

Klíčovým indikátorem je reálná soběstačnost

Klíčovým indikátorem je reálná soběstačnost

V Česku je skoro 1,9 milionu rodinných domů. Pouze desetina z nich je v současnosti podle informací MPO osazena fotovoltaickými panely a dokáže tedy vyrábět vlastní elektřinu. Přitom právě vlastní výroba elektřiny stále více promlouvá do celkové ceny nemovitosti a může tvořit až desetinu její hodnoty.



Chybně navržený systém se může stát pro reálnou hodnotu nemovitosti průvihem

Měřítkem efektivnosti je kombinace faktorů. „Z mého pohledu je to návratnost, která je určena právě mírou soběstačnosti a okamžitou úsporou. Je také potřeba přiznat, že jak se mění energetika a její možnosti, systém, který dnes označujeme za nejlepší možný, bude za pět deset let bez optimalizace s potenciálem někde jinde,“ vysvětluje **Pavel Rek**, šéf divize energetických řešení ze společnosti TEDOM. Naprosto klíčová je podle něj analýza chování domácnosti včetně toho, jaké novinky v následujících deseti letech plánuje. Vše totiž definuje, kolik elektřiny potřebuje. Elektrárna, kterou teď navrhuje, s ní bude klidně čtvrtinu života. A musí proto být navržena přímo podle životního stylu a plánů.

ELEKTRÁRNY A HODNOTY NEMOVITOSTI

Schopnost vyrábět vlastní elektřinu má v Česku necelých 200 tisíc rodinných domů. Investice, které v této oblasti přinesly dotaci pobídky, tak zvýšily celkovou hodnotu nemovitosti českých rodinných domů o vyšší desítky miliard korun. Už dnes totiž může částečná energetická nezávislost budovy tvořit vyšší jednotky nebo dokonce nižší desítky procent její celkové hodnoty. V podstatě hodnota nemovitosti neklesne, ale prodávající nejspíš nedostane pětadvaceti penízů, které do stavby FVE vložil. Stejně tak platí, že rodinné domy, do jejichž energetiky se dlouhodobě neinvestuje, budou na ceně naopak ztrácet. Zejména v případě, kdy se jedná o energeticky náročný objekt, který se potýká s energetickými ztrátami. Těch je

v Česku stále ještě čtvrtina a celkově se aktuální cena „energetického dluhu“ – tedy potenciální výše investice do jejich rekonstrukce a revitalizace – odhadují na půl bilionu korun. „Podle údajů se dnes nůžky rozevírají natolik, že budovy ve vyšších energetických třídách a těch nejnižších se od sebe cenově rozdělují zhruba ročně o pět procent. Souvisí to mimo jiné s inflací, zdražováním stavebních prací a cen stavebních materiálů, které celkový účet za budoucí rekonstrukci prodražují,“ zmiňuje **Pavel Rek**. „Část budov už se tak dostala v minulých letech do pásma, kdy se jejich rekonstrukce ani nevyplácí a rodinný dům má v podstatě hodnotu pouze pozemku, na kterém stojí.“

JAK TO V PRAXI FUNGUJE?

„Nový vlastník nemovitosti převeze stávající systém a podle své odběrové křivky (která se vždy mění s ohledem na nové provozovatele domu) by měl výrobu upravit tak, aby byl fotovoltaický systém maximálně efektivní. Může se to týkat nejčastěji optimalizací bateriového úložiště s ohledem na naddimenzovaný instalovaný výkon a dále doplněním FVE o „inteligentní řízení“, tedy technologii, která zajistí maximální efektivní využití stávající FVE směrem k energetické ekonomice domácnosti. Nový vlastník tedy bude muset do systému dále investovat, což bude znamenat opět náklady navíc. A to se logicky promítne do kupní ceny. Zatímco ty nejlépe navržené elektrárny umí vytvořit dobrou konkurenční výhodu a hodnotu nemovitosti zvýšit, ty špatně navržené pak vytváří naopak hen-

dikep, který se promítne do ceny. Tedy za předpokladu, že kupující problematice rozumí,“ dodává **Pavel Rek**. Není to tedy propad ceny v pravém slova smyslu, prostě jen nedojde k úplnému zhodnocení investice do FVE. Nejčastěji se jedná o stovky tisíc korun – tedy často střední procenta hodnoty nemovitosti.

Je také potřeba započítat úšlou úsporu a ztrátu vzniklou tím, že provozovatel naddimenzované elektrárny bude pravděpodobně stále více zatížen poplatky za způsobování odchylky.

ZAPLATÍ SE SOLÁRY?

Chybně navržený systém se může stát pro reálnou hodnotu nemovitosti průvihem. Platí to zejména u naddimenzovaných elektráren, jejichž výkon neodpovídá potřebám rodinného domu a jeho domácnosti. To se bohužel týká až 20 % ze všech rodinných domů, které – zejména v posledních pěti letech – do vlastní elektrárny investovaly. „Jedná se o takzvaný fenomén solárů přes celou střechu, který se na českých rodinných domech začal v minulých letech objevovat v reakci na dotační programy a klesající ceny solárních panelů. To, co na první pohled vypadá jako dobrý nápad, je ale ekonomickou pastí,“ připomíná **Pavel Rek**. „Vyrobenou elektřinu nemá domácnost šanci spotřebovat, a to ani ve chvíli, kdy si pořídí například bateriové úložiště nebo elektromobil. Přebytky tak musí velice často vrátet do sítě, která je v době nadvýroby přetížená, a výrobci jsou za další kilowatty penalizováni. V zimních měsících pak ani naddimenzovaný systém nedává dostatek výkonu, aby dokázal provoz objektu pokrýt,“ varuje **Pavel Rek**.

POUZE JEDNO PROCENTO

Jak tedy vypadá ideální energetický systém u rodinného domu, aby se celková hodnota zvedla? První podmínkou je, aby byla dimenzována na základě skutečného využívání nemovitosti a potřeb domácnosti, které v rodinném domě žijí. To znamená vycházet především z analýzy energetických potřeb. Návratnost systému, který je navržen podle nich, by se v ideálním případě měla pohybovat do deseti let. Toho je možné dosáhnout v případě, kdy dokáže zajistit soběstačnost ve výrobě elektřiny na šest měsíců v roce. **Pavel Rek** upozorňuje, že takových nemovitostí je i mezi novými realizacemi stále menšina: „Je to trochu paradoxní, ale výrazně častěji se setkáváme s rodinnými domy, které mají v energetické efektivitě stále velké mezery i přes masivní investice z minulých let. Rodinných domů se správně navrženými domácími elektrárnami je ze všech odhadem jen necelé procento,“ dodává. Podle něj žádná rozumně navržená fotovoltaika nedokáže pokrýt celoroční potřebu. Dokonce ani devět měsíců v roce nedává z ekonomického pohledu smysl. Pětiletá samostatnost by ovšem zvládnout měla, a pokud se domácnost chováním přizpůsobí, dostane se bez komplikací i na osm měsíců v roce. **/red/**

Zdroj: TEDOM Chytrý domov – průzkum jaro 2025