkty boli k dispozícii pre zákazníkov v požadovanom mieste a čase.

Propagácia (Promotion): Tento prvok sa zameriava na propagáciu produktov a služieb firmy. To zahŕňa všetky aktivity marketingovej komunikácie, ako je reklama, PR, predajné akcie, a ďalšie, ktoré majú za cieľ prilákať pozornosť zákazníkov a podporiť ich nákupné rozhodnutia.

Celkovo je marketingový mix 4P kľúčovým nástrojom na plánovanie a implementáciu marketingových stratégií a aktivít firmy, ktoré majú za cieľ dosiahnuť konkurenčné výhody a uspokojiť potreby a prania zákazníkov. (Armstrong, G., Adam, S., Denize, S., Kotler, P., 2015)

5.4 Management projektu a riadenie ľudských zdrojov

Hlavným obsahom je zaoberanie sa plánovaním a štruktúrovaním problémov spojených s manažmentom projektu. Týmto pojmom je myslené celé spektrum činností, vrátane plánovania, organizácie, riadenia a kontroly všetkých procesov, organizačných jednotiek a ľudských zdrojov. Je tu takisto zahrnutý aj zoznam a krátky popis činností, ktoré zúčastnené strany vykonávajú. (Sieber, 2004)

5.5 Technické a technologické aspekty

Technické a technologické aspekty projektu sa zameriavajú na všetky prvky a technológie, ktoré sú potrebné pre úspešnú realizáciu projektu a dosiahnutie jeho cieľov. Táto časť projektového plánu sa týka technickej infraštruktúry, technológií, systémov a procesov, ktoré budú použité počas projektu a ktoré umožnia jeho efektívnu a úspešnú realizáciu. Správne nastavené technológie a infraštruktúra môžu výrazne prispieť k efektívnosti projektu a dosiahnutiu jeho cieľov. (Sieber, 2004)

5.6 Vplyv projektu na životné prostredie

Tento aspekt nesie kľúčový význam pri hodnotení projektu a má značný dosah na jeho celkový sociálno-ekonomický efekt. Súčasne má priamy dosah na realizovateľnosť a udržateľnosť investície. V situáciách, kde projekt má významné negatívne vplyvy na životné prostredie, môžu vzniknúť dodatočné náklady na nápravu škôd a zabezpečenie plynulej prevádzky. Okrem toho je možné, že regulačné orgány budú ukladať sankcie, ktoré v extrémnych scenároch môžu viesť k prerušeniu projektu. Zdroje týchto problémových dopadov na životné prostredie môžu byť

identifikované vo všetkých etapách projektu, a preto je dôležité vopred vyhodnotiť všetky potenciálne hrozby a zhodnotiť ich dopad na finančný tok. (Sieber, 2004)

5.7 Finančný plán a finančná analýza

Finančný plán obsahuje podrobný prehľad o očakávaných finančných operáciách a výsledkoch pre daný časový horizont. Slúži na plánovanie a správu financií, a zahŕňa predpoklady o príjmoch, nákladoch, investíciách a ziskovosti. Finančný plán môže byť vypracovaný pre rôzne časové obdobia, napríklad pre jeden rok, tri roky alebo dlhodobejšie obdobia. Je dôležité, aby bol realistický a zohľadňoval aktuálne trhové podmienky a predpokladané trendy. Taktiež by mal byť pravidelne aktualizovaný a monitorovaný, aby sa zabezpečila jeho správna implementácia a prispôsobenie sa novým okolnostiam. (Grünwald, R., 2007)

Ďalším dôležitým aspektom pri vyhodnocovaní projektu v štúdiu uskutočniteľnosti je aj finančná analýza. Tá slúži vo všeobecnosti podniku na posúdenie jeho finančnej situácie a celkovej hospodárskej úspešnosti. Na overenie tejto situácie je možné využiť rôzne finančné údaje a na ich základe smerovať budúce rozhodnutia týkajúce sa úprav stratégie. Dôležité je, že finančná analýza sa nezameriava iba na aktuálny stav, ale sleduje aj minulosť a zohľadňuje možný budúci vývoj. Výsledky finančnej analýzy majú úžitok pre rôzne subjekty, ako sú akcionári, veritelia, investori a ďalší externí používatelia, slúži ale rovnako aj pre interných manažérov podniku. Pre týchto používateľov je kľúčové získať potrebné informácie pre efektívne riadenie. Manažéri spoločnosti využívajú finančnú analýzu na dlhodobé aj krátkodobé finančné riadenie, čo zahŕňa správne rozhodovanie ohľadom majetkovej štruktúry a získavania finančných zdrojov. Analyzovaním finančnej situácie podniku môžu manažéri identifikovať silné a slabé stránky spoločnosti. Manažéri majú navyše výhodu, pretože môžu využiť interné dáta spoločnosti na analýzu. Na vykonanie finančnej analýzy je možné použiť rôzne techniky a metódy, ktoré sú volené podľa aktuálnych potrieb a cieľov analýzy. (Grünwald, R., 2007)

Finančný ukazovateľ, ktorý vyjadruje zhodnotenie investície, je aj NPV – čistá súčasná hodnota je finančný koncept, ktorý sa používa na hodnotenie výnosnosti investičných projektov. NPV predstavuje rozdiel medzi súčasnou hodnotou všetkých očakávaných príjmov a nákladov projektu. Vypočítava sa diskontovaním budúcich tokov hotovosti na súčasnú hodnotu, pričom sa používa diskontná sadzba, ktorá zohľadňuje časovú hodnotu peňazí a riziko investície.

Ak je NPV kladná, znamená to, že projekt je ziskový a prináša pozitívnu hodnotu investície. Tento projekt by mal byť zvážený, pretože prinesie viac peňazí, ako sa do neho investovalo. Naopak, ak je NPV záporná, projekt je stratový a prináša zmenšenú hodnotu investície. V takom prípade by sa mal projekt prehodnotiť alebo zamietnuť.

Výpočet NPV je užitočným nástrojom pri rozhodovaní o investíciách a umožňuje manažérom, investorom a podnikateľom kvantitatívne posúdiť potenciálne projekty a ich

výnosnosť. Vyššia NPV je vždy preferovaná, pretože znamená vyšší výnos na investíciu a lepšie zhodnotenie podnikateľského projektu. (Wetekamp, W., 2011)

5.8 Analýza a riadenie rizík

Analýza rizík je proces identifikácie, hodnotenia a riadenia potenciálnych neistôt, ktoré môžu ovplyvniť úspech projektu, investície alebo podnikateľskej činnosti. Tento proces zahŕňa identifikáciu možných rizík, ich pravdepodobnosť a vplyv na projekt, a následné vyhodnotenie, ako s nimi narábať.

V rámci analýzy rizík sa vyhodnocujú potenciálne hrozby, ale aj príležitosti, ktoré môžu projektu priniesť výhody. Tieto riziká môžu byť rôzneho charakteru - technické, ekonomické, politické, environmentálne, sociálne atď. Pre každé riziko sa stanovuje pravdepodobnosť jeho výskytu a dosah na projekt, a následne sa vypracúvajú plány na zvládnutie týchto rizík. Tieto plány môžu zahŕňať rôzne opatrenia na minimalizáciu rizika, transfer rizika na iné strany, alebo prijatie rizika s tým, že sa s ním bude neskôr účinne zaoberať.

Analýza rizík je dôležitou súčasťou manažmentu projektov a investícií, pretože umožňuje pripraviť sa na možné výkyvy a zabezpečiť, aby sa dosiahol plánovaný cieľ. Cieľom je minimalizovať negatívne dopady rizík a zároveň maximalizovať výhody z príležitostí, čo vedie k lepšiemu zvládnutiu neistoty a zvýšeniu úspešnosti projektu alebo podnikateľskej aktivity. (Sieber, 2004) Detailnejšie bude analýza rizík rozobratá v separátnej časti práce.

5.9 Harmonogram projektu

Harmonogram projektu je plánovací nástroj, ktorý obsahuje časový plán a sekvenciu aktivít potrebných na dosiahnutie cieľov projektu. Tento plán stanovuje začiatok a ukončenie každej fázy projektu, termíny dôležitých míľnikov, pridelenie zodpovednosti a zdrojov, a tiež sledovanie postupu projektu.

Harmonogram projektu zahŕňa tieto kľúčové prvky:

- Identifikácia aktivít: Zoznam úloh a činností, ktoré je potrebné vykonať pre dosiahnutie cieľov projektu
- Odhad trvania: Stanovenie času, ktorý je potrebný na dokončenie každej aktivity
- Rozvrhnutie aktivít: Určenie poradía a logického sledu aktivít, teda čo musí byť dokončené pred začiatkom ďalších činností
- Pridelenie zodpovednosti: Priradenie úloh jednotlivým členom tímu a stanovenie zodpovednosti za ich splnenie
- Stanovenie míľnikov: Určenie dátumov dôležitých míľnikov a ukazovateľov postupu projektu

- Riziká a rezerva: Zohľadnenie neistôt a rizík projektu a pridelenie dodatočného času pre prípadné zdržania
- Monitorovanie a kontrola: Sledovanie postupu projektu a prispôsobenie harmonogramu v prípade potreby

Harmonogram projektu je dôležitým nástrojom riadenia a plánovania projektu, umožňuje efektívne rozvrhnutie zdrojov a času a pomáha zabezpečiť, že projekt sa dostane k úspešnému dokončeniu v stanovených termínoch. (Sieber, 2004)

5.10 Záverečné zhrňujúce hodnotenie projektu

Na záver každej štúdie uskutočniteľnosti je dôležité poskytnúť súhrnné a dôkladné zhodnotenie projektu, ktoré zohľadňuje všetky relevantné aspekty predstavené v práci, a zároveň sa venuje otázkam realizovateľnosti a finančnej výhodnosti. V závere práce je priestor na strategickú úroveň hodnotenia projektu s dôrazom na kľúčové faktory, nie je potrebné sa venovať opakovaným opisom podrobných riešení uvedených v jednotlivých častiach. Je potrebné jasne stanoviť, či je projekt uskutočniteľný alebo nie, a aké sú základné podmienky tohto záveru. Pokiaľ projekt obsahoval viacero variant riešení, je potrebné ich všetky vyhodnotiť a zohľadniť, a tieto možnosti komplexne posúdiť. Dôležité je jasne identifikovať, akú váhu prideliť jednotlivým variantom a prečo. Výstup práce má predstavovať jasné odporúčanie, či s projektom pokračovať do fáze realizácie, alebo ho zastaviť či upraviť. (Sieber, 2004)

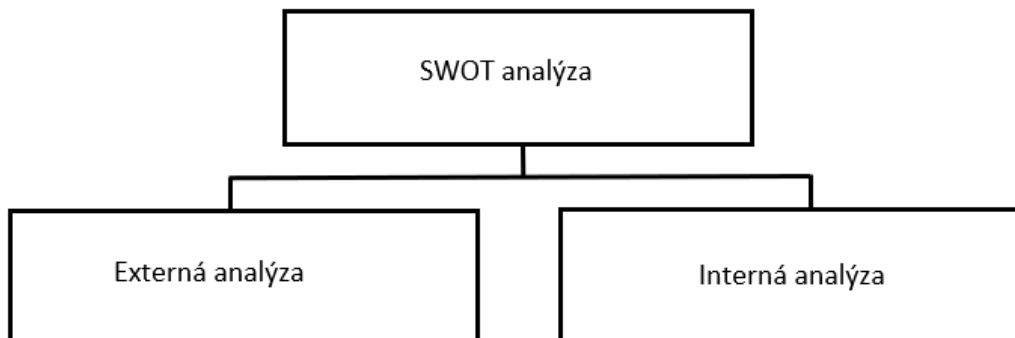
6 SWOT ANALÝZA

Ako je definované v článku od Gürel & Tat (2017), SWOT analýza predstavuje nástroj, ktorý sa využíva v rámci strategického plánovania a riadenia v organizáciách. Zosobňuje efektívny prostriedok na formovanie organizačnej aj konkurenčnej stratégie. Vzhľadom na to, že organizácia funguje v dvoch súčastiach, a to vlastnom prostredí a externej sfére, je pre účely strategického riadenia nevyhnutné analyzovať obe tieto sféry. Tento analytický proces, ktorý zahŕňa štúdium organizácie a jej okolia, je známy pod pojmom SWOT analýza.

SWOT analýza je analýza, ktorá sa skladá z dvoch častí, ktorými sú interná analýza a externá analýza. Organizácia môže určiť dôležité hrozby a príležitosti vo svojom konkurenčnom prostredí vykonaním externej analýzy. Taktiež sa zaoberá očakávaným vývojom konkurencie v tomto prostredí a tým, ako tento vývoj ovplyvní nebezpečenstvá a príležitosti, ktorým bude organizácia čeliť. Interná analýza naopak pomáha organizácii pri identifikácii jej silných a slabých stránok vnútri organizácie, zatiaľ čo externá analýza sa zameriava na nebezpečenstvá a príležitosti prostredia, ktorým je podnik vystavený. Okrem toho pomáha pochopiť, ktoré zdroje a kompetencie organizácie budú s najväčšou pravdepodobnosťou zdrojom konkurenčnej výhody a ktoré s menšou

pravdepodobnosťou. Následne podľa SWOT analýzy môže organizácia vybrať najvhodnejšiu stratégiu.

Obrázok 1: Rozdelenie SWOT analýzy



Zdroj: vlastné spracovanie

SWOT analýza je skratka anglických výrazov „strengths”, „weaknesses”, „opportunities” a „threads” čo v preklade znamená, „silné stránky“, „slabé stránky“, „príležitosti“ a „hrozby“. Silné a slabé stránky radíme ku interným faktorom a príležitosti a hrozby radíme k časti externých faktorov. Ďalej si konkrétne priblížime všetky aspekty (Gürel & Tat, 2017)

Silné stránky

Organizačná sila sa týka charakteristík a schopností, ktoré umožňujú organizácii dosiahnuť výhodu voči iným a konkurenčným subjektom, a ktoré vyplynuli z analýzy jej vnútorného prostredia. Inak povedané, organizačná sila odráža vlastnosti a situácie, v ktorých je organizácia efektívnejšia a účinnejšia ako jej súper.

Slabé stránky

Slabé stránky organizácie zahŕňajú situácie, kde súčasná existencia a kapacita organizácie sú menej vyvinuté oproti iným organizáciám a konkurenčným subjektom. Inak povedané, slabé stránky organizácie sa prejavujú v oblastiach alebo činnostiach, kde je spoločnosť menej účinná v porovnaní s jej konkurentmi. Tieto faktory môžu negatívne ovplyvniť výkonnosť organizácie a oslabiť jej postavenie v súboji s konkurenciou.

Príležitosti

Externé možnosti a vonkajšie riziká sa týkajú ekonomických, sociálnych, kultúrnych, demografických, environmentálnych, politických, právnych, vládnych, technologických a konkurenčných trendov a udalostí, ktoré môžu spoločnosti v budúcnosti priniesť značné výhody alebo škody. Možnosti a riziká sú prevažne mimo priamej kontroly samotnej organizácie.

Príležitosť je situácia alebo stav, ktorý je vhodný pre činnosť. Príležitosť je výhodou a podnetom na vykonávanie činnosti. Preto má pozitívne a priaznivé vlastnosti. Pre manažment organizácie predstavuje príležitosť vhodný čas alebo situáciu, ktorá predstavuje pre organizáciu dosiahnutie jej cieľov. Príležitosti sú tie, ktoré môžu viesť k pozitívnym výsledkom pre organizáciu určené ako výsledok analýzy jej prostredia.

