



## **Bakalářská práce**

# **Hospodářský cyklus jako významný faktor ovlivňující aktivitu sektoru služeb**

*Studijní program:*

B0413A050006 Podniková ekonomika

*Studijní obor:*

Management služeb

*Autor práce:*

**Jan Černý**

*Vedoucí práce:*

Ing. Iva Nedomlelová, Ph.D.

Katedra ekonomie

Liberec 2024





## Zadání bakalářské práce

# Hospodářský cyklus jako významný faktor ovlivňující aktivitu sektoru služeb

<i>Jméno a příjmení:</i>	<b>Jan Černý</b>
<i>Osobní číslo:</i>	E21000016
<i>Studijní program:</i>	B0413A050006 Podniková ekonomika
<i>Specializace:</i>	Management služeb
<i>Zadávací katedra:</i>	Katedra ekonomie
<i>Akademický rok:</i>	2023/2024

### Zásady pro vypracování:

1. Stanovení cílů a formulace výzkumných otázek.
2. Teoretické přístupy k hospodářskému cyklu.
3. Analýza vývoje vnitropodnikových ukazatelů bytového družstva v rámci hospodářského cyklu.
4. Identifikace procyklických faktorů ovlivňujících hospodaření bytového družstva a návrh doporučení.
5. Formulace závěrů a zhodnocení výzkumných otázek.

Rozsah grafických prací:  
Rozsah pracovní zprávy: 30  
Forma zpracování práce: tištěná/elektronická  
Jazyk práce: čeština

### **Seznam odborné literatury:**

- MATOUŠKOVÁ, Eleonóra; Anetta ČAPLÁNOVÁ; Zsolt HORBULÁK a Eva SIRAKOVOVÁ, 2021. *Hospodářský cyklus: ekonomické, sociologické a behaviorální aspekty*. Brno: Tribun EU s.r.o. ISBN 978-80-263-1687-9.
- FIALOVÁ, Helena, 2015. *Konjunkturální analýza*. Praha: Metropolitan University Prague Press. ISBN 978-80-87956-16-8.
- HECZKO, Stanislav, 2016. *Hospodářské cykly: teorie a realita*. Praha: Bankovní Institut vysoká škola. ISBN 978-80-7265-229-7.
- HAYEK, Friedrich A. von a Hansjörg KLAUSINGER, 2020. *Business cycles. Part I*. London: Routledge. ISBN 978-0-429-63799-5.
- BILO, Simon, 2021. Hayek's Theory of Business Cycles: A Theory That Will Remain Obscure? *Journal of Private Enterprise*, vol. 36, no. 3, s. 27–47. ISSN 0890913X.

Vedoucí práce: Ing. Iva Nedomlelová, Ph.D.  
Katedra ekonomie

Datum zadání práce: 1. listopadu 2023  
Předpokládaný termín odevzdání: 31. srpna 2025

doc. Ing. Aleš Kocourek, Ph.D.  
děkan

L.S.

doc. Ing. Petra Rydvalová, Ph.D.  
garant studijního programu

V Liberci dne 1. listopadu 2023



## Prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně jako původní dílo s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím mé bakalářské práce a konzultantem.

Jsem si vědom toho, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu Technické univerzity v Liberci.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti Technickou univerzitu v Liberci; v tomto případě má Technická univerzita v Liberci právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Současně čestně prohlašuji, že text elektronické podoby práce vložený do IS/STAG se shoduje s textem tištěné podoby práce.

Beru na vědomí, že má bakalářská práce bude zveřejněna Technickou univerzitou v Liberci v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů.

Jsem si vědom následků, které podle zákona o vysokých školách mohou vyplývat z porušení tohoto prohlášení.



# Hospodářský cyklus jako významný faktor ovlivňující aktivitu sektoru služeb

## Anotace

Cílem této bakalářské práce je posoudit dopady vlivu hospodářských cyklů na činnost firem v terciálním sektoru. V teoretické části jsou popsány druhy hospodářských cyklů, příčiny jejich vzniku a teoretické přístupy. Sektor služeb je velmi široký a zahrnuje pestrou škálu nejrůznějších činností, které firmy v tomto sektoru nabízejí. Jednou z mnoha služeb, prakticky nezbytných, jsou také služby v oblasti správy bytového fondu. Velkou skupinou firem, které poskytují služby v oblasti správy nemovitostí jsou také velká bytová družstva. Pro účely této bakalářské práce bude podrobena zkoumání pouze jedno bytové družstvo, jako typický představitel firem působících v tomto sektoru služeb.

V praktické části, prostřednictvím PESTLE analýzy, budou vyhodnocené jednotlivé dopady cyklicity na konkrétním bytovém družstvu, kterým je Stavební bytové družstvo SEVER v Liberci. Analýzou PESTLE bude vyhodnocen vliv cyklicity na jednotlivé činnosti tohoto družstva s následným vyhodnocením dopadů do vybraných ekonomických ukazatelů firmy – výnosů z hlavní činnosti družstva, zisku družstva, růstu nominálních mezd či výše investic do oprav a modernizace bytového fondu. Cílem práce je také zodpovědět výzkumné otázky. Do jaké míry mohou firmy působící v oblasti služeb ovlivnit v jaké fázi hospodářského cyklu se ekonomika právě nachází? Jsou dopady cyklicity pro hospodaření těchto firem zásadní anebo existují i jiné faktory, které chování podniku a jeho hospodaření mohou ovlivnit významněji? Jakkoliv jsou krize v rámci hospodářských cyklů nevyhnutelné, mohou dosavadní teoretické a praktické poznatky napomoci k hledání řešení, jak dopady případné krize do činnosti konkrétních firem zmírnit.

## Klíčová slova

hospodářský cyklus, služby, PESTLE analýza, Stavební bytové družstvo SEVER

# **The Economic Cycle as a Significant Factor Influencing Service Sector Activity**

## **Annotation**

The aim of this bachelor thesis is to assess the impact of business cycles on the activities of companies in the tertiary sector. In the theoretical part, they are described the types of business cycles, their causes and theoretical approaches. The service sector is very broad and encompasses many different activities offered by firms in this sector. One of the many services, practically essential, is housing services. A large group of firms that provide property management services are also large housing associations. For the purposes of this bachelor thesis, only one housing association will be examined as a typical representative of firms operating in this service sector.

In the practical part, through PESTLE analysis, the individual impacts of cyclicity on a specific housing cooperative, which is the SEVER housing cooperative in Liberec, will be evaluated. The PESTLE analysis will be used to evaluate the impact of cyclicity on the individual activities of this cooperative with subsequent evaluation of the impact on selected economic indicators of the company - revenues from the main activities of the cooperative, profit of the cooperative, growth of nominal wages or the amount of investment in repairs and modernization of the housing stock. The aim of the bachelor thesis is also to answer the research questions. To what extent can firms operating in the service sector influence what phase of the business cycle the economy is currently in? Are the effects of cyclicity crucial for the performance of these firms or are there other factors that can influence the behaviour of the firm and its performance more significantly? Although crises are inevitable within economic cycles, the existing theoretical and practical knowledge can help to find solutions to mitigate the impact of a potential crisis on the activity of specific firms.

## **Key Words**

economic cycle, services, PESTLE analysis, building housing cooperative SEVER

## **Poděkování**

Rád bych poděkoval vedoucí mé bakalářské práce paní Ing. Ivě Nedomlelové, PhD. za cenné rady a připomínky během tvorby této bakalářské práce. Dále bych chtěl také poděkovat Stavebnímu bytovému družstvu SEVER za poskytnutí materiálů, ze kterých jsem primárně čerpal v praktické části této bakalářské práce.



# Obsah

<b>Seznam ilustrací (obrázků)</b> .....	14
<b>Seznam tabulek</b> .....	15
<b>Seznam použitých zkratk, značek a symbolů</b> .....	16
<b>Úvod</b> .....	17
<b>1. Pojetí hospodářských cyklů</b> .....	19
1.2 Fáze hospodářského cyklu .....	20
1.3 Druhy ekonomických cyklů.....	23
1.3.1 Sezonní cykly .....	24
1.3.2 Kitchinovy cykly .....	24
1.3.3 Juglarovy cykly .....	25
1.3.4 Kuznetsovy cykly .....	25
1.3.5. Kondratěvovy cykly .....	26
1.3.6 Tofflerovy velké vlny .....	26
1.4 Příčiny hospodářského cyklu.....	27
1.4.1 Primárně externí příčiny hospodářských cyklů .....	27
1.4.2. Primárně interní příčiny hospodářských cyklů .....	27
1.5 Vlivy ovlivňující sektor služeb.....	28
1.5.1 Inflační vlivy .....	28
1.5.2 Daňový systém.....	28
1.5.3 Vliv úspor.....	29
1.6 Indikátory makroekonomické analýzy.....	30
1.7 Teoretické přístupy k hospodářskému cyklu.....	31
1.7.1 Monetární teorie hospodářského cyklu .....	31
1.7.2 Teorie hospodářského cyklu F.A. Hayeka.....	32
1.7.3 Rozdělení mezi monetární a nemonetární teorií. ....	33
1.8 Teorie reálného hospodářského cyklu.....	34
<b>2. Analýza bytového družstva</b> .....	35
2.1 Družstva v rámci obchodních korporací .....	35
2.2 Specifika bytových družstev v českém právním systému .....	36
2.3 Hlavní činnost bytového družstva – správa nemovitostí .....	38
2.4 Vedlejší činnosti bytového družstva.....	39
2.4.1 Výkon funkce statutárního orgánu společenství vlastníků .....	40
2.4.2 Správa kotelen.....	40

2.4.3 Realitní činnost.....	40
2.4.4 Komerční pronájem vlastních nemovitostí.....	41
2.4.5. Účast na projektech bytové výstavby.....	41
2.4.6 Ostatní vedlejší činnosti.....	42
2.5. Role vybraného bytového družstva na regionálním trhu – stručné představení činností a základních ukazatelů Stavebního bytové družstva SEVER...	43
2.6 Charakteristika SBD SEVER.....	44
2.7 Analýza vnějšího okolí SBD SEVER metodou PESTLE .....	45
2.7.1 Faktory politické .....	45
2.7.2 Faktory ekonomické .....	48
2.7.3 Faktory sociální.....	52
2.7.3.1 Ceny stavebních prací.....	53
2.7.3.2 Ceny energií.....	53
2.7.3.3 Celková výše příspěvku na správu domu a pozemku.....	54
2.7.3.4 Dotační programy.....	54
2.7.3.5 Podmínky poskytování investičních úvěrů.....	56
2.7.3.6 Oblast bytové výstavby a ceny nemovitostí na realitním trhu ...	57
2.7.3.7 Zaměstnanecká politika.....	61
2.7.4 Faktory technologické.....	63
2.7.5 Legislativní faktory .....	65
2.7.6 Ekologické faktory .....	66
2.8 Vyhodnocení analýzy PESTLE .....	68
2.8.1 Identifikace činností SBD SEVER, na které mají vliv fáze hospodářského cyklu .....	68
2.8.2 Činnosti, související s vnitřním chodem SBD SEVER.....	69
2.9 Ukazatelé SBD SEVER, na které mají fáze hospodářského cyklu vliv .....	70
2.9.1 Ukazatel vývoje tržeb z hlavní činnosti družstva (správy bytů) .....	70
2.9.2 Ukazatel zisku bytového družstva.....	70
2.9.3 Ukazatel podílu vedlejší činnosti na hospodaření družstva.....	71
2.9.4 Ukazatel počtu převedených bytů do vlastnictví členů družstva v čase..	71
2.9.5 Ukazatel investic do modernizace, rekonstrukce a oprav bytových domů.....	72
2.9.6 Ukazatel růstu nominálních mezd zaměstnanců.....	72
2.10 Další faktory, které mají vliv na činnosti a ukazatele SBD SEVER .....	73
2.10.1 Státní intervence formou dotací.....	73



2.10.2 Změny v oblasti daní (změny sazeb DPH).....	74
2.10.3 Zelená politika – požadavky státu v oblasti snižování emisí skleníkových plynů.....	74
2.10.4 Zavádění nových technologií a inovace.....	75
2.10.5 Zavádění nových technologií a inovace.....	75
<b>3.Návrh doporučení.....</b>	<b>76</b>
<b>Závěr .....</b>	<b>77</b>
<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>80</b>

## Seznam ilustrací (obrázků)

Obrázek 1: Ekonomický cyklus v čase .....	22
Obrázek 2: Vývoj průměrného indexu spotřebitelských cen.....	47
Obrázek 3: Vývoj počtu spravovaných bytů SBD SEVER. ....	47
Obrázek 4: Vývoj tržeb z poplatků SBD SEVER za správy.....	50
Obrázek 5: Vývoj počtu spravovaných bytů SBD SEVER.....	50
Obrázek 6: Vývoj průměrné ceny za 1 gigajoul.....	51
Obrázek 7: Vývoj stavební produkce .....	53
Obrázek 8: Vývoj ceny tepla a jeho srovnání .....	54
Obrázek 9: Vývoj repo sazby .....	55
Obrázek 10: Vývoj dotačního programu Panel .....	56
Obrázek 11: Vývoj průměrné ceny prodeje bytů.....	58
Obrázek 12: Vývoj výše průměrných mezd .....	60
Obrázek 13: Vývoj nezaměstnanosti.....	62
Obrázek 14: Vývoj celkových mzdových nákladů SBD SEVER .....	62
Obrázek 15: Vývoj průměrného počtu pracovníku SBD SEVER.....	64
Obrázek 16: Vývoj počtu spravovaných bytů na 1 zaměstnance SBD SEVER.....	64
Obrázek 17: Vývoj počtu SVJ, ve kterém je SBD SEVER předsedou .....	66
Obrázek 18: Vývoj zisku před zdaněním SBD SEVER.....	71

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Struktura domácností podle druhu domu a bytu podle krajů ČR.....57

## Seznam použitých zkratk, značek a symbolů

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
GJ	Gigajoul
HDP	Hrubý domácí produkt
JZD	Jednotné zemědělské družstvo
kWh	kilowatthodina
M <sup>2</sup>	Metry čtvereční
p.a	za rok (per annum)
Sb.	Sbírka zákonů
SBD	Stavební bytové družstvo
SOPR	Stejně období předchozího roku
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
ZOK	Zákon o obchodních korporacích

## Úvod

Život každého z nás probíhá v nejrůznějších cyklech. Tím nejznámějším cyklem je kalendářní rok, když pokaždé ve stejný den roku slavíme narozeniny. Kalendářní rok představuje také pravidelné střídání čtyř ročních období, která mají dopad třeba na zemědělskou činnost nebo stavebnictví. I kalendářní rok je proto hospodářským cyklem. Není však jediným.

Hospodářským cyklem lze nazvat cyklus, který doprovází chod hospodářství jednotlivých zemí. Každý z autorů pojednává o cyklech odlišně. Teoretické přístupy se pak zejména opírají o dva hlavní myšlenkové proudy, které sloužily jako základní stavební kámen pro vývoj jednotlivých teoretických koncepcí, které budou v této práci představeny.