Hrozby

Hrozba predstavuje situáciu alebo stav, ktorý zasahuje do možnosti úspešného vykonania určitej činnosti. Vyjadruje nepriaznivý charakter a má negatívny dopad, ktorý treba minimalizovať či mu predchádzať. V kontexte manažmentu spoločnosti hrozba reprezentuje faktor, ktorý komplikuje alebo bráni dosiahnutiu stanovených cieľov. Hrozby sú situácie, vznikajúce v reakcii na zmeny v širšom alebo priamom okolí, ktoré by mohli narušiť existenciu organizácie, ohroziť jej konkurenčnú pozíciu a nepriaznivo ovplyvniť jej celkovú situáciu. (Gürel, E., Tat, M., 2017)

7 PEST ANALÝZA

Analýza, ktorá rozdeľuje vplyvy makrookolía do 4 základných skupín sa nazýva PEST analýza. Každá časť v sebe zahŕňa radu faktorov tohto makrookolía, ktoré ovplyvňujú podnik do rôznej miery. Akronym PEST označuje:

- P – politické a legislatívne faktory
- E – ekonomické faktory
- S – sociálne a kultúrne faktory
- T – technologické faktory

Politické a legislatívne faktory

Tieto faktory sa týkajú najmä miesta pôsobnosti podniku. Sú to teda napríklad stabilita zahraničnej či národnej politickej situácie. Tými sú rôzne členstvá, ako napríklad členstvo v Európskej Únii, aliancií NATO, Vyšehradskej štvorky a podobne. Jedná sa o spôsob vládnutia aktuálnej vlády a jej vládnych predstaviteľov. Pre podniky toto všetko predstavuje významné príležitosti ale rovnako aj hrozby. Politické obmedzenia sa dotýkajú najmä daňových zákonov, regulácie importu a exportu, protimonopolných zákonov, ochrany životného prostredia, cenovej politiky a mnoho iných činností zameraných na ochranu ľudí, či už spotrebiteľov alebo zamestnancov ako aj ochranu životného prostredia.

Ekonomické faktory

Výrazné hospodárske krízy sa jednoznačne prejavujú v rôznych odvetviach. Vzhľadom na ich pôvod, je veľmi ťažké predpovedať ich účinky a efekt na ekonomiku. Podnik je pri svojom

rozhodovaní významne ovplyvnený vývojom makro ekonomických trendov. Tieto trendové faktory sú ovplyvňované najmä ekonomickým stavom. Hlavnými ukazovateľmi situácie v makroekonomickom prostredí sú rast ekonomiky, úroková miera, inflácia, daňová politika a výmenný kurz.

Rast ekonomiky priamo ovplyvňuje pozíciu podniku na trhu. Jeho úspech spočíva v identifikácii príležitostí a rizík, ktorým je podnik vystavený. Ekonomický rast vytvára vyššiu spotrebu, čo rozširuje príležitosti na trhu a opačne.

Úroková miera ovplyvňuje výnosnosť podniku a má vplyv na jeho finančné zdroje. Stanovuje cenu kapitálu a tým výrazne ovplyvňuje investičnú činnosť podniku, a teda aj jeho rast. Nízka úroková miera znamená príležitosť pre realizáciu podnikových zámerov.

Miera inflácie je jedným z ukazovateľov stability ekonomického prostredia. Vysoká inflácia negatívne ovplyvňuje intenzitu investícií a obmedzuje ekonomický rozvoj.

Devízový kurz má hlavný vplyv na konkurencieschopnosť podniku na medzinárodnom trhu. To je zvlášť dôležité pre európske krajiny, ktoré nepoužívajú euro a podnikajú na zahraničných trhoch. Príkladom je Česká republika, kde zahraničný obchod závisí od nestabilného devízového kurzu.

Sociálne a demografické faktory

Tieto faktory odrážajú vplyv s postojom života obyvateľstva a jeho štruktúrou. Či je v krajine väčšia natalita alebo mortalita vo veľkom ovplyvňuje aktuálny trh. Ďalším vplyvom je aj životný štýl obyvateľstva, ich trávenie voľného času, preferencie, osobný život a podobne. Zvyšujúci sa záujem o kvalitu a vyrovnanosť života pracovného a súkromného prináša veľké príležitosti najmä pre zamestnávateľov a ich flexibilitu. Na rad prichádza aj kreativity, nakoľko v súčasnej dobe platové ohodnotenie zamestnancov už nie je jediná a hlavná priorita pri výbere zamestnania.

Rastie aj záujem o životné prostredie, a preto sa podniky musia zamerať aj na túto sféru vo svojom podnikaní. Sú nútení meniť svoje postoje, postupy, technológie, a nie len sa prezentovať vo svetle eco-friendly¹, ale naozaj všetko poctivo implementovať.

Všetky elementy sú výsledkom kultúrnych, ekonomických, demografických, náboženských, geografických, vzdelávacích či etických podmienok života. Poznanie trendov v daných oblastiach vedie k predstihu a väčšej konkurencie schopnosti podniku.

¹ neškodiace životnému prostrediu alebo snažiace sa mu pomôcť: šetrné k životnému prostrediu (Cambridge University Press & Assessment, 2023)

Technologické faktory

V súčasnej dobe je technologický pokrok a technologické inovácie veľmi dôležitým prvkom každého podniku, aby sa vyhli zaostávaniu za svojou konkurenciou. Tieto zmeny môžu drasticky ovplyvniť podnikanie podniku, a preto je dôležité, aby sa orientoval v technologických zmenách a informoval sa o technologických inováciách a postupoch. Predvídať technologický pokrok v tomto neustále sa vyvíjajúcom prostredí môže byť kľúčom k úspechu. Ideálnym spôsobom je implementácia spojenia viacerých skupín PEST analýzy a teda napríklad spojiť technologický pokrok s ochranou životného prostredia a podobne. (Sedláčková, H., Buchta, K., 2006)

Tabuľka 1: Rozdelenie PEST analýzy

Politicko-legislatívne	Ekonomické	Sociálno-kultúrne	Technologické
Daňová politika	Trendy HDP	Úroveň vzdelania	Zmeny technológií
Politická stabilita	Nezamestnanosť	Životný štýl	Nové objavy
Pracovné právo	Kúpna sila	Mobilita	Rýchlosť zastarávania
Regulácie zahraničného obchodu	Vývoj cien a energií	Prístup k práci a voľnému času	Vládna podpora výskumu a vývoja

Zdroj: vlastné spracovanie

8 PORTEROVA ANALÝZA 5 SÍL

Porterova analýza piatich síl je jednoduchý a priamy nástroj na identifikovanie určitých síl s konkrétnou podnikateľskou situáciou s využitím vonkajšej perspektívy. (Bruijl, 2022) Je založená na vnímaní, že organizačná stratégia by mala pozostávať z príležitostí a hrozieb vo vonkajšom prostredí organizácie. Konkurenčná stratégia by sa mala opierať o pochopenie odvetvových štruktúr a spôsobu ich zmien. (Dobbs, 2014) Porterova analýza rozoznáva päť síl v mikropostredí, ktoré riadia konkurenciu a ohrozujú schopnosť organizácie dosahovať zisk. (Bruijl, 2022)

- Konkurenčná rivalita
- Vyjednávacía sila dodávateľov

- Vyjednávací sila kupujúcich
- Hrozba potenciálnych nových účastníkov trhu
- Substitučné výrobky

Podľa Portera (1980, s.3) „kolektívna sila síl určuje konečný ziskový potenciál v odvetví“.

Konkurenčná rivalita

Od konkurenčnej rivality a schopnosti podniku reagovať na konkurentov sa odvíja nejedna stratégia podniku. Pri vysokej rivalite medzi konkurentami môže dochádzať ku zavedeniu rôznych opatrení. Medzi efektívne opatrenia patrí napríklad znižovanie cien, vývoj a implementácia nových výrobkov, nové reklamné kampane a celkové vylepšenie ponúkaných služieb. (Bruijl, 2022)

Porozumieť konkurenčným pravidlám odvetvia je jedným z krokov, ako sa udržať v hre. Treba vedieť odhadnúť silu konkurentov, ktorá závisí na viacerých faktoroch. Medzi faktory, ktoré vedia ovplyvniť veľkosť rivality patria napríklad:

- Počet a veľkosť konkurentov v konkurenčnom okolí
- Miera rastu trhu
- Diferenciácia produktov
- Globálni zákazníci

Počet a veľkosť konkurentov v konkurenčnom okolí je priamo úmerná počtu konkurenčných ponúk a produktov. Čím viac konkurentov je na trhu, tým je väčšia pravdepodobnosť stále lepších, novších a kreatívnejších strategických krokov. Monopolné trhy sú v tomto smere obvykle omnoho úspešnejšie, nakoľko ostatné podniky nemajú veľkosť a silu monopolný podnik ohroziť či celkovo nahradiť.

Miera rastu trhu ovplyvňuje rivalitu v zmysle alokácie zdrojov. Pokiaľ sú podniky nútené využiť všetky svoje zdroje na udržanie dopytu trhu, podnik vie svoj požadovaný rast dosiahnuť pomocou rastu samotného dopytu a dochádza tak k menšej rivalite medzi podnikmi. Naopak pri nízkom dopyte dochádza k veľkej rivalite, nakoľko každý podnik sa snaží o svoju expanziu, čo je pri menšom množstve zákazníkov viac náročné.

Diferenciácia produktov vie zintenzívniť konkurenčný boj ak sú produkty na trhu málo diferencované. Zákazníci totiž vedia prechádzať od jedného konkurenta k druhému veľmi plynulo.

Globálni zákazníci zostávajú rivalitu firiem, ktoré sa snažia obsadiť globálny trh. Nepochádza totiž iba ku konkurencii na domácom – národnom trhu ale až na medzinárodnom trhu. (Sedláčková, 2000)

Vyjednávacia sila dodávateľov

Mnoho podnikov je odkázaných na externých dodávateľov viac ako na vlastnú produkciu. Títo dodávatelia majú schopnosť ohroziť podniky zvyšovaním cien svojich výrobkov či služieb. Častokrát sú teda podniky nútené prijať zvyšovanie cien za dodávané výrobky a v konečnom dôsledku tak zvýšiť aj ceny svojich predávaných produktov. (Bruijl, 2022) Vplyv dodávateľov je tým viac vyšší, čím vyššia je ich vyjednávacia sila. Vyjednávacia sila dodávateľov je dosiahnutá napríklad za predpokladu, že:

- vstup dodávateľov na trh je dôležitý pre odberateľov, kedy dodávatelia priamo ovplyvňujú finálny výstup a časť celkových nákladov odberateľov,
 - odberatelia nie sú dôležitým zákazníkom pre dodávateľa, kedy dodávatelia nemajú motiváciu znižovať svoje ceny či zlepšovať svoju kvalitu prípadne prichádzať na trh s novými výrobkami,
 - prípadné dodávané produkty/služby a pod., sú tak jedinečné, že pre odberateľov by bolo veľmi nákladné a náročnej prejsť k novému dodávateľovi.
- (Sedláčková, 2000)

Vyjednávacia sila kupujúcich

Na monopolnom trhu majú kupujúci najväčšiu vyjednávaciu silu, ktorí vedia vo veľkom prejsť k menším predajcom. Kupujúci tlačia na trh tým, že tlačia ceny nadol. Predávajúci vedia na veľkú silu kupujúcich reagovať viacerými spôsobmi ako donútiť kupujúcich priplatiť is práve za ich výrobky/služby. Jedná sa napríklad o vernostné programy či špeciálne služby, ktoré vie ponúkať len ten jeden konkrétny predávajúci, ako sú napríklad doručenie v presný požadovaný dátum a čas. (Bruijl, 2022) Vyjednávacia sila kupujúcich sa stáva významnou napríklad za predpokladu, že:

- v konečnom dôsledku je na trhu málo zákazníkov, ktorí ale nakupujú vo veľkom množstve,
- trh sa skladá z množstva malých podnikov, ktoré nemajú veľkú vyjednávaciu silu,
- pre kupujúcich je výhodnejšie nakupovať menšie množstvá od viacerých dodávateľov,
- nakupovaný produkt nepredstavuje dôležitú rolu pre konečný výstupný výrobok.

(Sedláčková, 2000)

Hrozba potenciálnych nových účastníkov trhu

Porter (1985, s.8) uvádza, že „noví vstupujúci na trh prinášajú nové kapacity a túžby získať podiel na trhu, čo vytvára tlak na ceny, náklady a mieru investícií potrebných na konkurovanie“. K tomuto javu dochádza najmä keď sa noví účastníci diverzifikujú z pôvodných trhov, môžu týmto faktom ovplyvniť možnosti a cash flow pôvodných podnikov a zatriasť tak konkurenciou.

K tomuto javu došlo napríklad keď Pepsi vstúpila na trh odvetia balenej vody. (Porter, On Competition, 1985)

Pri vstupe do odvetvia však môže dôjsť ku niekoľkým bariéram, ktoré vedia sťažiť či úplne zabrániť vstupu nových firiem na trh.

- Úspory u objemu, kedy sú významné úspory dosiahnuté veľkým objemom. Potenciálni konkurenti sú nútení akceptovať znevýhodnenie, v ktorom by sa tak nachádzali.
- Technológie a špeciálne know-how, ktoré nie sú voľne dostupné vedia predstavovať veľkú vstupnú bariéru. Najmä so spojením s nedostatkom kvalifikovaných ľudských zdrojov.
- Znalosť značky a vernosť zákazníkov, kedy sú spotrebitelia v komfortnej zóne a nemajú potrebu prechádzať ku konkurentovi, najmä takému, ktorý je len čerstvo na trhu. Nový účastník trhu tak musí počítať zo zvýšenými nákladmi na reklamu, doplnkové služby či bezkonkurenčne nízke ceny, ktoré sa však objavia v zisku, aby k sebe prilákali lojálnych zákazníkov.

(Sedláčková, 2000)

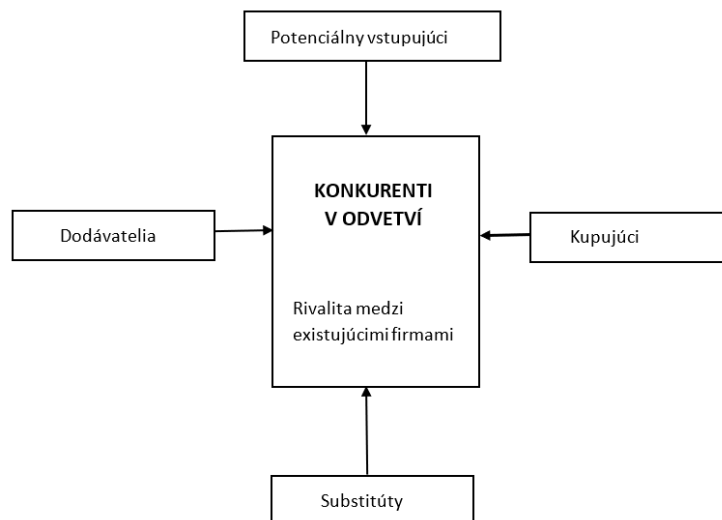
Substitučné výrobky

Substitučné výrobky prinášajú pre spotrebiteľa také isté alebo veľmi podobné funkcionality či výhody ako originálny/pôvodný výrobok inými prostriedkami. Pri veľkom množstve substitútov spravidla trpia príjmy v odvetví. Pokiaľ sa jedna, alebo malé množstvo, firiem v danom odvetví neodlíši od substitútov pomocou novej a inovačnej marketingovej stratégie, kvalitami produktu a podobne, utrpí v smere profitability a možnosti svojho rastu. (Porter, On Competition, 1985)

Konkurenčná sila vyplývajúca z hrozby substitučných výrobkov je daná na základe faktorov:

- relatívna výška cien substitútov, kedy napríklad na farmaceutický trh vedia vstúpiť generické liečivá, keď originálnemu produktu vyprší patent a práve tieto generiká vedia stlačiť cenu produktov,
- náklady na zmenu vedia obmedziť prechod zákazníkov k substitučnému výrobku. Ak by pre zákazníkov bolo finančne, technicky či akokoľvek inak náročné prejsť na substitúty, nemusí k tomuto prechodu vôbec dôjsť. (Sedláčková, 2000)

Obrázok 2: Porterova analýza 5 síl



Zdroj: vlastné spracovanie

9 ANALÝZA RIZÍK

Analýza rizika je dôležitou súčasťou štúdie uskutočniteľnosti a slúži na identifikáciu, hodnotenie a riadenie potenciálnych rizík, ktoré môžu ovplyvniť úspešnosť a realizovateľnosť projektu. V rámci analýzy rizika sa identifikujú možné neistoty a hrozby, ktoré môžu ovplyvniť plnenie projektových cieľov a vyvolávať negatívne dôsledky.