Tato práce si dává za cíl zhodnotit dopady vlivu hospodářských cyklů na činnost firem v terciálním sektoru a má ambici zodpovědět následující výzkumné otázky. Do jaké míry mohou být firmy působící v oblasti služeb ovlivněny tím, v jaké fázi hospodářského cyklu se ekonomika právě nachází? Jsou dopady cyklicity pro hospodaření těchto firem zásadní anebo existují i jiné faktory, které chování podniku a jeho hospodaření mohou ovlivnit významněji?

Sektor služeb je velmi široký a zahrnuje pestrou škálu nejrůznějších činností, které firmy v tomto sektoru nabízejí. Jednou z mnoha služeb, prakticky nezbytných, jsou také služby v oblasti správy nemovitostí, například v oblasti správy bytového fondu. Velká část obyvatel totiž nepobývá v rodinném domě, ale v domě bytovém, společně s dalšími sousedy.

Pravidla pro vzájemné soužití v takovém domě jsou definována řadou právních předpisů a norem. Tyto právní předpisy jsou závazné pro všechny právní formy bytových korporací, z nichž nejrozšířenější jsou společenství vlastníků jednotek a bytová družstva. Vzhledem ke skutečnosti, že správa bytového fondu v sobě zahrnuje činnosti z několika různých oblastí – činnosti účetní, ekonomické, právní, technické, organizační, investiční i další – je prakticky nemožné, aby tyto bytové korporace si všechny takové činnosti zajišťovaly samy. Proto na trhu existují specializované správcovské firmy, které disponují, alespoň většinou, dostatečným „know how“ k poskytování všech činností, které správa bytového domu vyžaduje.

Skupinou firem, které poskytují služby v oblasti správy nemovitostí jsou také velká bytová družstva, spravující i tisíce bytů ve stovkách bytových domů, ať již ve svém vlastnictví nebo pro své klienty, kterými jsou společenství vlastníků nebo menší bytová družstva. V případě těchto velkých bytových družstev se jedná o správce s mnohaletou zkušeností z oboru, neboť tato bytová družstva v minulém režimu spravovala zejména vlastní družstevní bytový fond, který byl po roce 1994 zprivatizován. Následně pak vznikla výše uvedená společenství vlastníků jednotek.

V této práci bude zhodnocen dopad hospodářských cyklů na činnost jednoho konkrétního bytového družstva, kterým je Stavební bytové družstvo SEVER se sídlem v Liberci. Toto družstvo má téměř šedesátiletou zkušenost s výstavbou a správou bytových domů. V současnosti spravuje přes 11 tisíc bytových i nebytových jednotek ve více než 280 domech.

Analýzou PESTLE bude vyhodnocen vliv cyklicity na jednotlivé činnosti tohoto družstva s následným vyhodnocením dopadů do vybraných ekonomických ukazatelů firmy – výnosů z hlavní činnosti družstva, zisku družstva, růstu nominálních mezd či výše investic do oprav a modernizace bytového fondu.

Jakkoliv jsou krize v rámci hospodářských cyklů nevyhnutelné, mohou dosavadní teoretické poznatky napomoci k hledání řešení, jak dopady případné krize do činnosti konkrétních firem zmírnit. V závěru práce budou tedy definována konkrétní doporučení ke zmírnění negativních dopadů cyklicity do konkrétních činností a hospodářských výsledků Stavebního bytového družstva SEVER s ambicí širšího použití těchto konkrétních závěrů pro další podniky z oblasti správy bytového fondu nebo obdobných služeb.

## 1. Pojetí hospodářských cyklů

Ekonomickým cyklem, který je často pojmenováván jako hospodářský cyklus, označujeme „výkyvy ekonomické aktivity prezentované kolísáním reálného produktu kolem produktu potencionálního“ (Majerová, 2008, s. 164), to je nejčastější interpretace cyklů. Můžeme ale také sledovat výkyvy v zaměstnanosti, investicích, úrokových mírách, výnosech apod. Jestliže jde o výkyvy (fluktuaci) reálného produktu kolem jeho potenciální úrovně, vykazují tyto výkyvy dvojí směr – vzestupný a klesající. Tyto směry jsou důležité pro určení fází cyklu, dodává Majerová (2008).

V obecné rovině můžeme cyklus popsat jako střídající se fáze kontrakce s expanzí, přičemž extrémy jsou představovány vrcholem (boomem) a dnem. Existuje řada teorií, které se snaží vysvětlit cyklická kolísání. Taktéž existuje řada teorií, které se snaží zdůvodnit kolísání reálného produktu, i když je známo, že žádný cyklus není zcela stejný (Švihlíková, 2016).

Fialová (2015, s. 41) dodává, že „vývoj probíhá v cyklech, přičemž každý cyklus je jedinečný, vyznačuje se odlišnou délkou, amplitudou kolísání a mnoha dalšími specifickými rysy“. Dále doplňuje, že studium konjunkturálního cyklu je vlastně základem pro závěry o vývoji makroekonomiky v krátkém období.

Sirůček (2016, s. 48) upozorňuje, že „cykličnost vývoje ekonomik je obvykle brána jako fakt a může být odvozována z obecnějších přírodovědných, filozofických aj. východisek, resp. s využitím systémového přístupu. U makroekonomických cyklů se jedná o opakované kolísání celkové ekonomické výkonnosti v čase“. Taktéž dodává, že ekonomický cyklus by měl do jisté míry vykazovat stupeň opakovatelnosti, pravdivosti, předvídatelnosti i periodicity.

V praxi dochází k neustálému narušování dlouhodobé rovnováhy ekonomiky v důsledku šoků. Tyto šoky mohou být dočasné nebo trvalé, očekávané nebo neočekávané. V závislosti na typu šoku může zůstat rovnovážná pozice ekonomiky nezměněna nebo se může změnit a optimální přizpůsobení zpět k rovnováze může být okamžité nebo pomalé. Dráha, kterou ekonomika sleduje během svého přizpůsobení zpět k rovnováze, se běžně nazývá hospodářský cyklus, i když tato dráha nemusí být skutečným cyklem. Přestože ekonomika nebude během přizpůsobování v dlouhodobé rovnováze, chová se během přizpůsobování zpět k

dlouhodobé rovnováze optimálně. Ve skutečnosti dosahuje posloupnosti dočasných rovnováh, z nichž každá je v daném okamžiku optimální (Wickens, 2012).

Konkrétně Wesley C. Mitchell a Arthur F. Burns definovali hospodářský cyklus následovně: *„Typ fluktuací nalezených v agregátní ekonomické aktivitě národů, organizujících svou práci na základě podnikatelského řízení, cyklus sestává z expanzí, které se objevují přibližně ve stejnou dobu v mnoha ekonomických aktivitách následovných podobně všeobecnými kontrakcemi, které ústí do fáze expanze příštího cyklu; tato sekvence je opakovaná nikoli periodická“* (Wesley C. Mitchell a Arthur F. Burns, 1946, s. 3).

Při praktickém sledování hospodářských cyklů, lze říct, že se pozornost soustředí obvykle pouze na výkyvy aktuálního reálného produktu, dodává Helísek (2002). *„Tržní ekonomika se nevyvíjí hladce, nýbrž podléhá ekonomickým výkyvům“*, podotýká Holman (2002, s. 508).

## 1.2 Fáze hospodářského cyklu

*„Ekonomická realita vykazuje neustále výkyvy ve vývoji reálného produktu, neustále dochází ke střídání kratších či delších období pomalejšího rychlejšího růstu nebo poklesu produktu, případně jeho stagnace“* dodává (Helísek, 2002 s. 164).

Ekonomický cyklus lze chápat jako posloupnost, která se pravidelně opakuje prostřednictvím fází vzestupu, poklesu a stagnace makroekonomické aktivity, jmenovitě pak reálného HDP, zaměstnanosti, soukromé a veřejné spotřeby a investiční činnosti. *„Jde o jakýsi neustálý koloběh, v jehož průběhu se jednotlivé fáze postupně vystřídají, a jakmile k tomu dojde, celý proces vypuká nanovo“* (Macháček, 2010, s. 238).

Dle Hezcka (2016) má modelově vzato hospodářský cyklus většinou pouze dvě fáze a dva body obratu. Fialová (2015) dodává, že určení a pojmenování každé fáze konjunkturního cyklu záleží do značné míry na subjektivním přístupu a interpretaci statistických dat.



Obecně tyto body nazýváme body obratu či body zvratu. „*Ekonomický cyklus je tak časovým úsekem, který vymezují dva stejné body obratu*“ (Majerová, 2008, s. 164).

„*Vzestupná fáze neboli fáze expanze (anglicky expansion) je ukončena horním bodem obratu, který se nazývá vrchol (anglicky peak)*“ (Hezcko, 2016, s. 17).

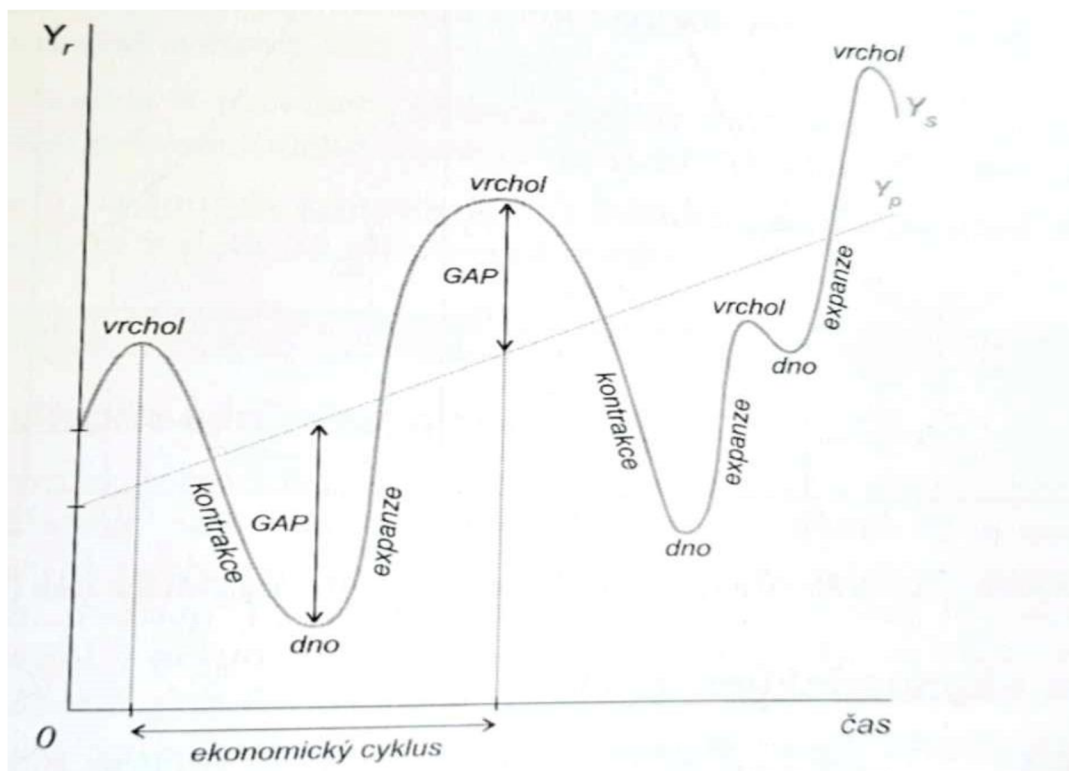
Expanze pak znamená, že se růst reálného HDP zrychluje a HDP roste nad potenciální produkt, dodává Holman (2002). „*Po ní následuje fáze poklesu neboli fáze kontrakce (anglicky contraction), která je ukončena dolním bodem obratu neboli dnem či sedlem (anglicky trough)*“ (Hezcko, 2016, s. 17).

„*Pokud je fáze kontrakce mírná (znamená pouze zpomalení tempa růstu), hovoří se o recesi (anglicky recession)*“ (Hezcko, 2016, s. 17). Recese pak znamená, že se růst zpomaluje a dochází k poklesu reálného HDP pod potenciální produkt. Ekonomové hovoří o recesi, když reálný HDP během dvou po sobě jdoucích čtvrtletí klesá. (Holman, 2002). „*Pokud je však fáze kontrakce dlouhá a hluboká, je nazývána depresí (anglicky depression)*“ (Hezcko, 2016, s. 17).

Během recese je nejen více lidí bez práce, ale i ti, kteří jsou zaměstnaní, mají kratší pracovní týden, protože více pracovníků musí přijmout práci na částečný úvazek a méně pracovníků má možnost pracovat přesčas. Když recese skončí a ekonomika vstoupí do konjunktury, tyto efekty působí opačně: příjmy rostou, nezaměstnanost klesá a pracovní týden se prodlužuje. Ekonomové tyto krátkodobé výkyvy ve výrobě a zaměstnanosti nazývají hospodářský cyklus. Ačkoli tento termín naznačuje, že ekonomické výkyvy jsou pravidelné a předvídatelné, ani jedno v tomto případě neplatí (Mankiw, 2007).

Obvykle se za sestupnou fázi považuje pokles tempa růstu ukazatele, jehož vývoj sledujeme neboli snižování jeho přírůstku. V rámci konjunktury celé ekonomiky je to právě zpravidla reálný hrubý domácí produkt. „*Za recesi označujeme období, kdy po dvě čtvrtletí za sebou dosahuje přírůstek reálného HDP záporných hodnot, jinými slovy HDP v absolutních hodnotách klesá*“ (Fialová, 2015, s. 47).

Je poměrně důležité si uvědomit, že toto střídání nemusí probíhat kolem potenciálního důchodu, ale také nad ním nebo pod ním (což je častější), dodává Majerová (2008). Jednotlivé střídání fází ekonomického cyklu, nebo-li fluktuaci reálného produktu kolem produktu v čase je zobrazeno na další na Obrázku 1.



Obrázek 1: Ekonomický cyklus v čase

Zdroj: Majerová (2008, s. 165)

Setkat se lze rovněž s rozdělením cyklu na čtyři fáze. I tento průběh konjunktury je ve své podstatě zjednodušený (idealizovaný) a bere jako svůj hlavní indikátor vývoj reálného produktu. V tomto případě lze cyklus rozdělit na následující čtyři fáze:

- oživení – (anglicky recovery, německy Erholung) značí počátek fáze expanze
- prosperita – (anglicky boom, německy Boom) je pokračováním fáze expanze, v jejímž rámci může rostoucí objem celkové produkce přesáhnout nejvyšší bod dosažený v předcházejícím cyklu.
- recese – (anglicky recession, německy Rezession) zde znamená nástup fáze poklesu.

- deprese – (anglicky depression, německy Depression) je pak dokončením fáze poklesu a současně přípravou podmínek pro nástup dalšího oživení ekonomiky (Heczko, 2016).

Helísek (2002) dodává, že pojetí fází cyklu a používaná terminologie vykazují u různých autorů určité odchylky. Za recesi (označovaná též jako krize) bývá někdy považován pouhý pokles tempa růstu, nikoliv tedy jen absolutní pokles produktu (záporný růst).

V obdobích, kdy se zdá být bezpečné věřit, že se potenciální příjem vyvíjí plynule, příjem kolísá. Z ptáčích perspektivy je hospodářský cyklus zakrnělý dlouhodobým růstem a otřesy potenciálního produktu způsobenými dvěma světovými válkami (Gärtner, 2016).

### 1.3 Druhy ekonomických cyklů

Fluktuace hospodářských veličin jako investic, tržeb, cen, úvěrů, úroků, emisí cenných papírů a dalších se stala předmětem analýz mnoha statistiků. Tyto analýzy pak daly postupně vzniknout názorům, že existuje více druhů ekonomických cyklů, které se liší svou délkou (periodou) (Heczko, 2016).

*„Cyklické výkyvy vykazují v časovém období určitou pravidelnost a periodicitu. Podle délky jednotlivých period rozlišujeme v původní ekonomické teorii tři typy pravidelných cyklu: krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé“* (Majerová, 2008, s. 166).

Macháček (2010) podotýká, že jednotlivé ekonomické cykly (Kitchinovy, Juglarovy, a Kondratěvovy) se v průběhu doby ze stránek nejsledovanějších odborných časopisů a učebnic vytratily, a proto v zájmu komplexního pohledu na tohle téma bychom tyto typy (a další) neměli opomenout.

Dle Matouškové (2021) podle délky trvání (od vrcholu k vrcholu nebo ode dna ke dnu) můžeme hospodářské cykly vymežit následovně:

- Sezonní cykly – do jednoho roku,
- Kitchinovy cykly – přibližně 3 roky,
- Juglarovy cykly – 9–10 let,
- Kuznetsovy cykly – 15–20 let,
- Kondratěvovy cykly – 48–60 let.

### 1.3.1 Sezonní cykly

Ke krátkodobým výkyvům patří předně sezonní cykly (sezonní kolísání), které korespondují s ročními obdobími a patří k jedním z nepravidelnějších cyklů v ekonomické aktivitě. „Jejich příčiny mohou být rozdílné (počasí, přírodní procesy, doba dovolených, svátky, společenské zvyklosti), jsou však většinou dobře předvídatelné, a podniky jsou na takové fluktuace připraveny“ (Heczko, 2016, s. 28).

Pohyby produkce v zemědělství, zpracovatelském průmyslu, stavebnictví a cestovním ruchu mají zjevné sezónní složky, které někdy svým rozsahem překrývají výkyvy hospodářského cyklu, stejně jako vzorce celkové produkce spojené se svátky, létem a zimou a sklizní, podotýká (Burda, 2022)

### 1.3.2 Kitchinovy cykly

„Dalším druhem krátkodobého kolísání jsou malé cykly (hypocykly) v zásobách (inventory cycles), a to v návaznosti na subagregát v hrubém domácím produktu – změna stavu zásob a rozpracované výroby“ (Heczko, 2016, s. 28). Délka těchto cyklů byla stanovena roku 1923 zhruba na 40 měsíců, tedy něco málo přes 3 roky. Cykly zásob dostali jméno po jihoafrickém statistikovi a obchodníkovi se zlatem Josephu Kitchinovi (1861–1932), i když k definování cyklů zásob přispěla i řada jiných autorů (třeba W. C. Mitchell či A. Spiethoff) (Heczko, 2016).

Macháček (2010) dodává, že cykly prý odhalil na základě zkoumání amerických a britských ekonomických výkyvů v letech 1890–1922. Matoušková (2021) taktéž podotýká, že ho dokonce vymežilo i více ekonomů – např. Kitchin, Mitchell, Crum, Spiethoff.

### 1.3.3 Juglarovy cykly

Juglarovy střednědobé výkyvy reprezentují velké cykly o průměrné délce kolem 10 let. Desetileté cykly definoval již v roce 1862 francouzský lékař Clement Juglar (1819-1905), a tak se běžně označují právě jako Juglarovy cykly. (Heczko, 2016). O dvacet devět let je později novými výzkumy tuto existenci (dle vlastního mínění) potvrdil. „*Tento střednědobý typ cyklů je připisován periodickým výkyvům v investicích do kapitálových statků*“ (Macháček, 2010, s. 246). Dle Matouškové (2021) ho Juglar vymezil již v roce 1860 s délkou 9 až 10 let.

Existence těchto cyklů je prakticky většinou uznávána, i když jejich analýza vedla ke vzniku řady protikladných vysvětlujících teorií. A navíc se pro označení těchto cyklů používá celá řada různých názvů: podnikatelské (hospodářské) cykly, obchodní cykly, průmyslové cykly, konjunkturální cykly (viz. např. Fialová, 2016) či investiční cykly (pro jejich souvislost s investicemi do fixního kapitálu, zejména do strojů a zařízení) podotýká Heczko (2016).

Nicméně pro jejich velkou důvěryhodnost se jim věnovala značná pozornost v rámci výzkumu hospodářských výkyvů. „*Rovněž určení dlouhodobého trendu vychází z analýzy Juglarových cyklů*“ doplňuje Heczko (2016, s. 29). Trendem se často označuje vývoj, který vychází přes konjunkturální a sezonní změny (Heczko, 2016).

### 1.3.4 Kuznetsovy cykly

Za dlouhodobé vlny jsou považovány 15-25leté cykly investiční výstavby identifikované pro USA v roce 1930 významným americkým ekonomem Simonem Kuznetsem (1901-1985). Proto se tyto cykly nejčastěji označují jako Kuznetsovy cykly (či Kuznetsovy hypercykly, (Heczko, 2021). Další ekonomové, kteří se zabírali hospodářskými cykly s délkou 15-25 let, byli i Wardwell a Frisch dodává Matoušková (2021).

### 1.3.5. Kondratěvovy cykly

Dalším typem dlouhých vln jsou považované Kondratěvovy cykly nazvané podle ruského ekonoma N. D. Kondratěva, přičemž důvodem jejich vzniku je zásadní změna generace techniky a technologie. Jsou vyvolané převratnými inovacemi, které vedou ke vzniku úplně nových odvětví (Matoušková, 2021).

*„Tento cyklus trvá několik desetiletí (45-60 let) a k příčinám patří významné objevy (kontinetů, nalezišť), války, rozvoj mezinárodního obchodu, rozvoj infrastruktury nebo technologický pokrok či inovace“* (Majerová, 2008, s. 167).

### 1.3.6 Tofflerovy velké vlny

Při uplatnění širší civilizační perspektivy se setkáváme s dalšími dlouhodobými cykly, resp. s dlouhodobými vlny – konkrétně hovoříme o Tofflerových velkých vln ve vývoji lidské civilizace. Manželé Tofflerovi ve svých dílech pracují s velkými vlnami, které rozdělili do 3 vln, které vždy smetly předchozí civilizační model a nastolily další etapu vývoje lidstva. *„První vlna znamenala transformaci prvotní společnosti sběračů a lovců v tradiční zemědělskou (vesnickou) čili preindustriální. Druhá vlna následně transformuje tuto tradiční společnost v moderní industriální (průmyslovou) společnost a třetí vlna má pak industriální společnost proměnit v denacifikovanou postmoderní společnost třetí vlny neboli společnost informačního věku“* (Heczko, 2016, s. 31).

## 1.4 Příčiny hospodářského cyklu

Příčina hospodářských cyklů je dlouho probírána problematika, kde se střetává celá řada názorů. Dle Matouškové (2021) lze rozlišit primárně externí a primárně interní příčiny vzniku hospodářských cyklů.

### 1.4.1 Primárně externí příčiny hospodářských cyklů

Dle Matouškové (2021) zdroj hospodářského cyklu ekonomové v tomto případě nacházejí především vně ekonomického systému. K hlavním důvodům jejich vzniku patří např. změna počtu obyvatelstva (v důsledku změny jeho přírůstku nebo migrace), vynálezy, významní objevy a inovace, změny podnebí, taktéž závažné politické události – jako jsou např. války, revoluce, volby, politicky vzniknuté ropné krize, pandemie, různé přírodní a jiné katastrofy (Matoušková, 2021).

Fialová (2015, s. 46) dodává, že *„malé ekonomiky jsou daleko více ovlivněny vnějšími vlivy v důsledku své větší otevřenosti. To však vůbec nevylučuje fakt, že i velké a málo otevřené ekonomiky mohou být v kritické míře ovlivněny vnějšími faktory, jak jsme toho byli svědky při ropných šocích v 70 letech“*.

### 1.4.2. Primárně interní příčiny hospodářských cyklů

Impuls k hospodářskému cyklu v tomto případě vychází z nitra ekonomického systému. Mezi faktory působící uvnitř samotné ekonomiky patří například změny ve spotřebitelských výdajích, změny soukromých a vládních investic, změny v hospodářské politice státu a nákladové šoky, které nejsou spojeny s politickými událostmi (Matoušková, 2021).

## 1.5 Vlivy ovlivňující sektor služeb

Vlivů, které ovlivňují sektor služeb v rámci hospodářského cyklu je celá řada. Následně pozornost bude zaměřena na ty nejdůležitější z nich.

### 1.5.1 Inflační vlivy

Pro pochopení chování inflace je důležité vyhnout se dvěma častým záměnám. První potenciační problém spočívá v nerozlišování mezi cenovou hladinou a mírou inflace. Cenová hladina je indexové číslo, které měří celkové ceny ve vztahu k základnímu roku. Míra inflace nám říká, jak rychle cenová hladina roste. Čím vyšší je míra inflace, tím rychleji roste cenová hladina. Záporná míra inflace (deflace) by znamenala, že ceny klesají (Stiglitz, 2005).

Za všeobecnou stabilní cenovou hladinu se považuje inflace do 2 %, dodává Fialová (2015).

Druhá možná záměna vzniká, pokud se nerozlišuje mezi „lepkavým“ a „konstantním.“ Když ekonomové nazývají mzdy a ceny "lepkavými", mají tím na mysli, že se rychle nepřizpůsobují změnám v nabídce a poptávce, nikoliv že jsou konstantní, tj. že se nikdy nemění, dodává Stiglitz (2005).

*„Nebezpečí inflace v tržních ekonomikách stále trvá. Týká se to obou základních typů inflace, poptávkové i nákladové. Inflační tlaky vycházejí z deficitního financování vlády při schodkovém státním rozpočtu, z růstu cen dovážených komodit, z růstu mezd, který není doprovázen odpovídajícím růstem produktivity práce, ze znehodnocování měn apod“ (Fialová, 2015, s. 82).*

### 1.5.2 Daňový systém

*„Daně jsou pro nás mnohdy červený hadr, protože samotné slovo je takové nějaké divné. Na druhou stranu jsou daně a různé kvazidaně (třeba zdravotní a důchodové pojištění) doprovodným jevem civilizovaného státu“ (Sedláček, 2018, s. 278).*



Problematika daňového systému je neustále předmětem diskusí a v konjunkturální analýze nelze jakékoliv přípravy a zejména realizaci daňových úprav přehlédnout, podotýká Fialová (2015). Obvykle jde jednak o celkovou daňovou kvótu, dále o poměr přímých a nepřímých daní. Obecnou tendencí ve většině ekonomik je posilování nepřímých daní na úkor daní přímých. (Fialová, 2015).

*„Snížení sazeb přímých daní může jednoznačně podpořit soukromou spotřebu investice, pokud nevzroste mezní sklon k úsporám, který toto snížení vykompenzuje. Důležitým důsledkem takového snížení přímých daní však může být zvýšení zájem zahraničních firem o podnikání“* (Fialová, 2015, s. 105).

Samotná snaha přitlumit konjunkturu zvýšením daní se ovšem zdaleka nemusí setkat s úspěchem. Nedojde pak ani k žádoucímu zvýšení příjmů státního rozpočtu. Firmy se zvýšení daní mohou vyhnout jednak např. přesunem výroby do zahraničí, organizačními změnami, případně vyššími investicemi a nákupy s cílem snížit zdanitelný zisk. U zaměstnanců mohou vést vyšší daně k útlumu jejich zájmu o práci. Obecně vzrůstá procento práce načerno a nelegálních aktivit (Fialová, 2015).

### **1.5.3 Vliv úspor**

*„Investoři vytvářejí úspory, tj. vzdávají se části své současné spotřeby. Očekávají přitom, že jejich úspory proměněné v investice jim přinesou dodatečný výnos, tj. vyšší budoucí spotřebu. Avšak budoucnost je nejistá“* (Soukup, 2018, s. 446).

Samotný budoucí výnos z investic může ohrozit celá řada skutečností, které lze označit pojmem rizikovost investice. Hospodářská politika vlád dané země může výrazně ovlivnit míru rizika investic. Zájemci o podnikání se v různých zemích setkávají s výrazně odlišnými podmínkami, které ovlivňují zahájení jejich činnosti. Na podnikání má vliv také fiskální politika. Střídání vlád může vést k častým a neočekávaným změnám ve fiskální politice, jak v oblasti daní, tak ve struktuře vládních nákupů, což může ovlivnit výnosnost soukromého podnikání. Stejně tak vysoká a proměnlivá míra inflace v zemi oslabuje alokační funkci tržního mechanismu. Inflace funguje jako daň, snižuje výnos z investice a budoucí spotřebu investorů. To vše negativně ovlivňuje zájem domácích i zahraničních subjektů investovat v dané zemi (Soukup, 2018).

## 1.6 Indikátory makroekonomické analýzy

Protože je praktická část této práce zaměřena na identifikaci konkrétních ekonomických i dalších ukazatelů hospodaření analyzovaného bytového družstva a komparaci vývoje těchto ukazatelů v časové ose s některými konkrétními indikátory fází hospodářského cyklu, je namístě definovat hlavní hospodářské indikátory fází hospodářského cyklu. Relevantní z nich jsou pak zkoumány v další části této práce.

Dle Franka (2015) jsou hlavními hospodářskými indikátory zejména:

- Index spotřebitelských cen,
- Maloobchodní prodej,
- Hrubý domácí produkt (HDP),
- Platební bilance,
- Meziroční index stavební výroby,
- Saldo zahraničního obchodu,
- Daňová a měnová politika,
- Vyhlášení úrokových sazeb,
- Nezaměstnanost,
- Státní dluh,
- Inflace,
- Průměrná mzda.

## 1.7 Teoretické přístupy k hospodářskému cyklu

Ekonomové si začali uvědomovat existenci hospodářského cyklu až v 19. století. V tomto čase však hospodářské cykly nebyli chápány v dnešním významu, tedy jako cykly ekonomického vývoje, ale spíše jako „krize“, které narušují plynule se vyvíjející ekonomiku. Až později ekonomové poznali pravidelnost výskytů takových „krizí“ a začali je analyzovat (Matoušková, 2021).