Proces analýzy rizika v štúdiu uskutočniteľnosti zahŕňa nasledujúce kroky:

1. **Identifikácia rizík:** V tejto fáze sa identifikujú všetky potenciálne riziká, ktoré môžu ovplyvniť projekt. Tieto riziká môžu pochádzať z vnútorného prostredia projektu (napr. organizačná štruktúra, technické problémy) alebo z vonkajšieho prostredia (napr. ekonomické, politické alebo environmentálne faktory).
2. **Hodnotenie rizík:** V tejto fáze sa analyzujú a hodnotia identifikované riziká na základe ich pravdepodobnosti výskytu a vážnosti dôsledkov. Riziká s vysokou pravdepodobnosťou výskytu a vážnymi dôsledkami sa považujú za kritické a vyžadujú zvláštnu pozornosť.
3. **Riadenie rizík:** Po identifikácii a hodnotení rizík je potrebné navrhnúť opatrenia a stratégie na riadenie týchto rizík. To môže zahŕňať implementáciu preventívnych opatrení na minimalizáciu pravdepodobnosti výskytu rizík, ako aj vytvorenie plánu na riešenie rizík, ktoré sa môžu vyskytnúť.
4. **Finančná analýza rizík:** Ďalším dôležitým krokom je zahrnutie finančnej analýzy rizík do štúdie uskutočniteľnosti. To znamená, že je potrebné zohľadniť možné finančné dôsledky rizík a určiť rezervy alebo zdroje financovania na ich riešenie.
5. **Monitorovanie rizík:** Po implementácii opatrení na riadenie rizík je dôležité pravidelne monitorovať a hodnotiť ich účinnosť. Týmto spôsobom je možné rýchlo identifikovať nové riziká a prispôbiť stratégie na ich riadenie.

Celkovo je analýza rizika v štúdiu uskutočniteľnosti neoddeliteľnou súčasťou procesu rozhodovania a pomáha zvýšiť úspešnosť projektu tým, že sa aktívne zaoberá potenciálnymi hrozbami a neistotami a umožňuje prijímať informované a racionálne rozhodnutia. (Aven, T., 2015)

PRAKTICKÁ ČASŤ

10 POZADIE PROJEKTU

Hlavným cieľom tejto štúdie uskutočniteľnosti je predstaviť a overiť možnosť realizácie investičného zámeru kúpy nehnuteľnosti z vlastných finančných prostriedkov, s cieľom následného prenájmania nehnuteľnosti a zistenia možného investičného zisku. Vybraným mestom v Českej Republike je Praha. V Prahe budú sledované dostupné byty na predaj, ich cena, veľkosť a iné, a zároveň bude skúmaný dopyt po prenájme, výška nájmu, zhodnotenie. Projekt kúpy nehnuteľnosti na prenájom s cieľom investičného zisku je zameraný na získanie a vlastníctvo nehnuteľnosti, ktorá bude následne prenajímaná zákazníkom za účelom dosiahnutia pravidelného príjmu a zhodnocovania investície. Existuje niekoľko alternatív investície dostupných prostriedkov, napríklad investícia do indexu S&P 500, do akcií atď. Investícia do nehnuteľnosti bola autorkou zvolená ako preferovaná možnosť a to z niekoľkých dôvodov: investícia má relatívne stabilný charakter, byt je nespotrebný tovar a jeho životnosť je dlhá, bývanie je existenčná záležitosť a je teda nutnosťou, a práve preto sa daná práca bude zaoberať vyhodnotením tohto investičného nápadu, podloženého dátami.

Investovanie do nehnuteľností a ich prenájom je jednou z populárnych foriem investícií, ktorá sa v posledných rokoch získala veľkú pozornosť. Kúpa nehnuteľnosti s cieľom prenajímať ju a dosiahnuť investičný zisk prináša množstvo výhod pre investora. Táto forma investície ponúka stabilný príjem, možnosti dlhodobého zhodnocovania hodnoty nehnuteľnosti a diverzifikáciu portfólia. Táto práca sa preto bude zameriavať na porovnanie výhod spojených s kúpou nehnuteľnosti na prenájom za účelom dosiahnutia investičného zisku a nákladov nevyhnutných na túto investíciu.

11 ODHADOVANÝ POSTUP A PROCES INVESTÍCIE

Na to, aby bolo možné zhodnotiť a spracovať štúdiu uskutočniteľnosti, bude potrebné identifikovať vhodnú nehnuteľnosť, ktorá má potenciál na prenájom a investičný zisk. Toto zahŕňa preskúmanie trhu nehnuteľností, lokalít s vysokým dopytom po prenájme a analýzu potenciálu budúceho rastu hodnoty nehnuteľnosti. Potrebná bude aj podrobnejšia analýza finančnej stránky projektu. Toto zahŕňa výpočet vstupných nákladov na nákup nehnuteľnosti, ako je kúpna cena, právne poplatky, možné renovácie a ostatné náklady. Zároveň sa musia zohľadniť aj výdavky na údržbu nehnuteľnosti, dane, poistenie a ostatné prevádzkové náklady. V prípade potreby je potrebné zabezpečiť finančné prostriedky na kúpu nehnuteľnosti. To môže zahŕňať vlastné zdroje, hypotekárne úvery alebo partnerstvá s investormi. Ak je potrebné, môže byť nutné vykonať úpravy nehnuteľnosti, aby bola atraktívna pre potenciálnych nájomcov. Toto môže zahŕňať kúpu vybavenie, zariadenia, design interiéru. Po príprave nehnuteľnosti sa nastaví správa prenájmu, vrátane stanovenia nájomného, vyhľadávania a výberu vhodných nájomcov, zabezpečovania platieb a údržby nehnuteľnosti. Projekt vyžaduje neustále monitorovanie a riadenie. To zahŕňa

sledovanie výnosov a výdavkov, riešenie problémov spojených s nehnuteľnosťou a udržiavanie dobrého vzťahu s nájomcami.

Keďže cieľom tohto projektu je dosiahnuť pravidelný príjem zo získaných nájmov a zhodnocovanie hodnoty nehnuteľnosti v čase, môže byť do úvahy braná aj dlhodobá stratégia. Tá môže zahŕňať aj rozširovanie portfólia nehnuteľností a maximalizáciu výnosov prostredníctvom správneho výberu investičných príležitostí.

Je dôležité mať na pamäti, že investovanie do nehnuteľností prináša riziká, ako je fluktuácia trhu, výpadok nájomcov a potenciálne náklady na údržbu. Dôkladná analýza a riadenie rizík sú kľúčové pre dosiahnutie úspechu v tomto type investície.

12 ANALÝZA TRHU A MARKETINGOVÝ KONCEPT

12.1 Úvod do analýzy trhu

Na úvod sú spomenuté základné štatistické údaje, pre správne zasadenie projektu do kontextu. Nižšie je zobrazený počet bytov a ľudí Prahe - stav po sčítaní ľudu 2021.

- v Prahe je hlásených cez 1 300 000 obyvateľov
- v Prahe je, podľa dát mobilných operátorov, zhruba o 300 000 viac obyvateľov (okrem ďalších, ktorí denne prichádzajú za prácou)
- v Prahe je cez 720 000 bytov, z toho je bezmála 94 000 bytov neobývaných a 627 705 obývaných
- v Prahe sa od predchádzajúceho sčítania ľudu v r. 2011 počet obývaných bytov zvýšil o viac ako 130000 (zo 496 940 na 627 705)
- v Prahe žije zhruba jedna tretina obyvateľov v nájme

(IPR Praha, 2023), (Český statistický úrad, 2023)

12.2 Trh prenájmu nehnuteľností

V tejto časti sa podrobnejšie pozrieme na situáciu nájomného bývania v Prahe. Na túto tému boli vypracované niekoľké analýzy, z ktorých sa bude čerpať. Spoločnosť Deloitte vypracovala rozsiahlu analýzu nájomného bývania v Prahe, vypracovanú pre Pražskú developerskú spoločnosť. Ako kľúčové informácie relevantné pre štúdiu uskutočniteľnosti by som spomenula fakt, že ceny nájmov sa od roku 2014 zvyšovali, avšak nie kontinuálne, keďže v niektorých rokoch rástli pomalšie, počas covid pandémie naopak klesali, a po pandémie stúpili o rekordných 22%. Z analýzy tiež vyplýva, že už drahšie bývanie vzrástlo v poslednom roku menej, než to pôvodne lacnejšie. Dôležité je spomenúť aj priemernú výšku mesačného nájmu jedného metra štvorcového (do úvahy boli vzaté lokality s najvyšším počtom ponúkaných bytov

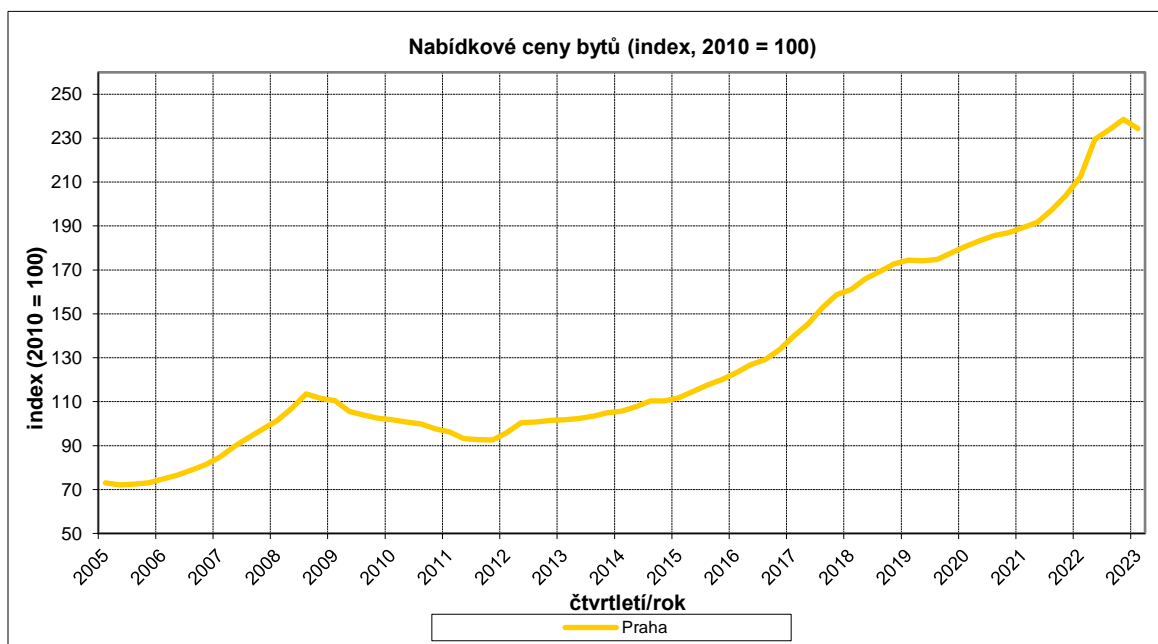
na prenájom: Josefov, Malá Strana, Hradčany a Vyšehrad). Priemerné nájomné je 523, 460, 444 a 441 Kč za meter štvorcový. Ako posledný bod bude spomenuté krátke porovnanie nájomného a vlastníckeho bývania, avšak tomu bude venovaná nasledujúca podkapitola. Deloitte porovnaním cien nájomného a vlastníckeho bývania zistil, že vývoj nebol paralelný. Kým cena nájomného bývania v istom období klesala (covid pandémia), ceny vlastníckeho bývania stále rástli, a dokonca rýchlejšie. (Deloitte, 2023)

Podľa portálu Chytrypronajimatel.cz sa priemerné pražské nájomné v máji opäť takmer nelíšilo od priemerného nájomného predchádzajúcich mesiacov. Dosiahlo 370 Kč za meter štvorcový za mesiac prenájmu. Priemerná hodnota nezahŕňala rozdiely v lokalite, kvalite, výmere a ani dispozícií. (Chytrý pronajímatel, 2023)

12.3 Trh kúpy nehnuteľností – vlastníckeho bývania

Ako bolo spomenuté v kapitole vyššie, najvýraznejšia odchýlka medzi nájomom a cenami nehnuteľností bola spôsobená koronavírusovou krízou, počas ktorej výška nájomov klesla, zatiaľ čo ceny bytov ďalej stúpali. Rok 2022 ale ukazuje výrazný pokles tempa rastu cien vlastníckeho bývania, najmä v druhej polovici roka. Na základe údajov z Českého štatistického úradu, indexy cien bytov, s východným rokom 2010, ukazujú neustály rast cien bytov v Prahe už od roku 2012. Toto zobrazuje aj nasledujúci graf, kde je vidieť, že nárast ceny je skokový, a to hlavne medzi rokmi 2021 a 2022. (Český štatistický úrad, 2023)

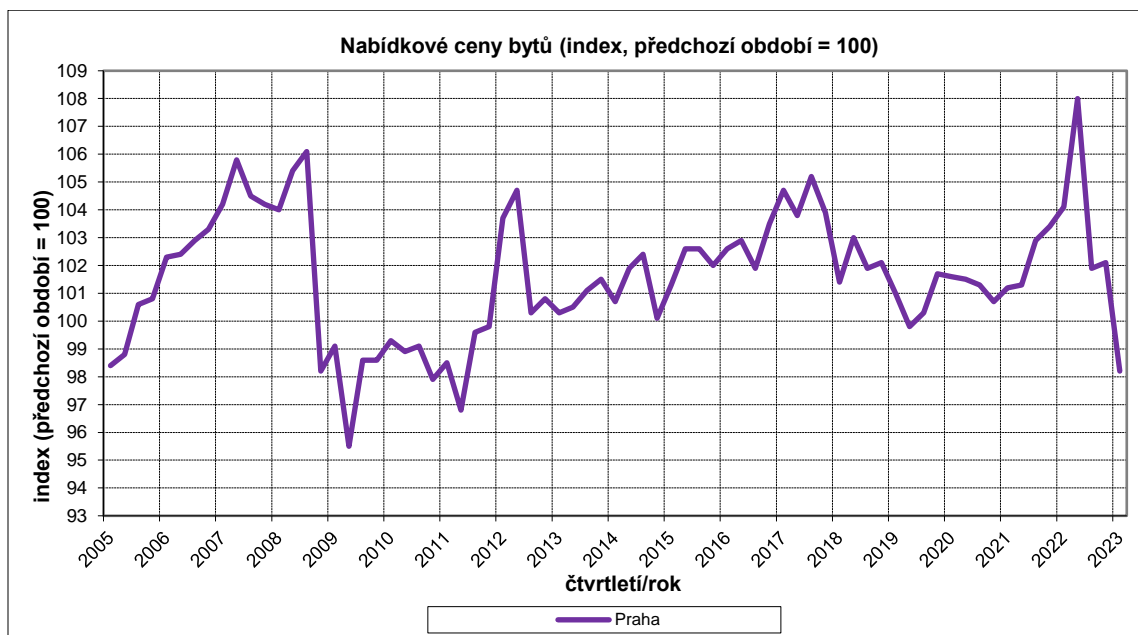
Graf 1: Ceny bytov v Prahe (2005 – 2023)



Zdroj: Český štatistický úrad

Nasledujúci graf zobrazuje priemerné tempo rastu cien bytov v Prahe, to má klesajúcu hodnotu na začiatku roku 2023, oproti roku 2022. Najväčší rozdiel je medzi druhým kvartálom roka 2022 a prvým kvartálom roka 2023. V posledných troch rokoch však treba brať do úvahy udalosti ako pandémia koronavírusu či vojna na Ukrajine, ktoré ovplyvňujú trh. Viac k tejto tematike bude rozobrané v nasledujúcich analýzach.

Graf 2: Priemerné tempo rastu cien bytov v Prahe



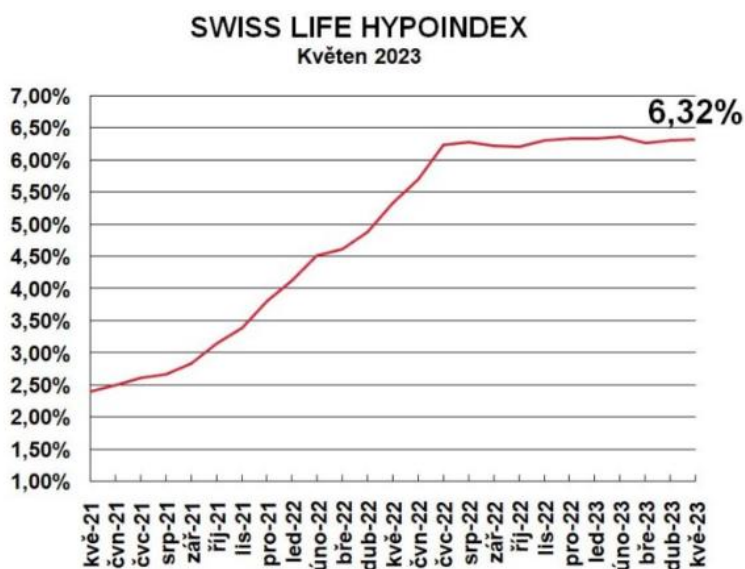
Zdroj: Český statistický úřad

12.4 Hypotekárny trh v Českej Republike

Hypotekárny trh ovplyvňuje hodnotu nehnuteľností a jej vývin v čase, ako aj celkovú predajnú a kúpnu hodnotu na trhu. Podľa údajov z Hypoindexu (Hypoindex je oficiálna vážená úroková sadzba hypoték v rámci Českej republiky), sú úrokové sadzby veľmi pohyblivé, niektorí odborníci nazývajú situáciu na realitnom trhu ako turbulentnú a šokujúcu aj pre predávajúcich a aj pre kupujúcich. Z dát za posledné obdobie sa dá povedať, že za posledné dva roky klesla sadzba úverov najviac medzi februárom a marcom 2023. Avšak priemerná hodnota nad šesťpercentnou hranicou sa drží už od júla minulého roka, čo sú pomerne vysoké hodnoty v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi. (Český statistický úřad, 2023)

Nasledujúci graf zobrazuje mesačné hodnoty za posledné dva roky (od mája 2021 do mája 2023), kde vidno spomínaný nárast nad šesť percentuálnych bodov.

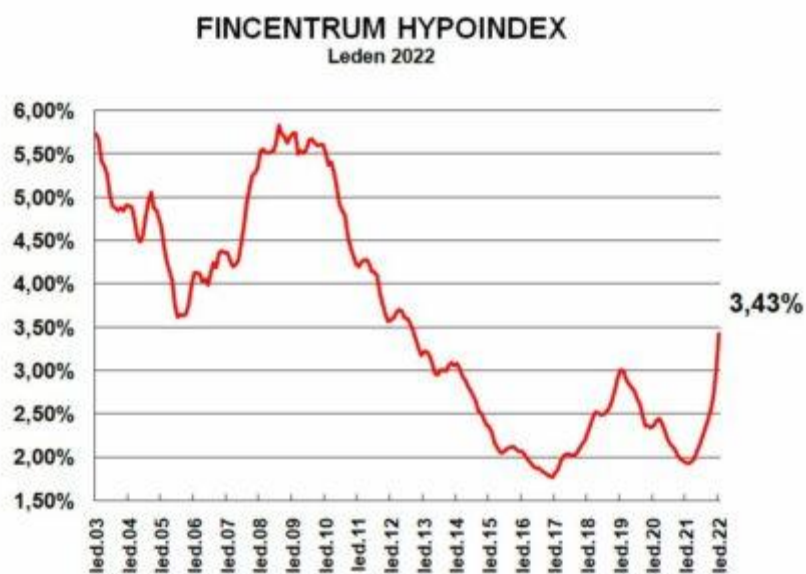
Graf 3: Úrokové sazby za 2 roky



Zdroj: Hypoindex.cz

Graf nižšie zobrazuje porovnanie januárových sadziab za posledných takmer 20 rokov, pred vystúpením hodnôt nad 6%, čo je rekordná hodnota za všetky zobrazené roky.

Graf 4: Úrokové sazby za 20 rokov



Zdroj: Hypoindex.cz

Nejedná sa však len o výšku úrokových sadzieb, ale aj o celkový objem poskytnutých úverov. Nasledujúca tabuľka zobrazuje vývoj objemov a počtov poskytnutých hypoték v januári od roku 2016 až do 2022. Z tejto tabuľky vidíme, že aj napriek zvyšujúcim sa úrokovým sadzbám, objem hypoték rástol aj v rokoch 2021 a 2022, pre rok 2023 nie sú zatiaľ hodnoty k dispozícii. Vzhľadom na zvýšenie úrokov na rekordné hodnoty je ťažké predpokladať, či minuloročný trend nárastu bude pokračovať. Momentálne aj napriek miernemu zlepšeniu hypotekárnej aktivity spomenutého v predchádzajúcom odstavci, v posledných mesiacoch roku 2023 zostáva spomínaný objem zhruba polovičný oproti situácii v prvom polroku 2020. Medziročný pokles poskytnutých hypoték v máji 2023 bol na úrovni 40%, tak ako v apríli. V marci pokles bol až 59%, čo nenasvedčuje zvyšovaniu objemu ako za posledné roky. (Hypoindex, 2023)

Tabuľka 2: Objem poskytnutých hypoték za posledných 6 rokov

Rok	Objem (mld. Kč)	Počet (ks)
2022	22.89	7045
2021	24.94	8380
2020	16.88	6491
2019	10.93	4764
2018	16.50	7783
2017	17.53	8665
2016	12.65	5912

Zdroj: vlastné spracovanie

Podľa ekonomických predpovedí sa očakáva, že doba vysokých hypotekárnych úrokov sa blíži ku koncu. Viacerí ekonómovia sa zhodujú v tejto predikcii. Optimistické prognózy naznačujú, že do konca tohto roka by mohla úroková sadzba klesnúť na 4,5 % a v decembri 2024 dokonca dosiahnuť hranicu 3 % ročne. Toto zníženie úrokov je v súlade so súčasným veľmi konkurenčným prostredím hypotekárnych bánk a považuje sa za zlomový bod, ktorý by mal opäť podporiť rast predaja bytov. (Hypoindex, 2023)

13 PEST ANALÝZA

13.1 Politické faktory:

Politické faktory v strednej Európe bývali väčšinou v podobnej analýze len krátko zmieňované, členstvo v EÚ, NATO a ďalších spoločenstvách, predstavovalo stabilnú a pokojnú situáciu v Českej či Slovenskej republike. Avšak začiatkom roka 2022, konkrétne vo februári, začala politická situácia naberať iný rozmer. V tomto období Rusko začalo inváziu na Ukrajinu, spôsobiac chaos a nepokoje v strednej Európe a susediacich štátoch s Ukrajinou. Keďže sa jedná o geopolitický konflikt, dopady sú celosvetové, v rámci niekoľkých oblastí. Ako vo svojej štúdií spomínajú Yi Fang, Zhiquan Shao, Rusko-ukrajinský konflikt už viedol k značným ekonomickým a finančným otrasom s prudkým nárastom cien poľnohospodárskych produktov, energií a surovín.

Tieto dve krajiny sú hlavnými dodávateľmi kľúčových potravín, nerastov a energií. Rusko-ukrajinský konflikt zhoršuje mieru kolísania cien viacerých komodít a poškodzuje globálny ekonomický rast, ktorý už bol predtým zasiahnutý aj pandémiou COVID-19. Na nasledujúcom grafe môžeme vidieť obidve situácie. Nárast rizika volatility môžeme sledovať v rokoch 2020 – 2021, súbežne s pandémiou koronavírusu, a potom súbežne s Rusko-ukrajinským konfliktom.

Graf 5: Volatilita realitného trhu



Zdroj: Sciencedirect.com

Zo štúdie vyplývajú tri kľúčové informácie:

1. Po eskalácii rusko-ukrajinského konfliktu sa zvyšuje riziko volatility na komoditách s vyšším globálnym podielom ruského exportu
2. Panika investorov a zvýšenie úrokových sadzieb sú posilňované práve vplyvom konfliktu
3. V období s vysokými ruskými devízovými rezervami je riziko volatility na komoditných trhoch vyššie pri eskalácii rusko-ukrajinského konfliktu (Fang & Shao, 2023)

13.2 Ekonomické faktory

Česko patrí k stabilným ekonomikám s vyspelým riadením štátu. Bežné faktory ovplyvňujúce túto situáciu sú: vývoj HDP, výmenný kurz, nezamestnanosť a inflácia. Tieto všetky body boli v blízkej minulosti výrazne ovplyvnené pandémiou koronavírusu, momentálne je to však vojna na Ukrajine. Čo sa týka nezamestnanosti, ktorá ovplyvňuje aj možnosť dovoliť si vlastné, prípadne nájomné bývanie, hranica v ČR sa dlhodobo pohybuje v číslach od 3-4%. V máji roku

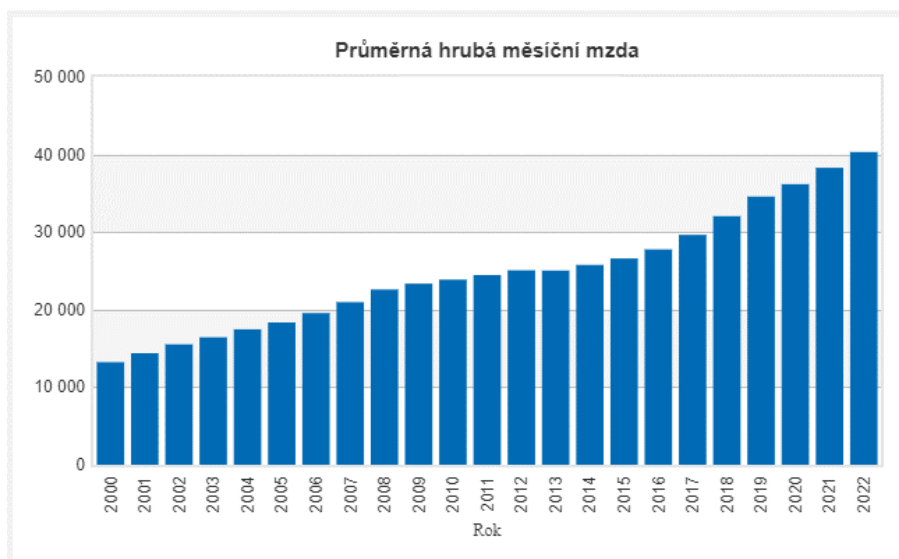
2023 je to 3,5% obyvateľstva. Toto číslo teda nenaznačuje žiadne výkyvy oproti minuloročným číslam.

Geopolitický konflikt je dôležitým faktorom ovplyvňujúcim riziko volatility na komoditných trhoch. Rusko-ukrajinský konflikt, ktorý eskaloval vo februári 2022, už viedol k značným ekonomickým a finančným otrasom s prudkým nárastom cien poľnohospodárskych produktov, energií a surovín. Konflikt by mohol brániť globálnemu rastu a zhoršiť inflačné tlaky, keďže Rusko a Ukrajina sú hlavnými dodávateľmi kľúčových potravín, nerastov a energie. Rusko-ukrajinský konflikt zhoršuje volatilitu cien komodít a poškodzuje globálny ekonomický rast, ktorý už zasiahla pandémia COVID-19. (Fang & Shao, 2023)

Februárový útok na Ukrajinu spôsobil, že na Rusko boli uvalené globálne sankcie. Dá sa konštatovať, že táto kríza mala fatálny dopad na ruskú ekonomiku, avšak dopad na svetovú ekonomiku sa dostavil tiež, a svet začal pociťovať dôsledky tejto krízy. Inflácia, ktorá už doteraz ničila globálne ekonomiky ďalej neustále rastie. Ako príčina sa spomína prudký nárast ceny ropy, zemného plynu a ceny potravín len pár dní po tejto kríze. Odborníci očakávajú negatívny vplyv na spotrebu domácností, zvýšenie neistoty, nepredvídateľné výkyvy zásob, narastajúce účty za energie. Ďalší dôsledok boli výkyvy akcií vo svete a najmä v Európe, keďže aj Ukrajina aj Rusko sú významnými vývozcami do Európy. (Mbah & Wasum, 2022)

Dôležitý faktor pri hodnotení bývania je mzda. Mzda je aspekt, podľa ktorého vieme určiť, čo si je daný človek schopný dovoliť a aké bývanie môže financovať. Podľa dostupných údajov za posledných 20+ rokov, teda od roku 2000 do roku 2022, sa priemerná mzda v Českej republike postupne zvyšovala (viď. graf). Približne od roku 2000 do roku 2016 bola zaznamenaná kontinuálna mierne stúpajúca tendencia. Od roku 2016 do 2021 došlo v Česku k výraznejšiemu nárastu. Napriek vplyvom pandémie COVID-19 v roku 2020, kedy dočasne došlo k poklesu ekonomických aktivít, mzdy sa v ČR pomerne rýchlo vrátili na rastovú trajektóriu. (Český statistický úrad, 2023)

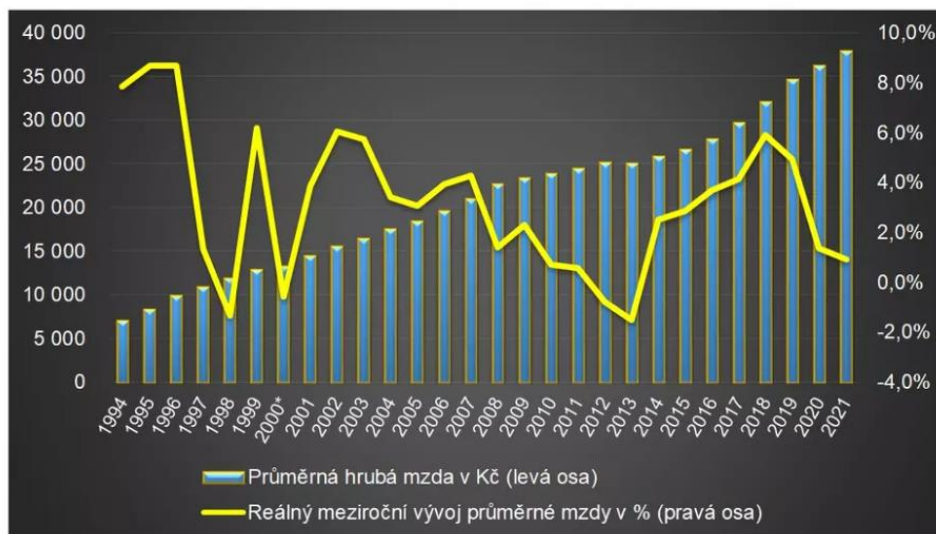
Graf 6: Priemerná hrubá mesačná mzda za posledných 22 rokov