Východiskem zde bylo učení amerického ekonoma Wesleyho Claira Mitchella (1874-1948), který se nesnažil v první řadě vytvořit ucelenou teorii konjunkturního cyklu, nýbrž kladl důraz hlavně na kvalifikaci ekonomických jevů. Proto také ekonomové hlavního proudu vesměs jeho dílo odmítají jako „empirii bez teorie“. W. C. Mitchell soudil, že cykly vyrůstají z řady unikátních jevů a také představují řadu unikátních jevů. Proto nelze zkonstruovat teorii společnou pro všechny cykly, dodává Heczko (2016).

Podle Fialové (2015) většina teorií si ve své podstatě neodporuje, ale naopak se doplňují, což platí pro ekonomické teorie obecně. Historicky nejstarší teorie konjunkturního cyklu byly zaměřeny především na endogenní faktory, multikauzální příčiny a popis jevů. Teorie z posledních desetiletí soustřeďují pozornost spíše na faktory exogenní, příčiny monokauzální nebo omezené na několik málo „šoků“ a jsou často založeny na menších formálních modelech.

Je možné rozdělit teorie hospodářského cyklu na monetární a reálné teorie. Tyto různé teorie cyklu se přitom navzájem nevyklučují. Cyklus může mít monetární i reálné příčiny. Jde spíše o to, co jednotliví autoři více zdůrazňují, podotýká (Holman, 2002).

### 1.7.1 Monetární teorie hospodářského cyklu

Příčinou monetárního hospodářského cyklu jsou změny peněžní zásoby, které způsobují výkyvy agregátní poptávky. Proto i tuto koncepci hospodářského cyklu můžeme zařadit k teoriím strany poptávky. Centrální banka může zvýšením, resp. snížením peněžní zásoby způsobit ekonomice šok, který vede k růstu, resp. k poklesu agregátní poptávky a následně k hospodářské expanzi nebo recesi. Jestliže centrální

banka neodhadne správný růst potencionalního produktu a zvýší nominální peněžní zásobu nesprávně – buď příliš vysoko nebo příliš nízko – může tím způsobit ekonomice měnové šoky. Proto je potřeba sladit růst peněžní zásoby s růstem poptávky po penězích (Matoušková, 2021).

*„Ekonomický cyklus je v monetaristickém přístupu podmíněn nesprávnými inflačními očekáváními pracovní síly v podobě peněžní iluze. Ta je důvodem rozkolísanosti agregátní poptávky vyvolané nesprávnou monetární politikou a vládními zásahy do ekonomiky“ (Majerová, 2008, s. 169).*

Monetaristický model cyklu nespolehá na existenci endogenního mechanismu šíření jednorázových vnějších šoků, mechanismu, díky němuž by se tržní ekonomika zákonitě zmítala v sérii expanzí a kontrakcí své aktivity, dodává Macháček (2010).

*„Monetaristické vysvětlení cyklického kolísání hospodářské aktivity přitom jednostranně připouští vliv měnové politiky (výkyvy v peněžní nabídce) na agregátní poptávku. Zpochybňuje možnost dalších vlivů, jako je např. fiskální politika nebo výkyvy v autonomních výdajích soukromého sektoru“ (Helísek, 2002, s. 171).*

K představitelům monetární teorie hospodářského cyklu patří ekonomové Friedrich A. von Hayek, Ralph G. Hawtrey, Lionel Robbins, v 60. letech 20. století též monetaristi Milton Friedman a později i představitelé nové klasické makroekonomie, především Robert. E. Lucas, dodává Matoušková (2021).

## **1.7.2 Teorie hospodářského cyklu F.A. Hayeka**

F.A. Hayek, představitel neorakouské školy ekonomie, viděl příčinu hospodářských výkyvů ve sféře peněz, konkrétně v peněžní úvěrové politice komerčních bank (Matoušková, 2021).

Hayek představil svou teorii hospodářských cyklů na počátku třicátých let 20. století. Úspěch však vyprchal počátkem čtyřicátých let a odborný zájem o Hayekovu teorii, známou také jako rakouská teorie, se začal snižovat (Bilo, 2021).

Ve své teorii rozlišoval mezi tzv. dobrovolnými a vynucenými úsporami. Spotřebitelé mohou svůj budoucí důchod buď celý spotřebovat nebo část z něho odložit na

budoucí spotřebu. Takhle vznikají dobrovolné úspory, kde se část peněz určených na spotřebu přemění v kapitál. V takovém případě nevzniká nerovnováha, protože poptávka po kapitálových statcích a jejich nabídka se zvyšuje proporcionálně s poklesem poptávky po spotřebitelských předmětech s jejich nabídkou (Matoušková, 2021).

### **1.7.3 Rozdělení mezi monetární a nemonetární teorií.**

Hodnota obchodních prognóz závisí na správných teoretických koncepcích, a proto v současné době nemůže být v této oblasti důležitějšího úkolu než překlenout propast, která odděluje měnové a neměnové teorie. Tato propast vede k rozdílným názorům v předních řadách ekonomů a je také charakteristickou dělicí linií mezi teorií obchodního cyklu v Německu a v Americe, kde obchodní prognózy vznikly. Hayek (2020) taktéž dodává, že takováto analýza vztahu mezi těmito dvěma hlavními směry se zdá obzvláště důležitá kvůli zvláštnímu postavení měnových teorií.

Všem teoriím obchodního cyklu, které vycházejí z empiricky zjištěného narušení rovnováhy různých výrobních odvětví, je vlastní zásadní problém. Tato obtíž vzniká proto, že při uvádění účinků tohoto narušení musí využívat logiku teorie rovnováhy. Tato logika však při správném postupu nemůže dokázat nic jiného, než že takové narušení rovnováhy může přijít pouze zvenčí, tj. že představuje změnu ekonomických dat, a že ekonomický systém na takové změny vždy reaguje svými známými metodami adaptace, tj. vytvořením nové rovnováhy (Hayek, 2020).

## 1.8 Teorie reálného hospodářského cyklu

Holman (2002) vidí příčinu v reálné teorie cyklické pohyby v reálných silách, jako jsou investiční nebo inovační vlny.

*„Počátečním impulsem jsou exogenní reálné šoky jako okolnosti ovlivňující produktivitu výrobních faktorů, tedy zejména technologické změny, mimořádné klimatické výkyvy apod. Dalším reálným šokem je změna vládních (např. zbrojních) výdajů. Tyto okolnosti vedou k růstu produktu a tím také k růstu reálných důchodů (reálných mezd a úroků)“ (Helísek, 2002, s. 174).*

Významné taktéž je, že teorie reálných hospodářských cyklů odmítá význam kolísání nominální peněžní zásoby, resp. význam měnové politiky centrální banky na vývoj produktu. Peníze mají v tomto přístupu již zmíněný endogenní charakter, tj. jejich vývoj se pasivně přizpůsobuje vývoji produktu, nikoliv naopak (Helísek, 2002).

Pokud centrální banka realizuje peněžní politiku pravidelně, přestane být pro ekonomické subjekty neočekávanou a lidi se na její dopady připraví. Proto příčinu hospodářského cyklu vidí na straně nabídky, v nabídkových šocích, jako je změna agregátní produktivity vyvolaná nejen technologickými změnami, ale i změnami cen výrobních vstupů (energie, suroviny, materiály a pod.), vlivem vysokých a nízkých úrod v agregátním sektoru, zlepšení nebo zhoršení klimatických podmínek, změnou ekologických norem a pod.) Reálné hospodářské cykly proto nejsou výkyvy reálného agregátního produktu okolo rostoucího potenciálního produktu, ale znamenají kolísání samotného potenciálního (Matoušková, 2021).

## **2. Analýza bytového družstva**

Jak bylo již zmíněno v samotném úvodu, tato práce si dává za cíl zhodnotit dopady vlivu hospodářských cyklů na činnost firem v terciálním sektoru. Sektor služeb je velmi široký a zahrnuje pestrou škálu nejrůznějších činností, které firmy v tomto sektoru nabízejí. Pro naplnění účelu této práce je vhodné podrobit zkoumání dopadů cyklicity do činnosti konkrétní firmy. To znamená vybrat jen jeden podnik, působící v některém ze sektoru služeb.

Jednou z mnoha služeb jsou také služby v oblasti správy nemovitostí. Na trhu existují specializované správcovské firmy, které disponují dostatečnými znalostmi k poskytování všech činností, které správa nemovitostí vyžaduje. Skupinou firem, které poskytují služby v oblasti správy nemovitostí jsou také velká bytová družstva, spravující i tisíce bytů ve stovkách bytových domů.

V této práci bude zhodnocen dopad hospodářských cyklů na činnost jednoho konkrétního bytového družstva, kterým je Stavební bytové družstvo SEVER se sídlem v Liberci. V této firmě jsem absolvoval svoji 6. týdenní praxi v rámci svého studia a získal jsem tak řadu informací o činnosti tohoto družstva. Družstvo má téměř šedesátiletou zkušenost s výstavbou a správou bytových domů. V současnosti spravuje přes 11 tisíc bytových i nebytových jednotek ve více než 280 domech.

### **2.1 Družstva v rámci obchodních korporací**

Dle právní formy lze družstva zařadit mezi obchodní korporace. Obchodními korporacemi jsou obchodní společnosti a již zmíněná družstva. Samotná podstata družstva je především sdružení osob, a hlavně uspokojování potřeb členů družstva, což je výrazně odlišené od „klasických“ obchodních korporací.

Družstva se člení dle typu. Mezi nejvýznamnější družstva zejména patří spotřební družstva (např. spotřební družstvo Jednota), výrobní družstva (např. Dřevozpracující družstvo Lukavec), či úvěrová družstva (např. Akcenta, spořitelní a úvěrové

družstvo). V socialistické éře v hojném počtu vznikala zemědělská družstva, pro které se často používalo označení JZD – Jednotné zemědělské družstvo.

## 2.2 Specifika bytových družstev v českém právním systému

Na úvod je třeba zmínit, že zákonná úprava bytových družstev sice rozlišuje mezi „velkými“ a „malými“ bytovými družstvy, ale pouze v rovině počtu členů bytového družstva, a to tak že, do 50 členů se jedná o družstvo malé. Obchodní zákoník však nijak nerozlišuje, zdali se jedná o velké bytové družstvo, které podniká ve správě nemovitostí anebo se jedná o nepodnikatelský subjekt, například jedno domové bytové družstvo, které je naopak spravováno jinou osobou.

Jak již název napovídá, jedná se o družstvo, které má co do činění s byty. Zákon o obchodních korporacích (dále jen ZOK) v odst. 1 § 727 výslovně uvádí, že *„Bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů“*. Bytové družstvo tak v právním řádu České republiky představuje jednu z reálných variant pro uspokojení bytové potřeby občanů.

Právní úprava družstev, včetně družstev bytových, je s účinností od 1. ledna 2014 obsažena v zák. č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Tento zákon z části nahradil obchodní zákoník.

Křeček dodává, že, *„Dosavadní právní úprava bytového družstevnictví byla roztržena mezi několik právních předpisů, přesněji mezi občanský a obchodní zákoník. Lze proto uvítat, že v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku je přijat i nový zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve kterém je zcela nově i definováno postavení bytového družstva tam, kde nejde pro bytové družstvo použít obecných ustanovení o družstvu“* (Křeček, 2016, s. 172).

Na rozdíl od předchozího obchodního zákoníku, je nynější právní úprava družstev v novém zákoně o obchodních korporacích významně podrobnější. Podrobnou úpravu mají v zákoně také družstva bytová, a to v § 727 až § 757. Zvláštní právní úprava některých skutečností v případě bytových družstev je nutná, protože vychází z toho, že členství v bytovém družstvu je nedílně spojeno s nájmem družstevního bytu nebo s právem na budoucí uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu.



Bytová družstva se v principu mohou věnovat jen bytovému družstevnictví, tedy zajišťování bytových potřeb svých členů, jak o tom hovoří zákon o obchodních korporacích v § 727 odst. 1. V této souvislosti však musel zákonodárce řešit problematiku privatizace družstevního bytového fondu podle zákona o vlastnictví bytů, na jehož základě musela stavební bytová družstva a lidová bytová družstva převádět družstevní byty do vlastnictví svých členů.

Z těchto velkých tradičních družstev se postupně stávali ve velké míře spíše správci cizího majetku – společenství vlastníků, která následně díky privatizaci vznikala. Na tuto skutečnost reagoval zákonodárce ustanovením NOZ, § 727 v odstavcích 2 a 3 tak, že *„bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob“* a také, že *„může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavců 1 a 2 pouze doplňkový charakter.“*

Stavební bytové družstvo Sever v současné době spravuje více než 9.700 bytových a 1.400 nebytových jednotek. Postavení těchto tradičních bytových družstev ovlivnilo významně přijetí zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů. Tato právní norma uložila bytovým družstvům povinnost převést bezplatně bytovou jednotku do vlastnictví svého člena, nájemce tohoto bytu. V celé řadě družstev tak začalo mnoholeté období privatizace vlastního bytového fondu a z těchto družstev se stávají podnikatelské subjekty, kde správa bytového fondu je hlavním předmětem podnikání.

Bytová družstva tradičního stylu se tak ocitají v běžném konkurenčním prostředí na regionálním trhu správy nemovitostí a tomuto stavu musí přizpůsobovat své chování, nechtějí-li ztratit své původní postavení. Musí se přizpůsobit konkurenčnímu prostředí. Na trhu správy nemovitostí tak začínají soupeřit s jinými bytovými družstvy i soukromými společnostmi nebo drobnými živnostníky.

## 2.3 Hlavní činnost bytového družstva – správa nemovitostí

Pojem „správa domu“ nebo „správa nemovitostí“ obsahuje výčet různých činností účetního, ekonomického, finančního, technického, organizačního i právního charakteru. Stavební bytové družstvo SEVER je na svých webových stránkách prezentuje následovně:

V oblasti účetní, ekonomické a finanční se jedná zejména o:

- kompletní vedení podvojného účetnictví domu s odděleným účtováním na jednotlivé byty a nebytové prostory,
- zpracování účetní závěrky,
- zpracování daňového přiznání k dani z příjmu právnických osob,
- vedení evidence jednotlivých vlastníků či nájemců bytů a dalších prostor v domě,
- evidence veškerých nákladů a výnosů spravovaného domu,
- zajišťování předpisu zálohových plateb vlastníků či nájemců jednotek na náklady spojené s užíváním bytu,
- zajištění ročního vyúčtování služeb na jednotlivé byty,
- sjednání pojistné smlouvy a zajištění platby pojistného z uzavřené pojistné smlouvy, vyřizování a likvidace pojistných událostí,
- zajišťování zasílání urgencí nezaplacených plateb vlastníků, vymáhání dluhů, včetně úroků z prodlení,
- vedení evidence dlužníků.

Mezi služby v oblasti technické patří:

- zajištění smluvních vztahů s dodavateli energií (dodávka tepla, teplá užitková voda, vodné a stočné, elektrická energie do spol. částí domu apod.),
- zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí,
- zajišťování periodických revizí,
- zajišťování rekonstrukcí a oprav společných částí domu včetně havarijní údržby, zajišťování dostupných podpor a dotací,

- zpracování návrhů plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací domu, včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci, zajišťování oprav společných částí domu,
- zajišťování plnění právních předpisů o požární ochraně pro společné části domu.