Zdroj: Český statistický úřad

Vývoj reálnej mzdy (po zohľadnení inflácie), je však iný. Keďže inflácia ovplyvňuje reálnu hodnotu peňazí, je dôležité pozrieť sa aj na tieto údaje. Na nasledujúcom grafe je zobrazený vývoj priemernej a reálnej mzdy. Veľký pokles nastal od roku 2018 ďalej, spôsobený pandemiou, energetickou krízou a tým vysokou infláciou. Česi si teda stále môžu dovoliť menej za zarobené peniaze. Toto môže ovplyvniť aj bývanie, ktoré si potom obyvatelia môžu dovoliť. (Horáček, F., 2023)

Graf 7: Vývoj priemernej a reálnej mzdy v ČR



Zdroj: Seznam správy

13.3 Sociálne faktory

V reakcii na narastajúcu nedostupnosť bývania sa v posledných rokoch mnohé európske krajiny začali zaujímať o nové formy bývania, ktoré sa zameriavajú na spolubývanie či zdieľané bývanie. V Českej republike boli nedávno zaznamenané prvotné snahy niektorých obcí a menších skupín občanov o adaptáciu tohto "inovatívneho bývania" do českého kontextu, ktorý doteraz preferoval predovšetkým individuálne vlastnícke bývanie. (Blažek et al., 2023)

Ako sa spomína v článku od hypoindex.cz zo začiatku tohto roku, trend nájomného bývania posilňuje a začína sa podobať na iné európske krajiny. Dôvody, prečo si ľudia vyberajú nájomné pred vlastníckym bývaním, sú vyššia flexibilita z dôvodu sťahovania sa za prácou, ale zároveň aj cenová nedostupnosť drahých pražských bytov. Na základe prieskumu developerskej firmy, spomínanej v článku, až 82% ľudí bývajúcich v nájmoch, v ňom plánuje ostať aj dlhodobo a istá časť dokonca natrvalo. (Hypoindex, 2023)

Trend home office, teda práce z domu, sa v Českej republike stále zvyšuje, na čele s Prahou. Podľa prieskumu spoločnosti Microsoft – Work Trend Index (WTI), mapujúci celosvetovo vývoj prístupu k práci, hovorí, že home office sa stal neoddeliteľnou súčasťou zamestnaní, kde je to možné, a dokonca aj zamestnaní, kde to predtým vôbec nebývalo dostupné. Príkladom sú lekári alebo vrchné sestry v nemocniciach, ktorí časť svojej práce vedia vykonávať aj z domu. Okolo 70% dopytovaných ľudí v Prahe sa vyjadrilo, že im home office zlepšil kvalitu života. Na to, aby zamestnanec mohol vykonávať prácu z domu v dostatočnom pohodlí a pokoji, potrebuje vhodné bývanie. Rastúci trend práce z domova poukazuje na uváženejší výber bytov, s dôrazom na počet miestností, vybavenie a lokalitu. (Microsoft, 2023)

13.4 Technické faktory

Technológie nám neustále pomáhajú sa posúvať dopredu a uľahčovať si život. Aj pri realitnom biznise sa vývoj ukázal, a to prostredníctvom zjednodušenia prenajímania, marketingu, dostupnosti a prepojenia nájomcov s prenajímateľmi. Ako prvý príklad sa dá spomenúť využitie virtuálnej reality, ktorá je v bežnej populácii spájaná s hrami a zábavou. V oblasti nehnuteľností ponúka VR potenciálnym nájomcom a kupujúcim možnosť virtuálnej prehliadky nehnuteľnosti kedykoľvek a kdekoľvek. Na rozdiel od fotografií a videí, ktoré nemusia dokonale zachytiť autentický zážitok z prehliadky nehnuteľnosti, VR ponúka realistické a detailné zobrazenie. Ďalším dôležitým bodom je celkové spravovanie prenájmu a starostlivosť o nájomcov. S prenájomom sa spája aj počítačová alebo následná administratíva, vybavovanie a iné. Dnes na to slúžia rôzne aplikácie, dokonca aj špecifické firmy, ktoré využívajú moderné softvéry a spravujú portfólia nehnuteľností. (Barillas, 2020)

Ďalším zaujímavým bodom je štúdia od Deloitte, ktorá poukazuje na to, že vývoj umelej inteligencie (AI), je využiteľný aj smerom k nehnuteľnostiam. Kombinácia umelej inteligencie s

odbornými znalosťami v oblasti nehnuteľností a finančného plánovania môže pomôcť podporiť nové spôsoby analýzy historických údajov v snahe zlepšiť budúce rozhodnutia. (Deloitte, 2021)

13.5 Vyhodnotenie PEST analýzy

Pre lepšiu prehľadnosť môžeme zhrnutie PEST analýzy najlepšie zobrazit' v nasledujúcej tabuľke. V tabuľke budú zobrazené jednotlivé, už spomenuté časti. Každá táto časť, alebo faktor, bude ohodnotený ako príležitosť (P) alebo ohrozenie (O). Každý faktor bude mať pridelené body na základe jeho sily, na stupnici od 1 do 5, a tiež body na základe pravdepodobnosti, tiež na stupnici od 1 do 5, pričom 1 predstavuje minimum a 5 maximum. Výsledkom bude súčin týchto dvoch hodnotení, ktorý nám poskytne informáciu o tom, aké faktory predstavujú pre podnik najväčšie príležitosti a ohrozenia. Hodnotenie faktorov je subjektívne.

Tabuľka 3: Vyhodnotenie PEST analýzy

TYP	FAKTOR	PRÍLEŽITOSŤ/ OHROZENIE	SILA FAKTORU	PRAVDEPODOB NOSŤ DOPADU	CELKOVÁ INTENZITA DOPADU
P	Rusko-ukrajinský konflikt	O	3	4	12
E	Celková ekonomická situácia ČR	P	3	3	9
E	Rusko-ukrajinský konflikt a inflácia	O	3	3	9
E	Rusko-ukrajinský konflikt a energie	O	4	4	16
S	Participatívne bývanie	P	3	4	12
S	Nájomné bývanie	P	4	4	16
S	Home office	P	4	3	12
T	Virtuálna realita	P	2	4	8
T	Umelá inteligencia	P	2	4	8

Zdroj: vlastné spracovanie

Z informácii v tabuľke môžeme zhodnotiť, že v rámci ohrození najviac dominuje rusko-ukrajinský konflikt, ktorý so sebou prináša neistotu, zmeny, a zhoršuje stabilnú situáciu v mnohých oblastiach, či už sa jedná o bývanie, infláciu, ceny a iné. Ako príležitosť vidíme sociálne faktory, teda zvyšujúci sa trend nájomného bývania, home officu alebo moderných technológií.

14 PORTEROV MODEL 5 SÍL

V tejto časti bude predstavená analýza za využitia Porterovho modelu 5 síl, ktorý sa používa na analýzu konkurenčného prostredia.

14.1 Aktuálna konkurencia

Medzi aktuálnu konkurenciu vieme zaradiť úplne každého, kto v Prahe byt prenajíma. Či už je to právnická osoba alebo fyzická osoba, developer, krátkodobý/dlhodobý prenájom, patrí do skupiny konkurentov. Vyčíslenie konkurencie je možné pomocou dát z úvodu práce, kde bolo spomenuté, že v Prahe býva niečo okolo 1,6 milióna obyvateľov a k dispozícii je viac než pol milióna bytov, ktoré sú obývané. Jedna tretina obyvateľov žije v nájme, čo je približne pol milióna ľudí, čo znamená, že ľudia vyhľadávajú nájomné bývanie. Pre predstavu konkurencie boli využité 3 najväčšie inzertné portály: Reality Idnes a Sreality, ktoré obe združujú inzeráty realitných kancelárií. Po vyfiltrovaní bytov na prenájom v Hlavnom meste Praha, sa zobrazilo momentálne 2985 inzerátov a 3434 inzerátov (berúc do úvahy dvojité inzerovanie na oboch portáloch). V druhom najväčšom českom meste Brno, to je 808 inzerátov a 1023 inzerátov. Tretí portál bezrealitky.cz, najznámejší portál, na ktorom inzerujú prenajímatelia bez realitných kancelárií, zobrazil v Prahe 1226 a v Brne 198 inzerátov. Údaje sú dostupné k 15.7.2023. (Bezrealitky, 2023), (Reality iDNES, 2023), (Sreality, 2023)

14.2 Hrozba vstupu potencionálnych konkurentov

Do tejto časti je možné zaradiť všetkých developerov a mesto, ktorí plánujú výstavbu bytov za účelom prenájmu, teda developerské firmy, ktoré stavajú priamo nájomné byty. Tento koncept sa nazýva BTR projekt – Built to rent. Ako príklad možno použiť novo vystavaný komplex Fragment v pražskej časti Karlín, od developera Trigema. Ten v zastúpení realitnej kancelárie priamo prenajíma byty. (Trigema, 2023)

Ako potencionálny konkurent môže byť určite zobrazený aj jednotlivец, premýšľajúci o kúpe a prenájme nehnuteľnosti, avšak tento dopad nebude signifikantný. Dôležité je však spomenúť, že Státní fond podpory investic ČR, spadajúci pod Ministerstvo pro místní rozvoj spustil v apríli 2023 program Nájemního bydlení, kde je k dispozícii 800 miliónov korún od štátu na výstavbu bytov. Program podporuje vytvorenie nájomných bytov pre ľudí, ktorí nemajú vlastné bývanie. Možnosť kombinácie dotácie a výhodného úveru je dostupná pre obce, spolky, charity a iné právnické osoby. Okrem toho, obce budú mať prospech aj z projektov, ktoré získajú podporu od súkromných investorov. Cieľové skupiny sú rodičia samo živitelia, seniori, verejne prospešné profesie a iné. Nie je isté, koľko bytov bude vystavaných v Prahe, je však ale možné očakávať, že do budúca bude viac a viac podobných projektov aj za pomoci dotácii z Európskej únie. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023)

14.3 Hrozba substitučných výrobkov a služieb

Potencionálna hrozba substitúcie je stále prevládajúca túžba po vlastníctve bývania, ktorú v strednej a východnej Európe pozorujeme naprieč generáciami. Minimálne v československej spoločnosti je považované za normálne a správne, ak má človek vlastné bývanie. Je to silná

sociálna norma, že sa rodina usadzuje vo vlastnom domove. Ak však ľudia založia rodinu a žijú v nájme, spoločnosť na nich stále nazerá ako na nezodpovedných, chudobných alebo v ťažkej životnej situácii. Podľa sociológov je akási norma, alebo životné smerovanie mať vlastné bývanie. Keď sa pozrieme na situáciu v Európskej únii, minuloročné údaje hovoria o 70% celkového obyvateľstva EÚ vlastniaceho svoje bývanie. V prípade Česka vlastní nehnuteľnosť na bývanie takmer 80% obyvateľov. Síce sa hodnota javí ako pomerne vysoká v porovnaní so západoeurópskymi krajinami, v rámci bývalých komunistických krajín patrí Česko k tým, kde stále veľká časť obyvateľov žije v prenájme. (Akademie věd České republiky, 2022)

Vlastnícke bývanie je niekedy preferované aj za cenu odsťahovania sa do vzdialenejších miest, ďalej od hlavného mesta, kde je bývanie lacnejšie. S týmto sa spája ďalšia hrozba substitúcie, a to výber lacnejšej lokality, než je hlavné mesto Praha. Nájom v Prahe sa kontinuálne zvyšujú, v predchádzajúcej analýze bol spomenutý aj vysoký trend home office, čo prispieva k tomu, že je stále dostupnejšie bývať mimo hlavné mesto, s určitou dobou trvania dojazdu do práce.

14.4 Vyjednávacía sila dodávateľov

Dodávatelia sú zastúpení developermi, ktorí predávajú nehnuteľnosti, potrebné k uskutočneniu tejto investície. Posledné tri roky boli turbulentné, čo sa týka situácie s rezidenčnými nehnuteľnosťami. Počas pandémie bol vysoký predaj a poskytovanie hypoték, kdežto minulý rok trh zamrzol, aj z dôvodu nejistej situácie v Európe, nárastu úrokových sadzieb a vysokej inflácie. Vyjednávaciu silu dodávateľov je možné stanoviť len krátkodobo, keďže závisí na niekoľkých ďalších faktoroch. Pokiaľ vzrastú úrokové sadzby, a kúpa bytu bude finančne náročná, developeri nebudú mať silnú pozíciu a budú sa snažiť nehnuteľnosť ponúknuť s rôznymi doplnkovými službami a podobne. Pokiaľ sa však zopakuje situácia z dôb pandémie covid – 19, kedy úrokové sadzby boli veľmi nízke a na trhu bol doslova súboj o každú nehnuteľnosť, sila sa zvýši. Momentálne je vyjednávacía sila stabilná, prevláda záujem o kúpu kvalitného bývania, rozhodujúci proces je dlhší a zákazník si od dodávateľa vyberá byt zodpovedne.

Menšou skupinou dodávateľov sú fyzické osoby vlastniace nehnuteľnosť, ktorí ju chcú v istom bode predať. Keďže sa jedná o jednotlivcov, vyjednávacía sila nie je taká vysoká. (Kurzy.cz, 2023)

14.5 Vyjednávacía sila odberateľov

Odberatelia sú v tomto prípade nájomcovia, ktorí bývanie zháňajú. Čo sa týka dopytu a ponuky, v Prahe bolo možné pozorovať výrazný nárast dopytu po nájomných nehnuteľnostiach v posledných rokoch, ktorý je spôsobený faktormi, ako je cestovný ruch, medzinárodná pracovná sila a rastúca popularita mesta ako študijná destinácia. Finančné možnosti nájomcov sa líšia a aj napriek tomu, že Praha patrí medzi najdostupnejšie európske hlavné mestá, cena nájomov zohráva

veľkú rolu v dopyte o prenájom, nie však v celkovom dopyte, pretože ľudia potrebujú bývať, ale v lokalite, vybavení, veľkosti a podobne. V Prahe je dlhodobo vysoký záujem o nájomné bývanie, prenajímatelia sú schopní stanoviť si rôzne podmienky, aby si našli najvyhovujúcejšieho nájomníka, čo je vidieť aj v popise inzerátov na internete. Vyjednávacia sila odberateľov je teda nízka až priemerná, zatiaľ v Prahe v posledných rokoch nenastala situácia, že by byt nebolo komu prenajať.

14.6 Zhrnutie Porterovho modelu 5 síl

Po analýze jednotlivých aspektov sa nám objavujú rozmanité možnosti, ale aj potenciálne riziká. Prenajímanie bytov patrí medzi konkurenčné prostredie, špeciálne v hlavnom meste. Aktuálna konkurencia je relatívne silne zastúpená, na internete je zverejnených stále niekoľko stoviek ponúk prenájmu, na druhej strane veľká časť obyvateľstva prenájmy hľadá. Čo sa týka hrozby konkurencie a substitútov, obidve kategórie ponúkajú rôzne možnosti, ohrozujúc do istej miery investíciu, avšak so zanedbateľným rizikom, vzhľadom na dopyt po nájomnom bývaní a predpokladanom budúcom vývoji. Odberatelia a dodávatelia môžu do istej miery ovplyvniť vývoj investície, avšak sekundárne, keďže ich vyjednávacia sila je napojená na ekonomické faktory.

15 ĽUDSKÉ ZDROJE

Ako podstatnú časť investície je potrebné si určiť ľudské zdroje, ktoré sa budú podieľať na realizácii. Keďže na prvý pohľad možno nie je zrejmé, kto všetko by za projektom stál, je dobré si jednotlivé zdroje vymenovať.

V súvislosti s nákupom nehnuteľnosti na investíciu sa ľudské zdroje zvyčajne vzťahujú na jednotlivcov alebo odborníkov zapojených do procesu. Tu sú vymenované kľúčové ľudské zdroje, ktoré zohrávajú úlohu pri investovaní do nehnuteľnosti, konkrétne v tomto projekte.

Realitní agenti: Realitní agenti alebo makléri sa špecializujú na sprostredkovanie transakcií s nehnuteľnosťami. Budú pomáhať nájsť vhodnú nehnuteľnosť, a hlavne orientovať sa v nákupnom procese. Ich odborné znalosti a znalosti miestneho trhu môžu byť cenné aj pri identifikácii ďalších ziskových investičných príležitostí.

Právnicki v oblasti nehnuteľností: Právnicki v oblasti nehnuteľností poskytnú právne poradenstvo a pomoc počas procesu kúpy nehnuteľnosti. Pomoc je dôležitá hlavne pri kontrole zmluvy, zabezpečenie súladu s právnymi predpismi, a spracovanie potrebnej dokumentácie pre nákup. Ich odbornosť je rozhodujúca pri ochrane záujmov investora projektu a zabezpečení hladkej transakcie.

Finanční poradcovia: Finanční poradcovia alebo investiční poradcovia môžu poskytnúť cenné informácie a rady o finančných aspektoch investície do nehnuteľností. Pomôžu posúdiť finančnú situáciu, zhodnotiť uskutočniteľnosť investičných možností a rozvíjať investičné stratégie v súlade s ich cieľmi. Finanční poradcovia tiež poskytujú odporúčania týkajúce sa možností financovania a možných daňových dôsledkov.

Inšpektori nehnuteľností: Inšpektori nehnuteľností posudzujú stav a štrukturálnu integritu nehnuteľnosti pred kúpou. Vykonajú teda dôkladné kontroly, aby identifikovali akékoľvek potenciálne problémy, ako sú štrukturálne chyby, problémy s elektrinou alebo inštalatérstvom alebo environmentálne problémy. Ich odborné znalosti pomôžu prijímať informované rozhodnutie a vyhýbať sa nákladným prekvapeniam.

Správcovia nehnuteľností: Správcovia nehnuteľností budú dohliadať na každodennú prevádzku nehnuteľnosti. Zaoberajú sa správou nájomníkov, výberom nájomného, údržbou nehnuteľností a ďalšími administratívnymi úlohami. Správcovia nehnuteľností sú obzvlášť cenní pre investorov, ktorí vlastnia viacero nehnuteľností alebo uprednostňujú prístup k správe nehnuteľností bez nutnosti osobného zapojenia.

Účtovníci: Účtovník je kľúčový zdroj pri riadení finančných aspektov investícií do nehnuteľností. Dôležité je sledovať príjmy a výdavky, optimalizovať daňové stratégie a zabezpečiť súlad s finančnými predpismi. Účtovníci zohrávajú kľúčovú úlohu pri udržiavaní presných finančných záznamov a maximalizácii ziskovosti investícií do nehnuteľností.

Tieto ľudské zdroje poskytujú odborné znalosti a podporu v rôznych aspektoch procesu investovania do nehnuteľností, od hľadania a získavania nehnuteľností až po právne a finančné aspekty. Zapojenie správnych profesionálov môže pomôcť robiť informované rozhodnutia, zmierniť riziká a optimalizovať návratnosť investícií.

16 FINANČNÝ PLÁN A ROZPOČET

V rámci ekonomickej analýzy projektu bude vytvorený finančný plán, ktorý slúži na posúdenie finančnej udržateľnosti a ziskovosti projektu. Finančná ziskovosť projektu ukazuje, či a ako investícia generuje zisk, zatiaľ čo finančná udržateľnosť projektu sa zaoberá dostupnosťou finančných prostriedkov počas realizácie projektu. Kalkulácia predpokladaných nákladov je založená na voľne dostupných informáciách. Všetky výpočty sa vykonávajú na základe výpočtu na jednotkovú plochu bytu, či už sa bude jednať o kúpu alebo následný prenájom.

Keďže investícia bude vykonaná z vlastných prostriedkov, výnosnosť tejto investície bude založená na predpokladanom vývoji trhu do budúcnosti, výšky nájmu a cien nehnuteľností. Dostupné finančné prostriedky sú vo výške 8 miliónov korún českých. Pre finálne zhodnotenie realizácie

investície je potrebné stanoviť si kritérium, ktoré nám určí, či sa investíciu oplatí zrealizovať, alebo nie.

Prvá časť analýzy bude venovaná cenám nehnuteľností za m², budú vybrané typové nehnuteľnosti v novostavbách developerských projektov, k čomu budú porovnávané súčasné nájom za m² v danej oblasti. Do kalkulácie prvotnej investície bude potrebné zahrnúť poplatky, dane a iné náklady spojené s kúpou a následným prenájmom nehnuteľnosti. Z tohto bodu sa ďalej bude možné odraziť pre nasledujúce výpočty, ktoré budú zahŕňať predpokladaný vývoj trhu z hľadiska nájomov a cien. Analýza bude vykonávaná k aktuálnym informáciám v mesiaci júl 2023.

16.1 Kritérium pre úspešnosť investície

Ako hlavné kritérium investície je stabilná a málo riziková investícia, ktorá má potenciál dlhodobého zhodnotenia. Minimálne kritérium pre úspešnosť investície je zabezpečenie proti inflácii spolu s výnosom 8%.

16.2 Porovnanie cien nehnuteľnosti a nájomov

Porovnanie bude vykonané za m², pomocou tabuľky budú prepočítané priemerné hodnoty nájmu za m² pri rôznych dispozíciách bytu a zároveň ich predajná cena, takisto za m². Rozdelenie bude podľa lokality, kde sa dané byty nachádzajú.

Do úvahy boli vzaté 3 rezidenčné projekty. Prvý – Rezidence Kolčavka od developera VI GROUP. Druhý projekt od developera Central Group na pražských Letňanoch, a tretí projekt od spoločnosti Finep na Stodůlkach, v Britskej štvrti. V nasledujúcich tabuľkách môžeme vidieť porovnanie cien developerských projektov a zároveň nájomov v blízkom okolí, s rovnakými kritériami - byt sa nachádza v novostavbe a dispozične spadá do možného cenového limitu.

Praha 9 – Rezidence Kolčavka

Tabuľka 4: Ceny bytov a nájmov Praha 9 - Kolčavka

Rezidence Kolčavka	Predajná cena	m2	Cena na m2
Byt 1kk	5,293,788	39.46	134,156
Byt 1kk č.2	4,457,209	27.74	160,678
Byt 2kk	7,290,924	57.75	126,250
Byt 2kk č.2	7,117,825	63.88	111,425

Nájom Praha 9 - Kolčavka	Cena Nájomu	m2	Cena na m2
Byt 1kk - Poděbradská	13,990	18	777
Byt 1kk - Kurta Konráda	18,000	39	462
Byt 1kk - Novovysočanská	15,500	26	596
Byt 2kk - Kurta Konráda	24,000	59	407

Zdroj: vlastné spracovanie

(VI Group cz, 2023)

Praha 9 – Letňany

Tabuľka 5: Ceny bytov a nájmov Praha 9 - Letňany

Viladomy Letňany	Predajná cena	m2	Cena na m2
Byt 1kk	5,336,619	45.40	117,547
Byt 1kk č.2	5,340,239	44.9	118,936
Byt 1kk č.3	5,571,748	45.40	122,726
Byt 2kk	7,530,576	65.80	114,446

Nájom Praha 9 - Letňany	Cena Nájomu	m2	Cena na m2
Byt 1kk - Plzákova	14,500	37	389
Byt 1kk - Kadečkové	12,500	39	321
Byt 2kk - Štanderova	20,000	57	351
Byt 2kk - Tupolevova	19,000	56	339

Zdroj: vlastné spracovanie

(Central Group a.s., 2023)

Praha 13 – Stodůlky

Tabuľka 6: Ceny bytov a nájmov Praha 13 - Stodulky

Byty Britská čtvrť	Predajná cena	m2	Cena na m2
Byt 1kk	6,387,576	50.70	125,988
Byt 1kk č.2	6,903,905	53.3	129,529
Byt 2kk	7,451,235	53.80	138,499
Byt 2kk č.2	6,514,441	46.80	139,197

Nájom Praha 13 - Stodůlky	Cena Nájmu	m2	Cena na m2
Byt 1kk - Toufarova	17,000	48	354
Byt 1kk - Ferrariho	17,990	39	461
Byt 2kk - nám. Junkových	21,000	64	328
Byt 2kk - Svitákova	20,000	55	364

Zdroj: vlastné spracovanie

(Finep, 2023)

Z troch predstavených možností sme spriemerovali cenu bytu za m² a výšku prenájmu na m². V prvom projekte Rezidence Kolčavka je to cena 133,127 Kč/m² a výška nájmu 560 Kč/m². V projekte Viladomy Letňany je to 118,414 Kč/m² v porovnaní s 350 Kč/m². Tretí, posledný projekt, Britská čtvrť, má priemernú cenu 133,303 Kč/m² a nájom 377 Kč/m². Z uvedených údajov najlepšie vychádza Rezidence Kolčavka, kde na 1 m² je možnosť najväčšieho predpokladaného nájmu v porovnaní s cenou.

Na kúpu a následný prenájom bola vybraná nehnuteľnosť v Rezidencii Kolčavka, vo veľkosti 57.75 m², dispozícií 2kk, s najnižšou kúpnu cenou za m². Ďalšie kalkulácie budú vypočítané s touto nehnuteľnosťou.

16.3 Vývoj trhu

Predikcia vývoja cien nehnuteľností a realitného trhu je náročná. Experti berú do úvahy situácie minulých rokov, zmeny na trhu a udalosti, ktoré to ovplyvňujú. Podľa vyjadrení niekoľkých expertov by sa ceny nehnuteľností v Česku mali stále zvyšovať, dôležité je však spomenúť, že nie všetky. V minulosti boli práve kvôli pandémie covid – 19 a nízkym úrokovým sadzbám nadhodnotené niektoré typy realít (staré domy, byty pred rekonštrukciou), ktorých cena sa pravdepodobne zníži. To však neplatí pre novostavby, ktoré majú potenciál rásť. Podľa slov analytika zo spoločnosti Deloitte – Petra Hánu, by nehnuteľnosti mali vzrásť za 10 rokov dvojnásobne, ako tomu bolo aj v minulosti. (iDNES.cz, 2021)

Podľa investičného portálu Investown, sa takisto staré byty, byty pred rekonštrukciou alebo energeticky náročné byty budú predávať ťažko, čím bude klesať ich cena. Naopak novostavby si cenu držať budú, aj napriek vyššej obstarávacej cene, sú energeticky nenáročné a z hľadiska údržby menej nákladné, aspoň v horizonte niekoľkých rokov. (Investown, 2023)

Čo sa týka dlhodobých predikcií do budúca, v horizonte 20 rokov a viac, málokto odhaduje alebo vydáva publikácie s takýmito informáciami. V rôznych vyjadreniach odborníkov, ekonómov, ľudí z praxe sa však objavuje podobný naratív: záujem o bývanie v Prahe je vysoký, Praha má rozdielnu dynamiku kvôli veľkým rozdielom v ponuke a dopyte (dopyt po bývaní je vysoký). Investícia do bývania je jednou z najrozšírenejších dlhodobých investícií, keďže aj na základe dát z minulých rokov sledujeme konštantný nárast.

Tak ako pri predikcií vývoja cien nehnuteľností, rovnako náročné je predikovať vývoj cien nájmu. Podľa Zuzany Chudoba z BTR Consultingu, ktorá sa zaoberá nájomným bývaním, väčšina investorov očakáva 5% hrubý výnos z nájmu, a to kvôli prudkému nárastu za krátke obdobie, keďže nájom dlhodobo stagnoval a následne vzrástol o skoro 20%. (Hypoindex, 2023)

Predikcia vývoja inflácie zo strany Českej národnej banky naznačuje, že očakáva inflačnú mieru na úrovni 2%. Toto číslo bude významným faktorom pri ďalších výpočtoch a analýzách, najmä v súvislosti s ekonomickými projekciami a rozhodnutiami. Inflačný cieľ 2% je zverejnený na stránkach ČNB. (Česká národní banka, 2023)

Do vývoja predpokladanej ceny je potrebné zahrnúť aj fakt, že existuje niekoľko faktorov, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľnosti, či už negatívne alebo pozitívne. Jedná sa aj o okolie, v ktorom sa byt a celý rezidenčný komplex nachádza, a to aj z hľadiska plánovanej občianskej vybavenosti do budúca, alebo ďalších zástavieb. Podľa dostupných zdrojov z portálu Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, (IPR Praha, 2023) sa súčasné územie v okolí Libne a Balabenky zveľaďuje, aby vytváralo príjemnú promenádu nahradzujúcu predchádzajúce chátranejšie prostredie. Je preto predpoklad, že toto územie sa bude aj do budúca udržiavať, z hľadiska veľkého potenciálu v okolí rieky Rokytky.

16.4 Finančné vyhodnotenie

Nasledujúca tabuľka predstavuje výpočet návratnosti a bude predchádzať celkovému zhodnoteniu investície. V nasledujúcich odstavcoch bude postupne popísaný výpočet a jednotlivé aspekty vedúce k záverečnému rozhodnutiu.

Kúpna cena vybranej nehnuteľnosti je 7,290,924 Kč. Podľa predikcie analytika z Deloitte (spomenuté v kapitole 16.3), cena novostavieb by za 10 rokov mohla vzrásť dvojnásobne, na základe historických vývojev. S touto možnosťou sme preto pracovali aj v nasledujúcom výpočte a výsledná suma po 10 rokoch je 14,581,848 Kč.

Pre zhodnotenie výhodnosti realizácie projektu je potrebné okrem inflácie stanovenej ako 2% (určené ČNB ako inflačný cieľ) brať v úvahu aj iné aspekty, ako sú riziká spojené s nákupom a predajom nehnuteľnosti, výpadok nájomcu počas doby prenájmu, fluktuácia trhu, nízka likvidita investovaných peňazí a iné. Z týchto dôvodov je stanovený diskont na úrovni 8%. V prípade, že zhodnotenie projektu je vyššie ako 8%, investícia je uskutočniteľná, pokiaľ menej ako 8%, tak nie.

Čistý mesačný nájom bol vypočítaný ako medián nájmov v danej lokalite za m² (529 kč/m²), vynásobený počtom m² danej bytovej jednotky, výsledná hodnota nájmu bola zaokrúhlená nadol (30,000 kč). Vzhľadom na to, že v pripravovanej nájomnej zmluve je zahrnutá aj každoročná indexácia, nájom každoročne vzrastie minimálne o infláciu, v našom prípade o 2%. Iné zdražovanie okrem inflácie nie je predpokladané, ani zahrnuté. NPV (čistá súčasná hodnota) je teda každý rok rovnaká (30,000 kč za mesiac). Kumulovaný výnos z nájmu vyjadrený v hodnotách roku 1 by teda za 10 rokov bol na úrovni 3,600,000 kč. V nasledujúcich častiach však vezmeme do úvahy ostatné náklady spojené s kúpou bytu a s jeho údržbou (vybavením), prípadnou rekonštrukciou a iné.

Tabuľka 7: Finančné vyhodnotenie nájmu

Rok	Výnos za obdobie (mesiac)	Výnos za obdobie (rok)	Inflácia	Diskontná sadzba	NPV
1	30,000	360,000			360,000
2	30,600	367,200	2%	8%	360,000
3	31,212	374,544	2%	8%	360,000
4	31,836	382,035	2%	8%	360,000
5	32,473	389,676	2%	8%	360,000
6	33,122	397,469	2%	8%	360,000
7	33,785	405,418	2%	8%	360,000
8	34,461	413,527	2%	8%	360,000
9	35,150	421,797	2%	8%	360,000
10	35,853	430,233	2%	8%	360,000

Zdroj: vlastné spracovanie

Dôležitý aspekt je NPV celkovej ceny nehnuteľnosti. Ako bolo spomenuté v predchádzajúcich kapitolách, jej zostatková hodnota je predpokladaná ako dvojnásobok počiatkovej investície - pri zohľadnení inflácie by to bolo 12,201,438 kč.