Mezi služby v oblasti právní a organizační:

- zastupování společenství vlastníků nebo jiných samostatných subjektů v jednání se všemi vnějšími partnery,
- zajištění právní pomoci při uzavírání smluv klientů,
- zajištění organizace ustavujících schůzí společenství vlastníků a bytových družstev včetně přípravy dokumentů potřebných k zápisu do rejstříku,
- zajištění organizace shromáždění společenství vlastníků a členských schůzí bytových družstev,
- právní pomoc při privatizaci bytového fondu a při založení bytových družstev nebo společenství vlastníků, včetně zpracování prohlášení vlastníka a smluv o převodu bytů do vlastnictví.

## **2.4 Vedlejší činnosti bytového družstva**

Jak již bylo vysvětleno výše, bytové družstvo jako obchodní korporace může podnikat v oblasti správy nemovitostí. Zároveň může vykonávat i další činnosti, které však musí mít doplňkový charakter a nesmí ohrozit postavení členů bytového družstva v pozici nájemců bytových domů.

Velká bytová družstva proto vykonávají řadu těchto vedlejších aktivit, které však zpravidla vycházejí z činnosti hlavní nebo se mohou tyto doplňkové činnosti s hlavní činností překrývat.

### **2.4.1 Výkon funkce statutárního orgánu společenství vlastníků**

Jednou z takových doplňkových činností, která přímo navazuje na správu bytových domů jako hlavní předmět činnosti, je výkon funkce předsedy společenství vlastníků. Předseda nebo výbor společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků, který musí každé společenství mít, protože od roku 2000 je společenství vlastníků samostatnou právní osobou.

Vzhledem k tomu, že o výkon funkce člena výboru společenství vlastníků je ze strany vlastníků bytů v domech stále menší zájem, zvyšuje se počet profesionálních předsedů společenství. Je logické, že tuto funkci vykonávají také bytová družstva, která tyto domy spravují.

V případě SBD SEVER se jedná v tuto chvíli o 108 společenství vlastníků, ve kterých toto družstvo vykonává funkci předsedy (viz kapitola 2.7.11) (cca 40 % spravovaných bytů).

### **2.4.2 Správa kotelen**

Další doplňkovou činností, kterou mohou vykonávat bytová družstva, je také správa kotelen. V případě SBD SEVER se jedná o systém bezplatného pronájmu kotelný družstvu, které následně zajišťuje dodávku zemního plynu do těchto kotelen postupným nákupem od dodavatele plynu za aktuální ceny. V případě SBD SEVER se jedná o 45 kotelen, pro které družstvo zajišťuje nákup plynu (do této doby od společnosti Innogy).

### **2.4.3 Realitní činnost**

Práce s velkým množstvím bytů přímo vybízí k doplňkové činnosti, kterou může být také klasická realitní činnost, spočívající ve zprostředkování nákupu, prodeje nebo pronájmu nemovitosti.

#### **2.4.4 Komerční pronájem vlastních nemovitostí**

Bytová družstva nezřídka disponují také nemovitostmi, byty a nebytovými prostory (například kancelářemi nebo garážemi) ve svém vlastnictví, které mohou následně pronajímat za komerční nájemné. V případě SBD SEVER se jedná o více než 60 bytových jednotek, které jsou pronajímány třetím osobám.

#### **2.4.5 Účast na projektech bytové výstavby**

Řada bytových družstev se po dlouhé odmlce vrací k myšlence nové bytové výstavby, a to jak družstevní bytové výstavby, tak i výstavby bytů do osobního vlastnictví. Družstva mohou tyto projekty realizovat v rámci své členské základny anebo se mohou účastnit bytové výstavby v jiném projektu. A to buď v pozici investora anebo zprostředkovatele.

Stavební bytové družstvo SEVER v minulosti realizovalo několik výstavbových projektů v nejrůznějších rolích. V roli investora nebo spoluinvestora družstvo provedlo výstavbu bytového domu v ul. Na Poříčí v centru Liberce, výstavbu své nové správní budovy s 15 nájemními byty v ul. Bažantí v horním centru Liberce, rozsáhlou družstevní bytovou výstavbu Bytového družstva Oáza Liberec se 114 družstevními byty a nejnověji výstavbu luxusních bytů do osobního vlastnictví v projektu Rezidence Liliová.

V roli zprostředkovatele nových družstevních projektů, která spočívá v založení nových malých výstavbových bytových družstev a zajištění budoucích členů těchto družstev, Stavební bytové družstvo SEVER spolupracovalo na projektech družstevní bytové výstavby Bytového družstva Oulu v Praze Hloubětíně. Nejnověji spolupracuje na projektu družstevní bytové výstavby projektu Zahrada Gallas v Liberci Františkově a Bytového družstva RIVI na pražském Chodově.

#### **2.4.6 Ostatní vedlejší činnosti**

Vedle toho družstva mohou zajišťovat ještě další doplňkové činnosti, spočívající zejména v právním a organizačním poradenství pro společenství vlastníků nebo malá bytová družstva. Jedná se například organizaci ustavujících schůzí včetně zajištění moderování těchto shromáždění apod., zakládání společenství vlastníků včetně vyhotovení prohlášení apod.

## **2.5. Role vybraného bytového družstva na regionálním trhu – stručné představení činností a základních ukazatelů Stavebního bytové družstva SEVER**

Tato práce si klade za cíl zhodnotit dopady vlivu hospodářských cyklů na firmy v terciálním sektoru. Jak bylo vysvětleno výše, bude toto hodnocení provedeno v sektoru služeb v oblasti správy bytového fondu, a to provedením analýzy PESTLE v konkrétní firmě, která se těmito službami zabývá. Za tuto firmu jsem zvolil Stavební bytové družstvo SEVER v Liberci, neboť se dle mého názoru jedná o typického poskytovatele služeb v oblasti správy nemovitostí, největšího v našem regionu a se širokým portfoliem činností. Vyhodnocením analýzy PESTLE za použití srovnání konkrétních ekonomických ukazatelů firmy v čase s vybranými indikátory hospodářských cyklů můžeme definovat činnosti firmy, na které má cyklicita významný vliv. Zároveň můžeme určit také činnosti, které jsou ovlivňovány jinými faktory, než jsou jednotlivé fáze hospodářského cyklu.

Vzhledem k tomu, že je SBD SEVER typickým zástupcem firem podnikajících ve správě bytového fondu (či nemovitostí obecně), lze konstatovat, že výsledky této práce, jsou aplikovatelné i pro jiné firmy podnikající v tomto oboru, z nichž některé mohou mít i přesah do dalších oborů v oblasti poskytování služeb.

## 2.6 Charakteristika SBD SEVER

(stav k 1. 1. 2024 – podle výroční zprávy za rok 2023)

Rok založení: 1965

Počet spravovaných bytů: 9 777

Počet spravovaných nebytových prostor a garáží: 1 435

Počet spravovaných jednotek celkem: 11 212

Počet bytů převedených do vlastnictví členů: 6 504 (97,34 % z původního počtu 6 682 družstevních bytů.)

Počet členů družstva: 433

Hospodářský výsledek za rok 2023: zisk před zdaněním ve výši 7 973 tis. Kč

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku v zůstatkové ceně: 167 053 tis. Kč

Finanční majetek: 26 964 tis. Kč

Průměrný evidovaný počet pracovníků: 24,15

Průměrná mzda za rok 2023 celkem: 40 675 Kč

Rezervní fond: 34 166 tis. Kč

Čistý obrat za rok 2023: 70 208 tis. Kč



## 2.7 Analýza vnějšího okolí SBD SEVER metodou PESTLE

K analýze vnějšího okolí bude použito jedna z nejrozšířenějších metod, kterou je analýza PESTLE. Jedná se o analýzu následujících faktorů:

- Politické faktory (politika vlády, ideologie, války, občanské postoje, zájmové skupiny apod.),
- Ekonomické faktory (ekonomický růst, chování konkurence, chování dodavatelů, daňové režimy),
- Sociální faktory (demografické trendy, životní styl, sociální hodnoty, mobilita pracovníků),
- Technologické faktory (používání výpočetní techniky, nové výrobky, zařízení, inovace, internet),
- Legislativní faktory (zákony ČR, místní vyhlášky),
- Ekologické faktory (ekologické zájmové skupiny, regulace emisí, hluku a ostatní prevence).

Vzhledem k tématu práce bude analýza PESTLE analyzovat vliv výše uvedených faktorů na činnost SBD SEVER zejména v kontextu dopadu cyklicity s tím, že bude definovat, zdali kromě cyklicity nemají také analýzou zkoumané faktory vliv na činnost firmy a vybrané ukazatele.

Analýza dále vychází z postavení SBD SEVER jako nevýrobní organizace s regionálním působením.

### 2.7.1 Faktory politické

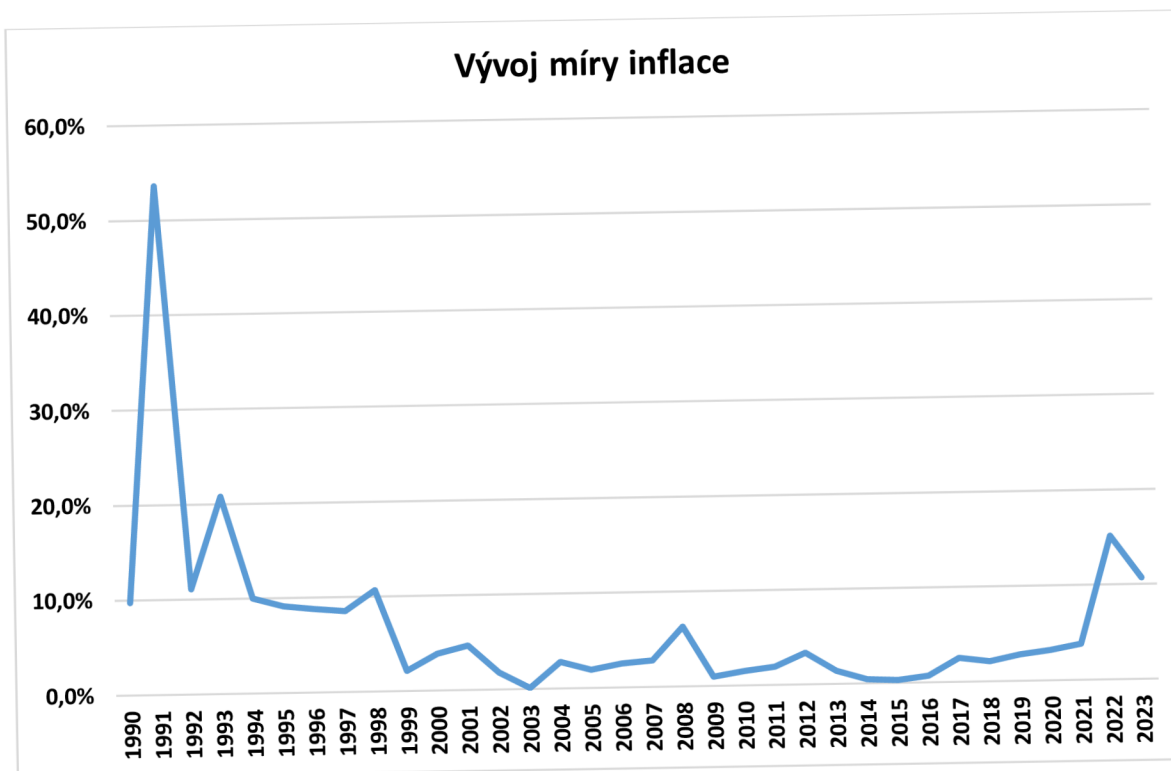
Ideologie politických reprezentací po listopadu 1989 preferovala soukromé vlastnictví před jeho jinými formami. Tato preference měla zejména v devadesátých letech minulého století, a ještě stále má, širokou společenskou odezvu. V případě družstevního bydlení se tato ideologie promítla do legislativy zahájení procesu privatizace družstevních bytů, nejprve hromadně, když předmětem privatizace byly celé bytové domy, později individuálně, když podle zákona o vlastnictví bytů byly převáděny do vlastnictví členů družstev jednotlivé bytové jednotky.

Největší počet privatizovaných bytů v rámci SBD SEVER byl realizován v letech 1995-2000, zájem o převody podle tehdy chystaného zákona byl patrný již v letech předchozích. Zároveň v těchto letech privatizovala řada obcí svůj nájemní bytový fond.

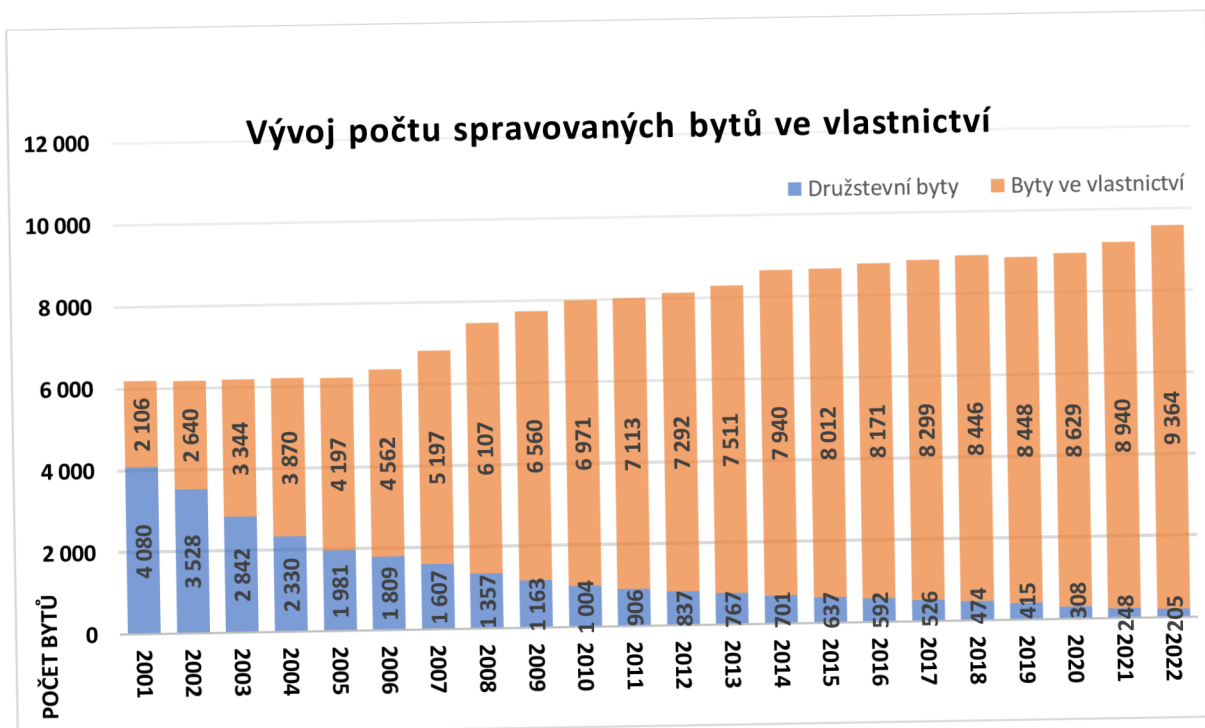
Členové družstev se k vlastnictví svého družstevního bytu dostali podle zákona za nulovou kupní cenu pouze po úhradě nákladů spojených s převodem bytu. Museli však uhradit část úvěru z družstevní bytové výstavby připadající na jejich byt. Často se tak jednalo o vysoké částky v řádech desítek tisíc korun. Za podobné částky pak privatizovaly obce svůj nájemní fond ve prospěch nájemců bytů.