Tabuľka 8: Finančné vyhodnotenie nehnuteľnosti

Rok	Výsledná zostatková hodnota	Diskontná sadzba	Inflácia	NPV (diskontovaná miera)	NPV Inflácia
1	7,290,924				
2		1.08	1.02		
3		1.08	1.02		
4		1.08	1.02		
5		1.08	1.02		
6		1.08	1.02		
7		1.08	1.02		
8		1.08	1.02		
9		1.08	1.02		
10	14,581,848	1.08	1.02	7,294,554	12,201,438
		1.9990	1.1951		

Zdroj: vlastné spracovanie

Ostatné náklady na údržbu bytu

Keďže byt sa prenajíma nevybavený, ale nájom v tabuľkách vyššie sú za vybavené byty, je potrebné zohľadniť počiatočnú investíciu. Do bytu budú zakúpené spotrebiče ako práčka, umývačka riadu, rúra, atď, a ďalej nábytok ako postele, skrine, stoly, stoličky, televízia, koberce, a iné. Podľa bytovej dizajnerky Dagmary Jančárkovej sa kvalitné vybavenie bytu pohybuje podľa hrubého odhadu v hodnote 10,000 – 15,000 Kč za m². Keďže byt je o výmere niečo cez 57 m², môžeme odhadnúť počiatočnú investíciu na cca 600,000 Kč. (Sens, 2023)

Po 10 rokoch užívania nehnuteľnosti bude nevyhnutné zrealizovať aj rekonštrukciu. Záleží, v akom stave bude nehnuteľnosť po tých rokoch (závisí aj na nájomcoch a iných faktoroch), budeme však odhadovať náklady na celkovú rekonštrukciu. V týchto nákladoch bude aj rezerva na prípadné opravy počas 10 rokov. Podľa súčasných dostupných informácií na internete, sa náklad na rekonštrukciu pohybuje vo výške cca 8000 Kč/m². Odhadovaná cena teda predstavuje 464,000 Kč. (Qjob, 2023)

Opakované náklady

Pri oficiálnom prenájme je dôležité si uvedomiť, že vzniká povinnosť platiť dane z príjmu. Tento príjem sa zohľadňuje v daňovom príjme fyzických osôb, ktoré sa každoročne vypracováva. Ďalšou skupinou sú výdaje, ktoré sa odpočítavajú. Buď sa jedná o skutočné výdaje, a teda na údržbu, paušál na auto, odpisy, alebo sa uplatňuje takzvaný výdajový paušál vo výške 30%, max do výšky 600,000 Kč. Daň sa potom platí zo zisku, teda z rozdielu medzi príjmami a výdavkami.

Tomuto rozdielu sa hovorí základ dane. Výška dane pre fyzické osoby do základu dane 1,867,728 je 15%, potom by to bolo 23%. (Hypoindex, 2023), (Ideální nájemce, 2023)

Výsledný výnos

Potenciálny výsledný výnos a návratnosť investície je zobrazený v nasledujúcej tabuľke. Príjem (v tabuľke zelenou) sa skladá z potencionálneho príjmu z predaja nehnuteľnosti v roku 10, vyjadreného v súčasných cenách (očisteného o infláciu) a kumulovanej hodnoty nájmu za 10 rokov, takisto v súčasných cenách. Náklady označené červenou farbou pozostávajú z počiatočnej investície do kúpy, spolu s investíciou do vybavenia a následnej rekonštrukcie vyjadrenej v hodnote roku 1. Návratnosť investície predstavuje 91%.

Tabuľka 9: Výsledný výnos

Hodnota nehnuteľnosti v roku 1	7,290,924
Počiatočná investícia v roku 1	600,000
Hodnota nehnuteľnosti v roku 10	14,581,848
Hodnota nehnuteľnosti v roku 10 vyjadrená v cenách roku 1	12,201,438
Kumulovaná hodnota nájmu vyjadrená v cenách roku 1	3,600,000
Cena rekonštrukcie v roku 10	464,000
Cena rekonštrukcie v roku 10 vyjadrená v cenách roku 1	388,254
Zisk pred zdanením	7,522,260

Zdroj: vlastné spracovanie

V nasledujúcej tabuľke je zobrazený rozptyl výnosov, v hodnote +/- 10%. Keďže sa môže stať, že byt nebude permanentne obsadený nájomníkom, dôjde k neplánovaným výdajom/opravám, zhodnotenie nehnuteľnosti nebude tak vysoké alebo dôjde k zmene výšky inflácie, je potrebné počítať aj s týmto variantom. Takisto je možné, že ekonomická situácia sa zlepší, ceny nájmov porastú rýchlejšie a zisk sa zvýši.

Tabuľka 10: Predpoklady výnosu

Optimistický predpoklad výnosu	8,274,486
Pesimistický predpoklad výnosu	6,770,034

Zdroj: vlastné spracovanie

Nasledujúca tabuľka zobrazuje porovnanie výnosov z investície oproti výnosu pri ročnom úročení 8 %. Tabuľka vyjadruje to, či sa investícia vyplatí, alebo nie. Na základe finálneho výsledku je vidieť, že investičná ponuka sa pri 8% vyplatí viac, než alternatívne zhodnotenie.

Tabuľka 11: Celkové zhodnotenie investície

	Diskont 8 %	
	Rok 1	Rok 10
Nehnutelnosť	7,290,924	14,574,591
Počiatočná investícia	600,000	1,199,403
Nehnutelnosť celkom	7,890,924	15,773,994
Nehnutelnosť	7,290,924	14,581,848
Náklady na rekonštrukciu v roku 10		-464,000
Zisk z nehnuteľnosti		-1,656,146
Kumulovaná hodnota nájmu		3,941,900
Výnos pri zhodnotení vo výške diskontu		15,773,994
Výnos pri realizácii investičnej ponuky		18,059,748
Vyhodnotenie investičnej ponuky v porovnaní so zhodnotením vo výške diskontu		2,285,754

Zdroj: vlastné spracovanie

17 ČASOVÝ PLÁN A FÁZY PROJEKTU (GANTT)

Tabuľka 10: Časový plán

ČASOVÝ PLÁN	
September 2023	vyhľadávanie nehnuteľnosti za pomoci realitného agenta
Október 2023	príprava a realizácia rezervačnej zmluvy
	finalizácia kúpnej zmluvy
November 2023	zápis na kataster
	spojenie sa s realitnou kanceláriou
	zverejnenie inzerátu na prenájom
	obhliadky bytu záujemcami
December 2023	obhliadky bytu záujemcami
	príprava a realizácia nájomnej zmluvy
Január 2024	nastahovanie nájomcu

Zdroj: vlastné spracovanie

Časový plán projektu je načrtnutý aj na základe skúsenosti autorky práce s kúpou nehnuteľnosti z predchádzajúceho obdobia. Kľúčovým bodom je vyhľadávanie nehnuteľnosti a obhliadky, ktoré môžu trvať dva týždne, ale aj 3 mesiace, tento bod je veľmi individuálny. Je náročné predpokladať, ako rýchlo sa zoženie vhodná nehnuteľnosť. Po výbere tej správnej nehnuteľnosti nastávajú administratívne kroky, ktoré sú v časovom pláne vymenované. Po finálnom potvrdení o kúpe bytu, je možné byt začať prenajímať a nájsť vhodného nájomcu, aby sa od Januára 2024 mohol nastahovať.

17.1 GANTT diagram

Na nasledujúcom obrázku je zobrazený Ganttov diagram, kde sú zobrazené jednotlivé kroky z predchádzajúcej časti, a ich nadväznosť.

Tabuľka 11: GANTT diagram

Kúpa nehnuteľnosti s cieľom budúceho zisku	2023				2024
	September	Október	November	December	Január
vyhľadávanie nehnuteľnosti za pomoci realitného agenta					
príprava a realizácia rezervačnej zmluvy					
finalizácia kúpnej zmluvy					
zápis na kataster					
spojenie sa s realitnou kanceláriou					
zverejnenie inzerátu na prenájom					
obhliadky bytu záujemcami					
príprava a realizácia nájomnej zmluvy					
nastahovanie nájomcu					

Zdroj: vlastné spracovanie

18 SWOT ANALÝZA

V nasledujúcej časti bude vypracovaná SWOT analýza, ktorá bude zameraná na situáciu pred kúpou nehnuteľnosti. Na základe toho budú do daných kategórií priradené jednotlivé body. V nasledujúcej časti sú tieto body zhrnuté v odrážkach, ich popisu sa bude venovať ďalšia časť.

Silné stránky

- Nehnutel'nosť k ďalšiemu využitiu
- Zhodnotenie investície
- Zisk

Slabé stránky

- Riziko zlej investície
- Limitovanie rozpočtom
- Vlastnícke bývanie

Príležitosti

- Nedostatok nájomného bývania
- Cena nehnuteľností na trhu
- Nižšie ceny bytov kvôli ekonomickej situácií

Hrozby

- Ekonomická situácia
- Vysoké ceny energií

- Konflikty (vojna)

Silné stránky

Na základe predchádzajúcich analýz v práci je možné stanoviť silné stránky projektu, ktorými sú nasledovné: nadobudnutie nehnuteľnosti k ďalšiemu využitiu. Výhodou kúpy bytu je samozrejme fakt, že sa jedná o nespotrebný tovar, takže aj po uplynutí plánovaného času investície môže mať iné využitie, či už na pokračovanie v investícií alebo na bývanie či následný predaj. Ako ďalší bod je samotné zhodnotenie nehnuteľnosti. Ako bolo predstavené v predchádzajúcich častiach, predpokladá sa, že nehnuteľnosť sa zhodnotí, čiže sa zhodnotí celková investícia. Z finančného hľadiska môžeme konštatovať, že sa jedná o ziskový projekt a teda silná stránka tohto projektového zámeru je jednoznačne finančná.

Slabé stránky

Každý projektový zámer obsahuje aj slabé stránky, ktoré majú dopad na celkové hodnotenie projektu. Ako slabé stránky sme si v projekte určili fakt, že investícia do nehnuteľnosti môže mať aj iné alternatívy, investovať sa dajú peniaze aj iným spôsobom alebo do iného typu investícií. Je otázne, ktorý typ investície je do budúcnosti výhodnejší, keďže sa pracuje s odhadmi a predpokladmi. Ďalším bodom je limitovanie rozpočtom. Keďže kúpa nehnuteľnosti a jej cena sú viazané na rozpočet, ktorý bol v práci určený, je to do istej miery obmedzujúce, pretože pokiaľ by sa vyskytla lepšia ponuka nehnuteľnosti s výhodnejšou cenou za m², a zároveň vyšším nájomom za m², nebude možné ju zrealizovať vzhľadom na cenový limit. Takisto boli z vyhľadávania vynechané nehnuteľnosti mimo rozpočtový limit, čo nás mohlo pripraviť o výhodnú investíciu. Ako slabú stránku je možné spomenúť aj trend vlastníckeho bývania, ktorý sa v krajinách východnej Európy silno objavuje a môže stále ohroziť preferencie bývania v nájme.

Príležitosti

Čo sa týka externých faktorov, poznáme niekoľko takých, ktoré predstavujú príležitosť pre projekt. Ako bolo spomenuté v práci, bývanie je kľúčový aspekt pre všetkých, je to nevyhnutná položka, preto investícia do bytu obsahuje potenciál. Nájomné bývanie, konkrétne v Prahe, takisto zobrazuje rastúci trend. Čo sa týka kúpy nehnuteľnosti ako takej, výhodnosti investície prispieva fakt, že práve kvôli vysokým úrokovým mieram v súčasnej dobe, sa ceny nehnuteľností dostali na nižšie hodnoty, než tomu bolo predtým. Je teda momentálne výhodnejšie kúpiť nehnuteľnosť s dostupnými finančnými prostriedkami, než to bolo v minulosti, a dá sa povedať, že aj výhodnejšie, než to bude zajtra, a to práve kvôli inflácii a neistej situácii na trhu.

Hrozby

Posledná časť SWOT analýzy sú hrozby, alebo externé ohrozenia projektu. V tejto časti je možné znova spomenúť práve ekonomickú situáciu, a to vysokú infláciu a nestabilný trh. Tieto aspekty ovplyvňujú aj možnosť domácností dovoliť si bývanie. Pri zhoršujúcej sa ekonomickej situácii je samozrejme prirodzené, že domácnosti budú mať k dispozícii menej finančných prostriedkov, ktoré budú dedikovať na bývanie. Je možné, že sa budú sťahovať aj do periférii alebo menších miest, kde je bývanie dostupnejšie, než v hlavnom meste. Zhoršenie ekonomickej situácie celkovo ovplyvňuje aj možnosti bývať v novostavbách, oproti lacnejšiemu bývaniu v starších bytoch. Ako ďalšiu hrozbu vidíme vojnu na Ukrajine, kde tento konflikt predstavuje neistotu a nestabilitu na viacerých globálnych trhoch, s rôznymi ťažko predikovateľnými dopadmi. Práve tento konflikt aj spôsobil, resp. prispel do súčasnej problémovej situácie s vysokými cenami energií, ktoré ovplyvňujú domácnosti nielen po celej Českej Republike. Aj keď ako bolo spomenuté v príležitostiach, bývanie je nevyhnutnosť, avšak jeho výber závisí na dostupných finančných prostriedkoch, ktoré môžu byť nižšie práve kvôli vysokým cenám energií.

19 ANALÝZA RIZIKA

Kúpa nehnuteľnosti na investíciu môže ponúknuť množstvo výhod, no prináša so sebou aj určité riziká, ktorých by si investori mali byť vedomí. Niektoré z bežných rizík spojených s investovaním do nehnuteľností zahŕňajú:

Trhové riziko: Trhy s nehnuteľnosťami podliehajú výkyvom. Hodnoty nehnuteľností môžu stúpať alebo klesať na základe rôznych faktorov vrátane ekonomických podmienok, dynamiky ponuky a dopytu a úrokových sadzieb. Ekonomický pokles môže viesť k poklesu hodnoty nehnuteľností, čo má vplyv na potenciálnu návratnosť investície.

Riziko likvidity: Nehnuteľnosti sú v porovnaní s akciami alebo dlhopismi relatívne nelikvidné aktívum. Predaj nehnuteľnosti môže chvíľu trvať, najmä počas poklesu trhu alebo ak o nehnuteľnosť nie je vysoký dopyt, čo môže obmedziť schopnosť investora rýchlo získať finančné prostriedky.

Riziko neobsadenosti: Prenájom nehnuteľností môže zaznamenať obdobia neobsadenosti medzi nájomníkmi, čo vedie k strate príjmu z prenájmu. Prázdna nehnuteľnosť a jej inzerovanie a obsadenie môžu tiež spôsobiť dodatočné náklady na reklamu, údržbu nehnuteľností a služby.

Opravy a údržba: Vlastníctvo nehnuteľnosti zahŕňa priebežné náklady na údržbu a opravy. Neočakávané opravy môžu byť nákladné a môžu ovplyvniť celkovú ziskovosť investície.

Riziká financovania: Ak je nehnuteľnosť financovaná prostredníctvom hypotéky alebo úveru, existuje riziko nesplácania a následná exekúcia. V tomto projekte sa však financuje z vlastných zdrojov.

Riziko nájomcu: Prenájom nehnuteľností závisí od spoľahlivých nájomníkov, ktorí generujú príjem z prenájmu. Aj v tomto prípade hrozí nezaplatenie alebo škoda spôsobená nájomníkmi, čo si môže vyžiadať právne kroky na vyst'ahovanie alebo opravu nehnuteľnosti.