Tato privatizace přišla v období krátce po významných společenských změnách v ČR. Restrukturalizace hospodářství s sebou přinesla zejména silnou inflaci. Je zřejmé, že právě inflační faktor ve spojení se silnou potřebou velké části veřejnosti vlastnit nemovitost, sehrál rozhodující roli. Vysoká inflace s sebou přinesla následný růst nominálních mezd a pro řadu občanů tak nebylo probléme zaplatit kupní cenu bytu nebo v případě bytového družstva jednorázově uhradit nesplacenou část úvěru.

Následující Obrázek 2 zachycuje vývoj inflace a Obrázek 3 počet spravovaných bytů SBD SEVER, v členění na byty družstevní a byty vlastnické (převedené do vlastnictví).



Obrázek 2: Vývoj průměrného indexu spotřebitelských cen  
 Zdroj: Vlastní zpracování, kurzy.cz (2024)



Obrázek 3: Vývoj počtu spravovaných bytů SBD SEVER  
 Zdroj: Vlastní zpracování, interní data SBD SEVER (2023)

Z porovnání výše uvedených grafů inflace v jednotlivých letech a počtu spravovaných bytů ve srovnávaném období je viditelné, že v letech vyšší inflace byl zájem o převody rovněž vysoký.

Situace se pak mohla opakovat v dalších letech. Období let 2006-2012 bylo v případě SBD SEVER charakteristické investicemi do oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů, podpořených státními a později i evropskými dotacemi. V té době však česká ekonomika v reakci na světovou krizi mířila do fáze recese. Inflace v těchto letech byla minimální, což se projevilo na nízkém zájmu o převody bytů do vlastnictví členů družstva, neboť i pro případy rekonstrukcí bytových domů platilo, že člen družstva musí uhradit svůj podíl na úvěru na tyto opravy, které byly v drtivé většině případů pořizovány právě na úvěr (i proto, že byl dotován dotačním programem „Panel“).

Je tedy zřejmé, že v případě tempa privatizace družstevního bytového fondu, která zásadně ovlivnila budoucí postavení SBD SEVER jako podnikatelského subjektu, hrály fáze hospodářského cyklu významnou roli.

### **2.7.2 Faktory ekonomické**

Z hodnocení vnějších ekonomických faktorů je z hlediska SBD Sever zcela zásadní hodnocení konkurenčního prostředí. Mezi hlavní konkurenty SBD Sever v oblasti správy bytového fondu lze počítat 20 dalších společností. Nejsou jimi totiž jen jiná bytová družstva, ale vlivem vstupu těchto subjektů včetně SBD SEVER na trh správy nemovitostí, jsou jimi i další komerční správcovské organizace, které působí ve stejných teritoriích, jako SBD Sever.

Hlavními teritorii působení SBD SEVER jsou města Liberec, Jablonec, Česká Lípa, Jilemnice a okolí těchto měst. Pro SBD SEVER je nejdůležitější lokalitou město Liberec, ve kterém spravuje cca 88 % celkového objemu bytů a prakticky téměř všechny nebytové prostory.

Protože SBD SEVER spravuje jen v Liberci přes 8 200 bytů, jedná se firmu, která má na tomto regionálním trhu správy bytových domů nejvyšší podíl, zhruba čtvrtinový.

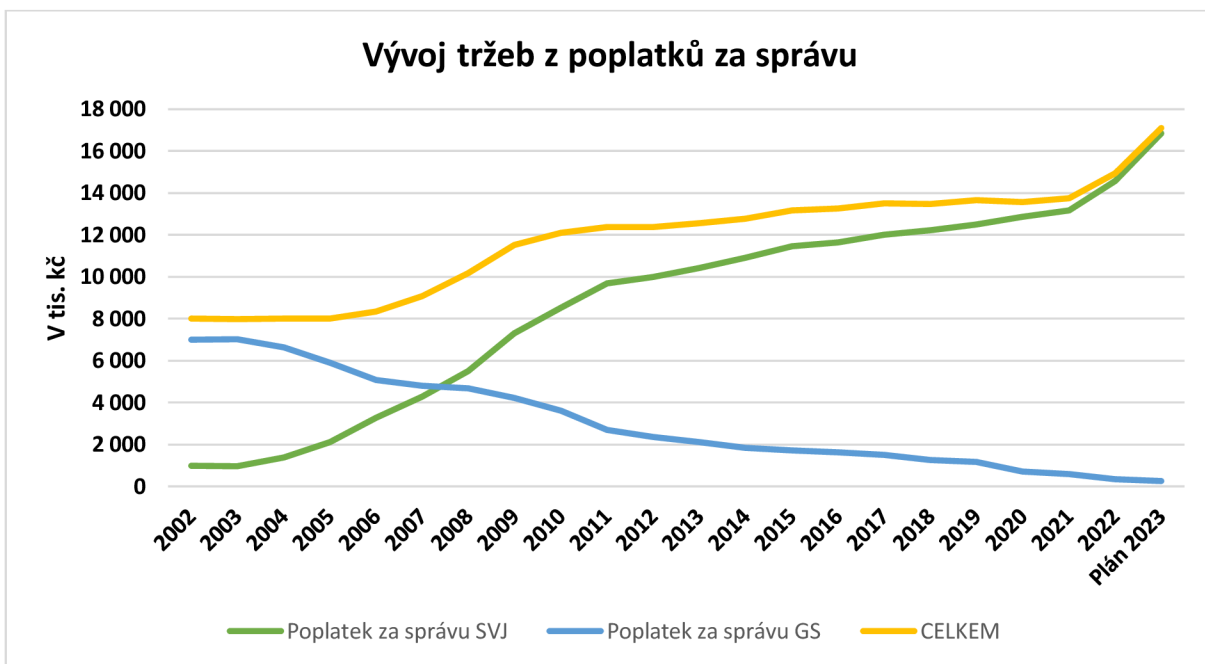
Přesto se jedná o velmi konkurenční prostředí s vysokým tlakem na ceny poskytovaných služeb.

Přestože uzavřené smlouvy mezi SBD SEVER a jeho klienty obsahují tzv. „inflační doložky“, které umožňují každoročně zvýšit cenu o výši inflace, vzhledem ke konkurenčnímu prostředí a také významné změně v sazbě DPH v minulosti, to nebylo vždy možné.

V oblasti cenové politiky družstvo nejvíce poškodilo přeřazení poskytovaných služeb ze snížené (tehdy 5 %) sazby daně do základní (tehdy 19 %) sazby daně z přidané hodnoty v souvislosti se vstupem ČR do EU v roce 2004. Toto zvýšení zabrzdlilo možný růst cen, neboť výsledná cena pro klienta se skokově zvedla o 14 %. Později byla daň z přidané hodnoty zvýšena ještě dvakrát na 20 % v roce 2010 a posléze na dnešních 21 v roce 2013 %.

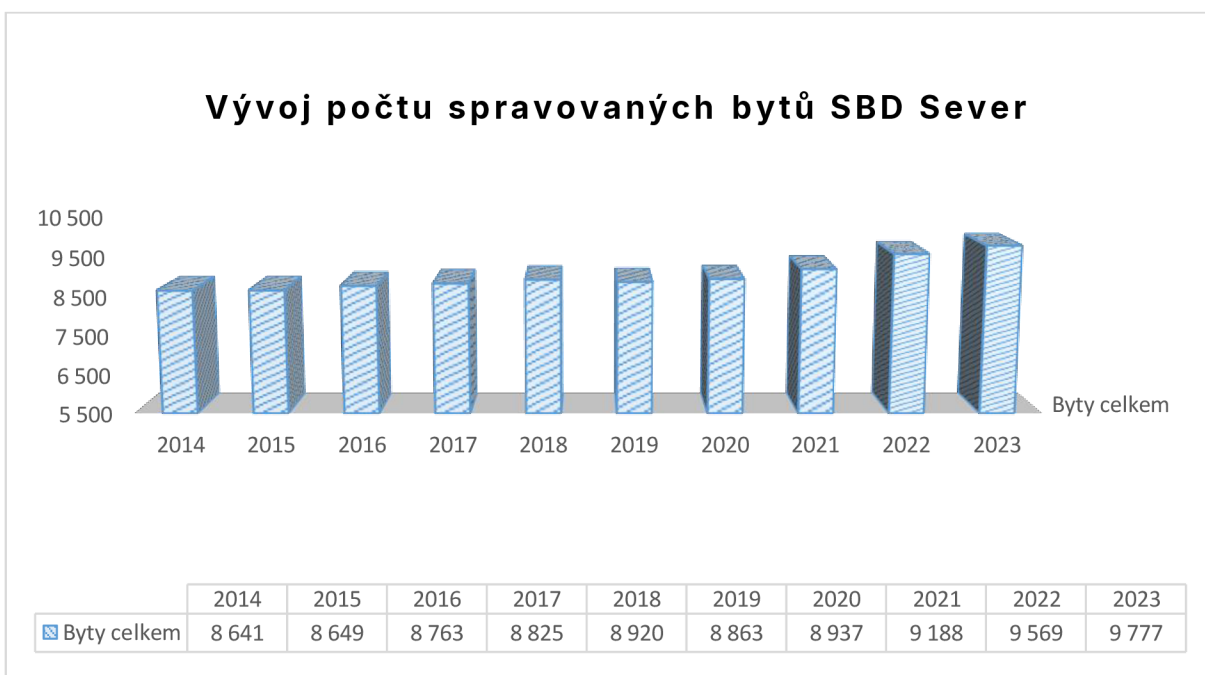
Za posledních 20 let tak SBD SEVER využilo inflační doložku ve svých smlouvách pouze v roce 2008. Následovalo období recese a nízké inflace. Situace se však změnila v období po covidové krizi, kdy se inflace dostala až ke dvouciferným hodnotám. Na to muselo družstvo již reagovat, a dokonce dvakrát po sobě cenu za správu bytových domů zvýšit.

Zatímco v době, kdy se ekonomika země nacházela ve fázi recese, zejména v letech 2009-2012, a následně v období nízké inflace v letech 2013-2017 neexistoval téměř žádný prostor ke zvýšení cen, protože tento by nebyl klienty akceptován, po krizi způsobené covidem naopak došlo k tomu, že klienti chápali situaci a vzhledem k vysoké míře inflace navýšení cen bez větších problémů široce akceptovali, což se projevilo na zvýšení celkových příjmů z této hlavní činnosti družstva. Zatímco mezi období let 2008-2020 je zvýšení tržeb z poplatku způsobeno výhradně zvyšováním počtu spravovaných bytů (viz Obrázek 4 níže), nárůst v letech 2021 až 2023 je způsoben zvýšením ceny za správu (na obrázku 5 je patrné, že nárůst počtu spravovaných bytů není tak strmý, jako nárůst tržeb z poplatků za správu).



Obrázek 4: Vývoj tržeb z poplatků SBD SEVER za správu

Zdroj: Vlastní zpracování, interní data SBD SEVER (2023)

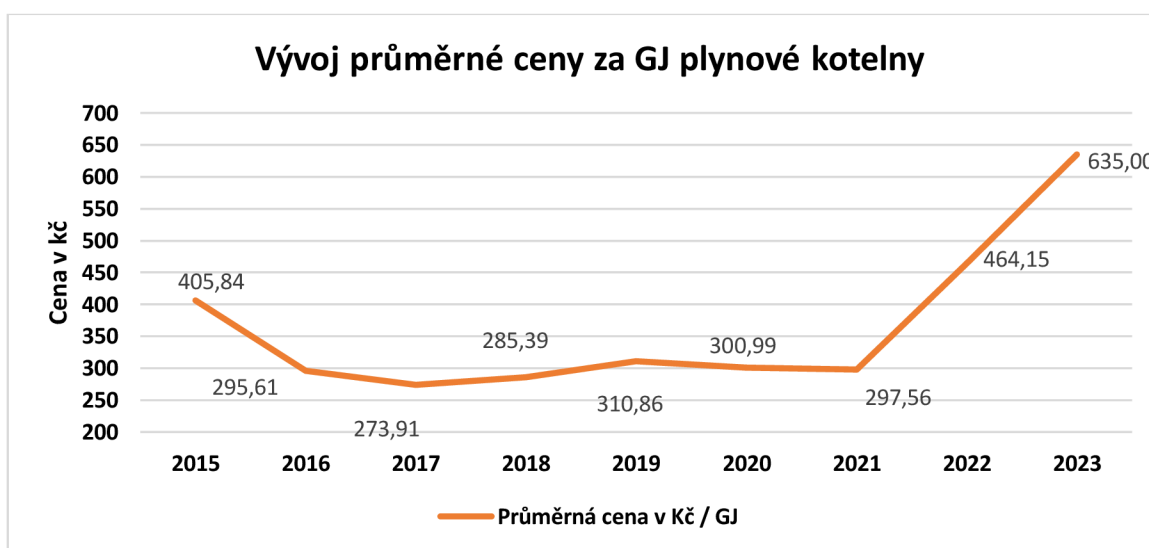


Obrázek 5: Vývoj počtu spravovaných bytů SBD SEVER

Zdroj: Vlastní zpracování, Výroční zpráva SBD Sever (2023)

Významným ekonomickým faktorem se stalo bezprecedentní zvýšení cen energií, zemního plynu a tepla. Vzhledem k tomu, že tato situace byla nikoliv zcela, avšak zásadně ovlivněna vypuknutím války na Ukrajině, můžeme v této souvislosti hovořit o faktoru (geo)politickém.

Stavební bytové družstvo SEVER v rámci doplňkové činnosti provádí správu 45 plynových kotelen, do kterých formou postupného nákupu na burze sjednává dodávky plynu v potřebném objemu od dodavatele, společnosti Innogy. V minulosti proto museli pracovníci SBD SEVER důsledně sledovat pohyb tržních cen plynu v jednotlivých obdobích, aby výsledná cena plynu pro každý kalendářní rok byla co nejpříznivější. Události po vypuknutí války na Ukrajině vedly k drtivému nárůstu cen zemního plynu a následně i elektrické energie, což se negativně promítlo i do ceny vyrobeného tepla z plynových kotelen BD SEVER (viz Obrázek 6 níže). Stejná situace se pak promítla do zdražení tepla z liberecké Teplárny, která částečně také k výrobě používá zemní plyn (platí přepočít: 1MWh = 3.6 GJ; 1GJ = 0.2778 MWh).



Obrázek 6: Vývoj průměrné ceny za 1 gigajoul  
Zdroj: vlastní zpracování, Výroční zpráva SBD SEVER (2023)

### 2.7.3 Faktory sociální

Vzhledem k výše popsané problematice převodů bytů do vlastnictví, kdy členové družstva nabyli do vlastnictví svůj byt zdarma, pouze za podmínky splacení úvěru z družstevní bytové výstavby a úhrady administrativních poplatků spojených s převodem, hrají sociální faktory v činnosti SBD SEVER významnou roli.

Sociální faktory se dotýkají zejména následujících okruhů problémů, které SBD SEVER řeší:

- Investice vlastníků bytů do oprav a modernizace bytového fondu,
- V oblasti developerské činnosti (bytové výstavby) ceny bytů v novostavbách
- Vnitřní chod družstva – zaměstnanecká politika

Sociální situace vlastníků bytů v bytových domech ve společenství vlastníků ovlivňuje jejich rozhodnutí, zdali se pustit do rozsáhlejších oprav domů, typicky výměny oken a zateplení domu. Při rozhodování o tom, jestli společenství vlastníků takovou investici odsouhlasí, hrají roli tyto faktory:

- Ceny stavebních prací a ceny energií – jaká bude cena za uvažovanou rekonstrukci domu – též ve vazbě na uvažované úspory energií a návratnost investice,
- Celková výše příspěvku na správu domu a pozemku – jaký dopad budou mít náklady na investici do nutnosti zvýšit příspěvky na správu domu a pozemku, lidově řečeno „platby do fondu oprav“,
- Dotační programy – zdali lze využít některého z dotačních programů na tyto rekonstrukce a za jakých podmínek,
- Podmínky poskytnutí investičního úvěru – zdali lze využít investičního úvěru pro společenství od banky a za jakých podmínek.

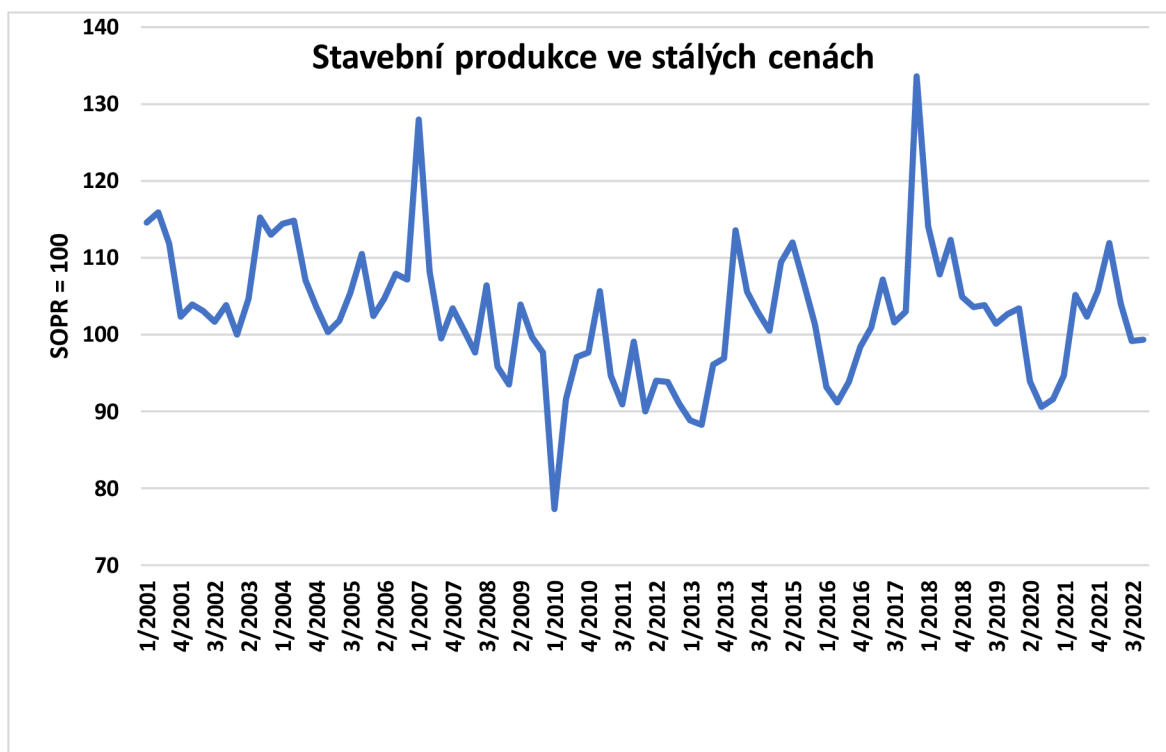
V developerské oblasti činnosti SBD SEVER jsou rozhodujícím faktorem ceny nemovitostí na realitním trhu, a to nejen novostaveb.

V oblasti vnitřního fungování družstva se jedná o problematiku zaměstnanecké politiky s ohledem na vývoj mezd v celé ČR.



### 2.7.3.1 Ceny stavebních prací

Ceny stavební produkce ve stálých cenách jsou volatilní. V době recese ceny klesají (jak je vidět na Obrázku 7 níže – na významném poklesu cen v období krize okolo roku 2010), v době, kdy se ekonomice daří, ceny stavebních prací rostou.

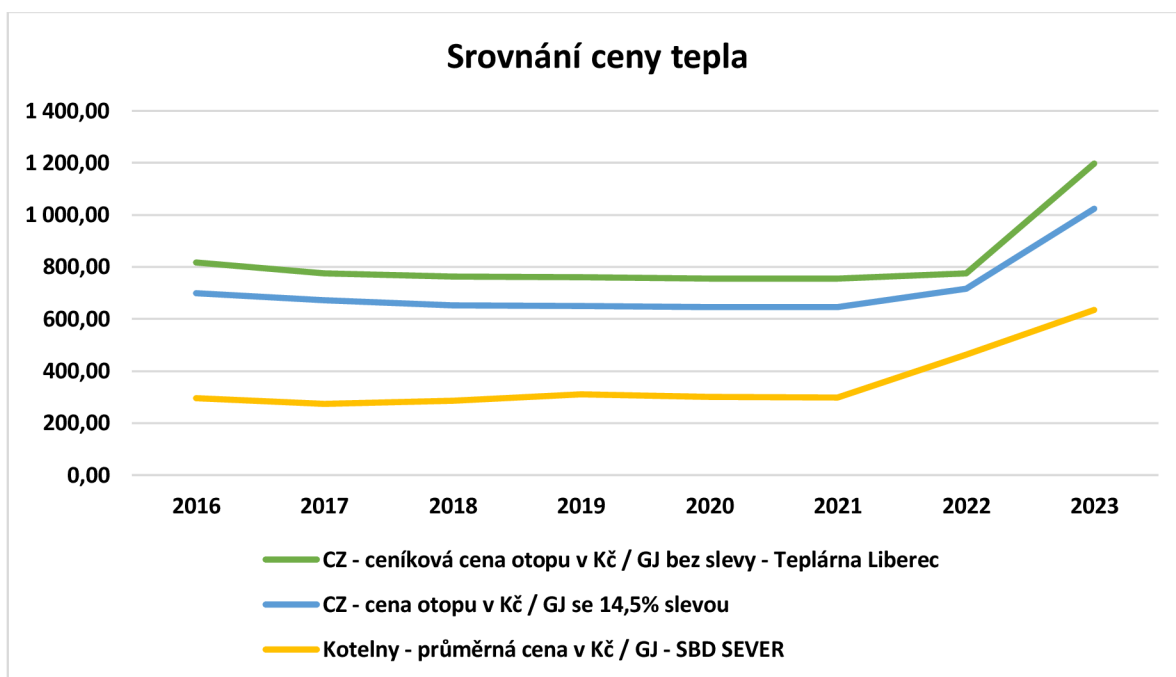


Obrázek 7: Vývoj stavební produkce

Zdroj: vlastní zpracování, kurzy.cz (2024)

### 2.7.3.2 Ceny energií

Vzhledem k tomu, že trvale rostou také ceny energií, zejména tepla, v období růstu cen stavebních prací se nijak nesnižuje celková návratnost vložené investice do modernizace a rekonstrukce bytového domu. To se děje pouze v období, kdy ceny stavebních prací klesají, který zachycuje Obrázek číslo 8.



Obrázek 8: Vývoj ceny tepla a jeho srovnání  
Zdroj: vlastní zpracování, Výroční zpráva SBD SEVER (2023)

### 2.7.3.3 Celková výše příspěvku na správu domu a pozemku

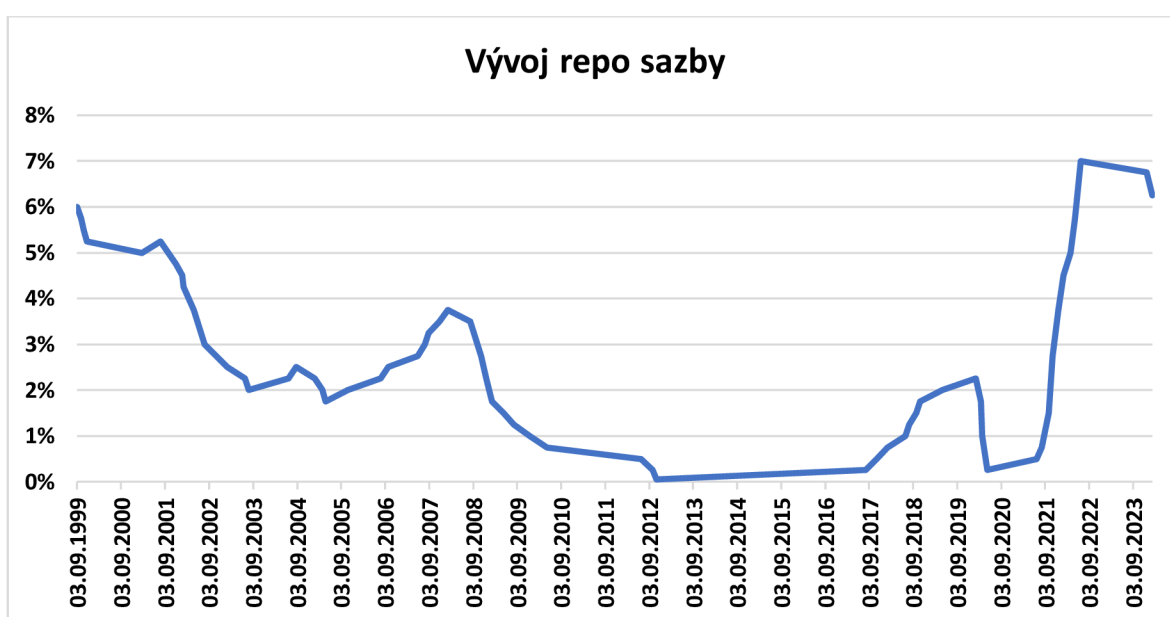
Díky úsporám v energiích, které se projeví prakticky ihned po realizaci rekonstrukce domu, se vlastníci bytů nebrání zvýšení příspěvku na správu domu a pozemku do výše, která umožní realizaci investice a bezproblémové splácení investičního bankovního úvěru.

### 2.7.3.4 Dotační programy

Významným faktorem pro rozhodnutí, zdali přistoupit k realizaci zateplení domu a další jeho modernizace je možnost získání dotace, ať již poskytované Českou republikou nebo z EU. V letech 2005-2011 byla velmi populární dotace z Programu Panel. Jednalo se o nepřímou dotaci. Prostřednictvím Českomoravské záruční a rozvojové banky bylo možno získat dotaci na úrokovou sazbu, kterou některá z komerčních bank poskytla družstvu nebo společenství vlastníků na financování

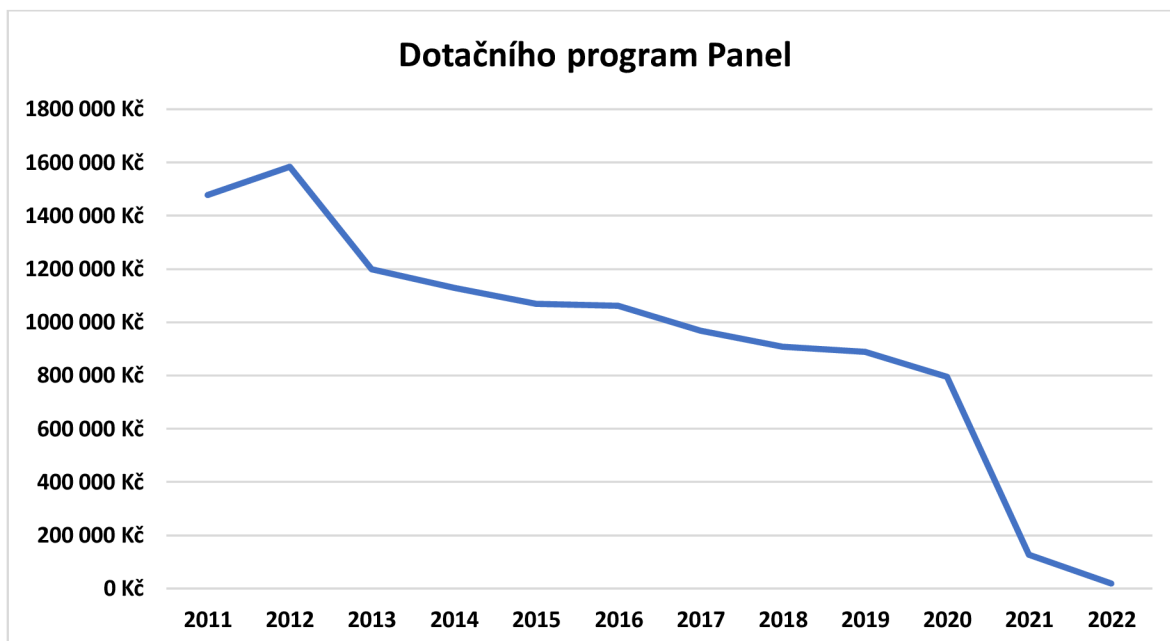
rekonstrukce bytového domu. Dotace činila 4% roční úrokové sazby. Přestala být atraktivní v okamžiku, kdy úrokové sazby komerčních bank dosáhly svého minima, neboť i SBD SEVER pro některá společenství vlastníků uzavírala úvěrové smlouvy i se sazbou pod 1 % p.a. s fixací na 3 až 5 let. Lze tedy jednoznačně konstatovat, že fáze hospodářského cyklu, která ovlivnila pád úrokových sazeb významně ovlivnila dotační politiku státu a tím i rozhodování bytových družstev a SVJ ohledně využití dotace a následné realizace modernizace bytového fondu.

Následující Obrázek 9 zachycuje repo sazby ČNB od roku 1993–2023.