Regulačné a právne riziká: Investície do nehnuteľností podliehajú rôznym nariadeniam, zákonom o územnom plánovaní a dani z nehnuteľností. Zmeny v predpisoch alebo právne spory môžu ovplyvniť ziskovosť investície.

Environmentálne riziko: Kontaminácia alebo environmentálne riziká na majetku môžu viesť k problémom so zodpovednosťou a nákladmi na čistenie.

Na zmiernenie týchto rizík je preto potrebné starať sa o nehnuteľnosť, zaujímať sa o trh, mať plán pre prípad nepredvídaných udalostí a zvážiť diverzifikáciu v rámci svojho investičného portfólia. Hľadanie rady od skúsených realitných odborníkov a finančných poradcov môže tiež pomôcť pri prijímaní informovaných rozhodnutí a efektívnom riadení rizík.

Pre konkrétne tento projekt vidíme dve roviny rizika, jedno je na úrovni prenájmu nehnuteľnosti, a druhé na úrovni výnosu zo zhodnotenia. Riziká pri prenájme sú z vyššie uvedeného napr. riziko výpadku nájomníka, nesplácanie nájmu, zničenie nehnuteľnosti a iné. Toto riziko sa však dá eliminovať poistením nehnuteľnosti, prípadne povinnosti nájomníka mať poistenie. Avšak riziko neplatenia zo strany nájomníka vie krátkodobo eliminovať depozit, z dlhodobého hľadiska by to bolo náročnejšie. Čo sa týka výpadku nájomníka, dá sa toto riziko eliminovať vhodným prístupom a komunikáciou, ale nedá sa mu plne predísť.

Pri riziku výnosu z ceny nehnuteľnosti musíme brať do úvahy už vyššie spomínané faktory, ako sú okolie, plánované výstavby, občianska vybavenosť. Existujú samozrejme riziká, ktorým sa predísť nedá, hlavne externé, ako zničenie okolia, prist'ahovanie susedov, ktorí budú rušiť a ničiť okolie, čím sa bude znižovať cena nehnuteľnosti kvôli zníženej kvalite života. Vo všeobecnosti sa ale dá konštatovať že riziko existuje, dá sa ho eliminovať, ale nie mu plne predísť.

20 ZHODNOTENIE REALIZÁCIE INVESTÍCIE

Pri zohľadnení všetkých aspektov spomenutých v práci a zahrnutých v analýzach, okrem finančného, je možné stanoviť, že investícia má potenciál a význam a je výhodné ju realizovať. Aj napriek slabým stránkam či spomenutým rizikám je investícia stále výhodná z hľadiska jej charakteru a takisto potenciálneho vývoja do budúcnosti. Po finančnej stránke je relatívne náročné s istotou hodnotiť, ako veľmi bude investícia výnosná a ako sa oplatí z hľadiska samotnej

finančnej investície, odhliadnuc od ostatných pozitív. Predpoklady a kritéria, ktoré boli stanovené v práci, však viedli k výsledku, že investícia sa vyplatí aj z finančného hľadiska a návratnosť je vyššia, než stanovená minimálna hodnota 5%.

21 ZÁVER

Táto práca sa zaoberala štúdiou uskutočniteľnosti kúpy nehnuteľnosti v Prahe za účelom dosiahnutia budúceho výnosu. V rámci tejto štúdie sme sa zamerali na dôležité aspekty projektu, ako je analýza trhu, marketingový mix, riadenie projektu a riadenie ľudských zdrojov, finančný plán a finančná analýza, harmonogram projektu, SWOT analýza, PEST analýza, Porterova analýza 5 síl, analýza rizík, odhadovaný postup a proces investície a zhodnotenie realizácie investície.

Počas analýzy trhu sme prehľadne zmapovali aktuálnu situáciu na trhu nehnuteľností v Prahe a identifikovali sme zaujímavé príležitosti pre investovanie. Marketingový mix nám poskytol strategický rámec pre dosiahnutie úspešnej trhovej pozície nehnuteľnosti. Riadenie projektu a riadenie ľudských zdrojov boli kľúčové pre zabezpečenie efektívneho vykonávania projektu a spolupráce tímu.

SWOT analýza, PEST analýza a Porterova analýza 5 síl nám poskytli komplexný pohľad na silné a slabé stránky projektu, príležitosti a hrozby, ktoré ovplyvňujú jeho realizáciu a úspech na trhu. Analýza rizík nás upozornila na potenciálne nebezpečenstvá a umožnila nám navrhnúť vhodné opatrenia pre ich minimalizáciu.

Finančný plán a finančná analýza nám umožnili posúdiť ekonomickú rentabilitu projektu a porovnať ceny nehnuteľností s nájmami na trhu. S harmonogramom projektu sme mali prehľad o plánovanom priebehu a časovom rozvrhu jednotlivých fáz projektu. Odhadovaný postup a proces investície nám poskytli jasný návod na realizáciu projektu a jeho úspešné dokončenie.

V záverečnom hodnotení sme sumarizovali všetky zistenia a výsledky z jednotlivých častí štúdie uskutočniteľnosti. Projekt kúpy nehnuteľnosti v Prahe sme zhodnotili ako reálne uskutočniteľný s potenciálom dosiahnuť požadovaný budúci výnos. Na základe našich analýz sme identifikovali silné stránky projektu, ktoré ho môžu posilniť na trhu, a zároveň sme navrhli opatrenia na minimalizáciu identifikovaných rizík.

Celkovo nám táto štúdia poskytla cenné poznatky a odporúčania pre potenciálnych investorov, ktorí uvažujú o investovaní do nehnuteľností v Prahe. Dúfame, že tieto zistenia prinesú pridanú hodnotu pre ich rozhodovanie a prispievajú k úspešnej realizácii ich investičných plánov.

22 Zdroje

- Akademie věd České republiky. (2022). *Akademie věd České republiky*. Dostupné na Internetu: Vlastní bydlení nemusí být výhodné. Mladí si ho idealizují po vzoru rodičů: <https://www.avcr.cz/cs/veda-a-vyzkum/socialne-ekonomicke-vedy/Vlastni-bydleni-nemusi-byt-vyhodne.-Mladi-si-ho-idealizuji-po-vzoru-rodicu/>
- Armstrong, G., Adam, S., Denize, S., Kotler, P. (2015). *Principles of Marketing*. Australia.
- Atkinson, R. (1999). Project management: cost, time and quality, two best guesses and a phenomenon, its time to accept other success criteria. *International Journal of Project Management*. Dostupné na Internetu: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0263786398000696>
- Aven, T. (2015). *Risk analysis*. United Kingdom.
- Barillas, U. (2020). *Forbes*. Dostupné na Internetu: Five Ways Technology Is Transforming How The Real Estate Industry Works: <https://www.forbes.com/sites/forbestechcouncil/2020/08/25/five-ways-technology-is-transforming-how-the-real-estate-industry-works/>
- Bezrealitky. (2023). *Bezrealitky*. Dostupné na Internetu: www.bezrealitky.cz
- Blažek, J., Samec, T., Kubala, P., Orcígr, V. (2023). Participativní bydlení: nová konceptualizace demokratických forem bydlení v České republice. *Sociologický časopis*. Dostupné na Internetu: <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=1117095>
- Bruijl, D. G. (2022). The Relevance of Porter's Five Forces in Today's Innovative and Changing Business Environment. *Journal of Marketing Management and Consumer Behavior, Vol. 4, Issue 1 (2022)*.
- Central Group a.s. (2023). *Central Group*. Dostupné na Internetu: <https://www.central-group.cz/prehled-bytu/200?layoutRoomCounts%5B0%5D=1&floorLevels%5B0%5D=0&floorLevels%5B1%5D=1&floorLevels%5B2%5D=3&floorLevels%5B3%5D=2&floorLevels%5B4%5D=4&housingBlockIds%5B0%5D=2319&housingBlockIds%5B1%5D=2320&housingBlockIds%5B2%5D>
- Česká národní banka. (2023). *Česká národní banka*. Dostupné na Internetu: Prognóza ČNB – jaro 2023: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- Český statistický úřad. (2023). *Český statistický úřad*. Dostupné na Internetu: <https://www.czso.cz/>

- Chytrý pronajímatel. (2023). *Chytrý pronajímatel*. Dostupné na Internetu: <https://chytrypronajimatel.cz/>
- Deloitte. (2021). *Deloitte*. Dostupné na Internetu: Technology enabled forecasting for the Real Estate sector : https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/xs/Documents/finance/me_technology-enabled-forecasting-for-the-real-estate-sector.pdf
- Deloitte. (2023). *Deloitte*. Dostupné na Internetu: Deloitte Real Index: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>
- Deloitte. (2023). *Deloitte*. Dostupné na Internetu: Deloitte Develop Index: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>
- Dobbs, M. E. (2014). Guidelines for applying Porter's five forces framework: a set of industry analysis templates. *Competitiveness Review, Vol. 24 Iss 1*, 32 - 45.
- Fang, Y., Shao, Z. (2023). The Russia-Ukraine conflict and volatility risk of commodity markets. *Finance Research Letters*. Dostupné na Internetu: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S154461232200455X>
- Finep. (2023). *Finep*. Dostupné na Internetu: <https://www.finep.cz/cs/byty-britska-ctvrt/cenik?dispositions%5B0%5D=1>
- Fotr, J., Souček, I. (2011). *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Praha: Grada.
- Grünwald, R. (2007). *Finanční analýza a plánování podniku*. Praha: Ekopress.
- Gürel, E., Tat, M. (2017). SWOT ANALYSIS: A THEORETICAL REVIEW. *Journal of International Social Research*.
- Horáček, F. (2023). *Seznam Správy*. Dostupné na Internetu: Ze sedmi na 40 tisíc za třicet let. Tak rostly v Česku platy: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-ze-sedmi-na-40-tisic-za-tricet-let-tak-rostly-v-cesku-platy-227104>
- Hypoindex. (2023). *Hypoindex*. Dostupné na Internetu: <https://www.hypoindex.cz>
- Ideální nájemce. (2023). *Ideální nájemce*. Dostupné na Internetu: Daň z pronájmu bytu v roce 2023: Jak na to?: <https://idealninajemce.cz/radce/dan-z-pronajmu>
- iDNES.cz. (2021). *iDNES.cz*. Dostupné na Internetu: Ceny bytů ještě porostou. Za 10 let budou dvojnásobné, říká analytik: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/ceny-bytu-petr-hana-rozstrel-analytik-najem-rust-10-lety-dvojnashobek.A210505_143726_domaci_vov
- Institute, P. M. (1996). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge*.

- Investown. (2023). *Investown*. Dostupné na Internetu: Ceny nemovitostí jdou dolů. Jak správně nakupovat?: https://www.investown.cz/post/ceny-nemovitosti-jdou-dolu-jak-spravne-nakupovat?gad=1&gclid=Cj0KCQjwqs6lBhCxAARIsAG8YcDji8o5ADJrUVMkTgYFZ5WmIirXikgTVPKwN2sfoncw1Rd0EbUZka8aAlePEALw_wcB
- IPR Praha. (2023). *IPR Praha*. Dostupné na Internetu: INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY: <https://iprpraha.cz/>
- Kanda, A. (2010). *Project Management: A Life Cycle Approach*.
- Kurzy.cz. (2023). *Kurzy.cz*. Dostupné na Internetu: Poptávka po bytech stoupá. Roste zájem o koupi i o pronájem: <https://www.kurzy.cz/zpravy/718422-poptavka-po-bytech-stoupa-roste-zajem-o-koupi-i-o-pronajem/>
- Mbah, R.E., Wasum, F. (2022). Russian-Ukraine 2022 War: A Review of the Economic Impact of Russian-Ukraine Crisis on the USA. *Advances in Social Sciences Research Journal* .
- Microsoft. (2023). *Microsoft*. Dostupné na Internetu: Ve kterých krajích je o home office největší zájem? Microsoft porovnal české regiony : <https://news.microsoft.com/cs-cz/2023/06/19/ve-kterych-krajich-je-o-home-office-nejvetsi-zajem-microsoft-porovnal-ceske-regiony/>
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. (2023). *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*. Dostupné na Internetu: Vláda schválila podmínky programu Nájemní bydlení. Státní fond podpory investic připravil na výstavbu bytů 800 milionů korun: <https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/vlada-schvalila-podminky-programu-najemni-bydleni>
- Pollack, J., Helm, J., Adler, D. (2018). What is the Iron Triangle, and how has it changed? *International Journal of Managing Projects in Business*.
- Porter, M. E. (1985). *On Competition*. New York: THE FREE PRESS.
- Qjob. (2023). *Qjob*. Dostupné na Internetu: Kolik stojí rekonstrukce bytu?: <https://qjob.cz/blog/articles/rekonstrukce-bytu-cena>
- Reality iDNES. (2023). *Reality iDNES*. Dostupné na Internetu: www.reality.idnes.cz/
- Richardson, G. L. (2010). *Project Management Theory and Practice*. USA. Dostupné na Internetu: <https://books.google.de/books?hl=sk&lr=&id=D13NBQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=project+management+theory&ots=0TJ5m-Nury&sig=5kCCgUMHUVIbctggAYbKCHnsxbE#v=onepage&q=project%20management%20theory&f=fa>

- Sedláčková, H. (2000). *Strategická analýza*. Praha: C.H.Beck.
- Sedláčková, H., Buchta, K. (2006). *Strategická analýza*. Praha: C.H. Beck.
- Sens. (2023). *Sens*. Dostupné na Internetu: Kolik stojí vybavení interiéru?: <https://sensinterier.cz/kolik-stoji-vybaveni-interieru/>
- Sieber, P. (2004). *Studie proveditelnosti (Feasibility study) metodická příručka*. Dostupné na Internetu: <https://www.dotaceu.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti.pdf>
- Sreality. (2023). *Sreality*. Dostupné na Internetu: www.sreality.cz
- Trigema. (2023). *Fragment*. Dostupné na Internetu: <https://www.frgmnt.cz/>
- Veber, J. (2000). *Management: základy, prosperita, globalizace*. . Praha: Management Press.
- VI Group cz. (2023). *Kolčavka*. Dostupné na Internetu: <https://www.nadkolcavkou.cz/>
- Wetekamp, W. (2011). Net Present Value (NPV) as a tool supporting effective project management. *Proceedings of the 6th IEEE International Conference on Intelligent Data Acquisition and Advanced Computing Systems*. Dostupné na Internetu: <https://ieeexplore.ieee.org/abstract/document/6072902>

Tabuľka 1: Rozdelenie PEST analýzy	18
Tabuľka 2: Objem poskytnutých hypoték za posledných 6 rokov	30
Tabuľka 3: Vyhodnotenie PEST analýzy	35
Tabuľka 4: Ceny bytov a nájomov Praha 9 - Kolčavka.....	41
Tabuľka 5: Ceny bytov a nájomov Praha 9 - Letňany	41
Tabuľka 6: Ceny bytov a nájomov Praha 13 - Stodulky.....	42
Tabuľka 7: Finančné vyhodnotenie nájmu	44
Tabuľka 8: Finančné vyhodnotenie nehnuteľnosti	45
Tabuľka 9: Výsledný výnos	46
Tabuľka 12: Časový plán.....	48
Tabuľka 13: GANTT diagram	49

Graf 1: Ceny bytov v Prahe (2005 – 2023).....	27
Graf 2: Priemerné tempo rastu cien bytov v Prahe	28
Graf 3: Úrokové sadzby za 2 roky	29
Graf 4: Úrokové sadzby za 20 rokov	29
Graf 5: Volatilita realitného trhu.....	31
Graf 6: Priemerná hrubá mesačná mzda za posledných 22 rokov	33
Graf 7: Vývoj priemernej a reálnej mzdy v ČR.....	33

Obrázok 1: Rozdelenie SWOT analýzy	15
Obrázok 2: Porterova analýza 5 síl	21