Obrázek 9: Vývoj repo sazby  
Zdroj: vlastní zpracování, ČNB (2024)

Tento graf můžeme porovnat s grafem čerpání dotačních prostředků z programu Panel (viz Obrázek 10). Stavebního bytového družstva SEVER. Z grafu je patrné, že celková výše dotací z programu Panel se po roce 2011, kdy došlo k útlumu tohoto programu, postupně snižovala, protože dotované úvěry pro stávající domy byly postupně hrazeny, zatímco nové domy již do dotačního programu nepřístupovaly, protože program přestal být atraktivní z výše uvedeného důvodu poklesu úrokových sazeb na historická minima.



Obrázek 10: Vývoj dotačního programu Panel  
Zdroj: vlastní zpracování, interní data SBD SEVER (2023)

Po hluboké krizi v letech 2009-2011 program Panel svou atraktivitou předčila dotace Zelená úsporám. Na rozdíl od dotace Panel se v případě dotace Zelená úsporám jednalo o dotaci přímou, a to na určité procento ceny díla z tzv. způsobilých dotačních výdajů. V kombinaci s tehdy nízkými úrokovými sazbami byla tato dotace vysokou motivací k realizaci energeticky úsporných opatření v bytových domech. Lze však jen spekulovat, jaký vliv měl následný nárůst poptávky po těchto pracích vliv na zvýšení jejich cen.

### 2.7.3.5 Podmínky poskytování investičních úvěrů

Komerční banky reagovaly na vývoj trhu v oblasti modernizací a rekonstrukcí bytového fondu bytových družstev a společenství vlastníků postupně. V reakci na zvyšování cen stavebních prací se postupně zvyšovaly limity banky pro poskytnutí výše úvěru bez zajištění zástavou nemovitosti, což je zejména ve společenství vlastníků významná překážka. Zatímco historicky banky nevyžadovaly zástavu nemovitosti u úvěru, jehož výše nepřesáhla 200 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku v bytovém domě, v dobách zvyšujících se cen stavebních prací tento limit opakovaně zvyšovaly až na dvounásobek, některé i více.

V současnosti v některých případech dochází ke konci fixace u úvěrů, které byly v minulosti sjednány za nízké úrokové sazby a banky pro další fixační období výrazně sazby zvyšují, což se projevuje tak, že se domy snaží jednorázově úvěry částečně či zcela splatit anebo si musí odsouhlasit navýšení celkové částky příspěvku na správu domu a pozemku.

Z toho je zřejmé, že v této oblasti mají fáze hospodářského cyklu obrovský vliv na jednání a rozhodování bytového družstva nebo společenství vlastníků.

### 2.7.3.6 Oblast bytové výstavby a ceny nemovitostí na realitním trhu

Nedochází k žádnému masivnímu vysídlování velkých sídlišť. Naopak, lidé si byty kupují do vlastnictví a prakticky významnou část svého majetku mají uloženu v nemovitostech. Česká republika patří mezi země s vysokým počtem bytů (i rodinných domů) v osobním vlastnictví, zatímco v nájemním vztahu bydlí 21,2 % obyvatel, jak uvádí tabulka 1 níže:

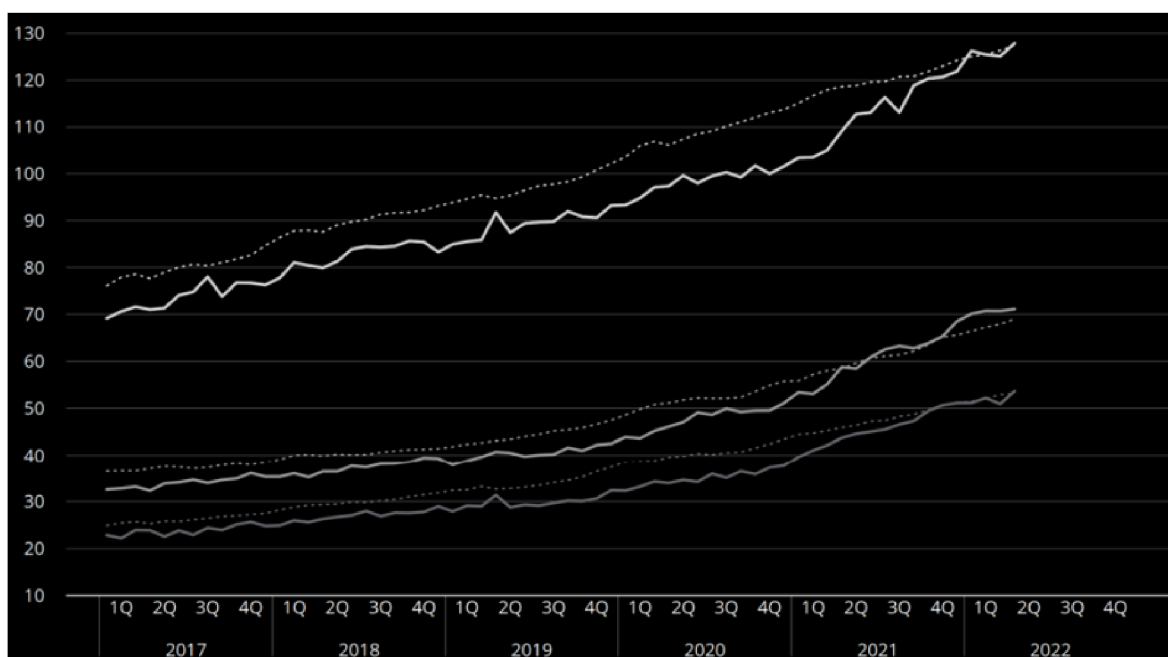
	druh domu			druh bytu				
	rodinný dům	bytový dům	jiná budova, nezjišť.	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	pronajatý	ostatní
<b>Česká republika</b>	<b>43,4</b>	<b>56,0</b>	<b>0,6</b>	<b>38,4</b>	<b>28,5</b>	<b>5,8</b>	<b>21,2</b>	<b>6,1</b>
v tom kraje:								
<b>Hl. m. Praha</b>	<b>12,7</b>	<b>87,0</b>	<b>0,3</b>	<b>11,8</b>	<b>44,4</b>	<b>7,4</b>	<b>33,1</b>	<b>3,2</b>
Středočeský	62,6	36,9	0,5	56,0	23,0	2,8	12,2	6,1
Jihočeský	49,3	49,9	0,8	42,7	29,2	2,7	18,9	6,4
Píseňský	45,7	53,6	0,6	42,1	29,0	1,7	21,8	5,4
Karlovarský	29,6	70,4	-	28,5	34,5	2,3	28,6	6,1
Ústecký	34,5	64,6	0,9	32,6	22,7	13,3	28,3	3,1
Liberecký	44,4	53,9	1,7	39,0	26,3	3,2	24,8	6,6
Královéhradecký	50,9	48,5	0,6	42,9	27,6	3,9	16,1	9,5
Pardubický	53,9	44,6	1,5	49,5	26,0	2,4	17,5	4,6
Vysočina	55,1	42,8	2,1	47,2	28,0	1,9	13,9	9,0
Jihomoravský	49,3	50,5	0,2	46,5	29,2	4,2	16,2	4,0
Olomoucký	49,4	50,5	0,1	42,4	26,2	3,8	19,7	7,8
Zlínský	55,7	44,0	0,4	46,8	27,5	3,2	10,6	11,9
Moravskoslezský	37,2	62,7	0,1	29,7	20,7	14,9	26,5	8,2

Tabulka 1: Struktura domácností podle druhu domu a bytu podle krajů ČR

Zdroj: ČSÚ (2023)

Dostatek nemovitostí k bydlení chybí rovněž v Liberci. To souvisí zejména s trvalým nárůstem obyvatel města. Zatímco počet obyvatel Liberce za posledních deset let vzrostl o více než 6 tisíc obyvatel, výstavba nových bytů v Liberci za stejné období nemohla tento nárůst obyvatelstva pokrýt. Lze se důvodně domnívat, že právě nedostatečný objem nové výstavby bytů je jedním z významných faktorů růstu cen bytů. V rámci ČR se tak děje zejména v Praze a krajských metropolích, do kterých se stahuje stále více obyvatel. Venkov se naopak vylidňuje.

Ceny bytů trvale monitoruje společnost Deloitte (viz. 11 obrázek na další stránce):



Obrázek 11: Vývoj průměrné ceny prodeje bytů

Zdroj: Deloitte (2022)

Podobný vývoj, jako mají ceny v libereckých novostavbách, mají i ceny bytových jednotek ve starší zástavbě, přičemž růst cen obou těchto kategorií je podobný. S tím, že ceny starších bytů, nezřídka v panelových domech, se pohybují v úrovni dvou třetin cen bytů v novostavbách.

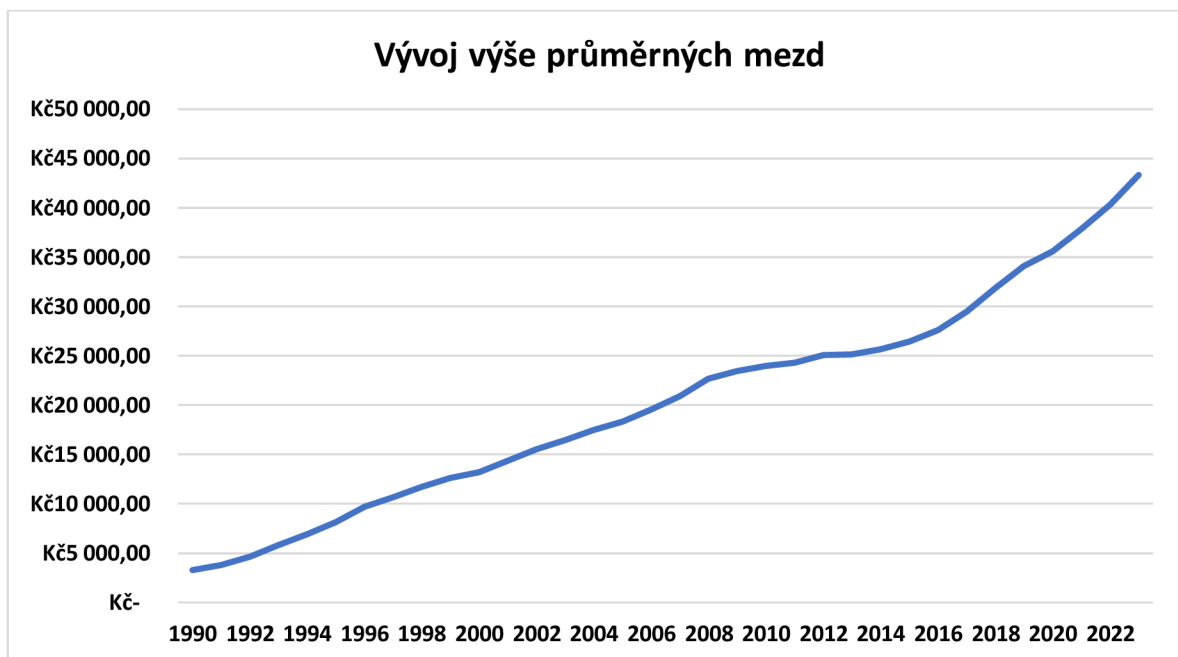
Vzhledem k růstu stavebních nákladů, který nastal v letech po celosvětové krizi z let 2008–2011, rostou také ceny nově postavených bytů v bytových domech. Důvodů tohoto cenového růstu je více. Jedním z nejvýznamnějších důvodů je změna snížené sazby DPH z původních 5 % až na pozdějších 15 % (nyní od 1. 1. 2024 sníženo na 12 %) a zatížení pozemků určených k výstavbě 21 % DPH.

Veřejnosti skrývaných důvodem trvalého růstu cen novostaveb je nutnost splnění požadavků stavebních a technických norem, zejména v oblasti požadované nižší energetické náročnosti budov, včetně takových prvků jako je odvětrávání, rekuperace vzduchu, hlukové normy a podobně. Splnění těchto podmínek s sebou nese vyšší nároky na použité stavební materiály, včetně používaných zateplovacích systémů a jejich rozsahu.

Dalším nikoliv nevýznamným prvkem růstu stavebních nákladů jsou také náklady na vyšší cenu lidské práce v souvislosti s trvalým nedostatkem pracovních sil zejména v oblasti řemeslných specializovaných oborů, jako jsou klempíři, tesaři, podlaháři či obkladači. Ve výsledku se tak ještě v roce 2015 ceny stavebních prací od stavebních firem pohybovaly v úrovni 25 až 27 tisíc Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, zatímco dnes je to o 15 tis. Kč na m<sup>2</sup> více.

Čas nutný pro přípravu jakékoliv nové výstavby se nekrátí, spíše naopak. Od záměru výstavby, přes studii proveditelnosti, projekt, územní rozhodnutí, stavební povolení, realizaci stavby až po finální kolaudaci uplyne až 8 let. Ani v budoucím období nelze očekávat, že se situace nějakým významným způsobem změní.

V závislosti na růstu cen bytů v jednotlivých lokalitách a nominálním růstu mezd a platů se v čase mění také celkový počet měsíců, za které lze vydělat peníze k pořízení bytu (za předpokladu, že si nic jiného ze mzdy nebo platu nekoupíte). V roce 2022 to bylo podle agentury Deloitte rekordních 180 měsíců, nyní se situace, zejména kvůli nárůstu nominálních mezd mírně zlepšila (viz Obrázek 12 níže) a průměrný Čech si byt pořídí za 160měsíčních mezd.



Obrázek 12: Vývoj výše průměrných mezd

Zdroj: vlastní zpracování, kurzy.cz (2024)

To je také důvodem, proč se neočekává významnější snížení poptávky. V roce 2020 se kvůli opatřením učiněným napříč planetou v boji proti šíření pandemie koronaviru, začalo hovořit o nastupující ekonomické krizi. V této souvislosti se pak zejména v médiích objevovaly zprávy, že tato krize s sebou přinese významné snížení cen nemovitostí.

Autoři těchto zpráv pracovali s logikou, že dojde k nárůstu nezaměstnanosti, ke snížení reálných příjmů domácností a tím i poklesu poptávky i možnosti pořízení si nemovitosti za stávajících tržních podmínek. Očekávali, že této situaci se přizpůsobí trh a ceny nemovitostí klesnou.

Ort (2019) však upozorňuje, že tomu může být právě naopak. „Po celé období moderních dějin, včetně vývoje v letech po roce 2000, lze vyzorovat jeden zajímavý jev, a tím je do jisté míry proticyklické chování realitního trhu. Jinak řečeno, ačkoliv v době přepjaté konjunktury prudce rostou ceny např. komodit (ropa) a některých cenných papírů (akcie), ceny nemovitostí ale mohou růst méně. Tento jev je dán vyšší, často i nadprůměrnou mírou zhodnocení dlouhé řady různých typů aktiv, kdy má investor skutečně na výběr, do čeho kapitál investovat, a nemusí proto nutně investovat pouze do nemovitostí. Naopak období recese, popř. krize, se vyznačuje prudkým poklesem cen cenných papírů, někdy dokonce i poklesem cen komodit,



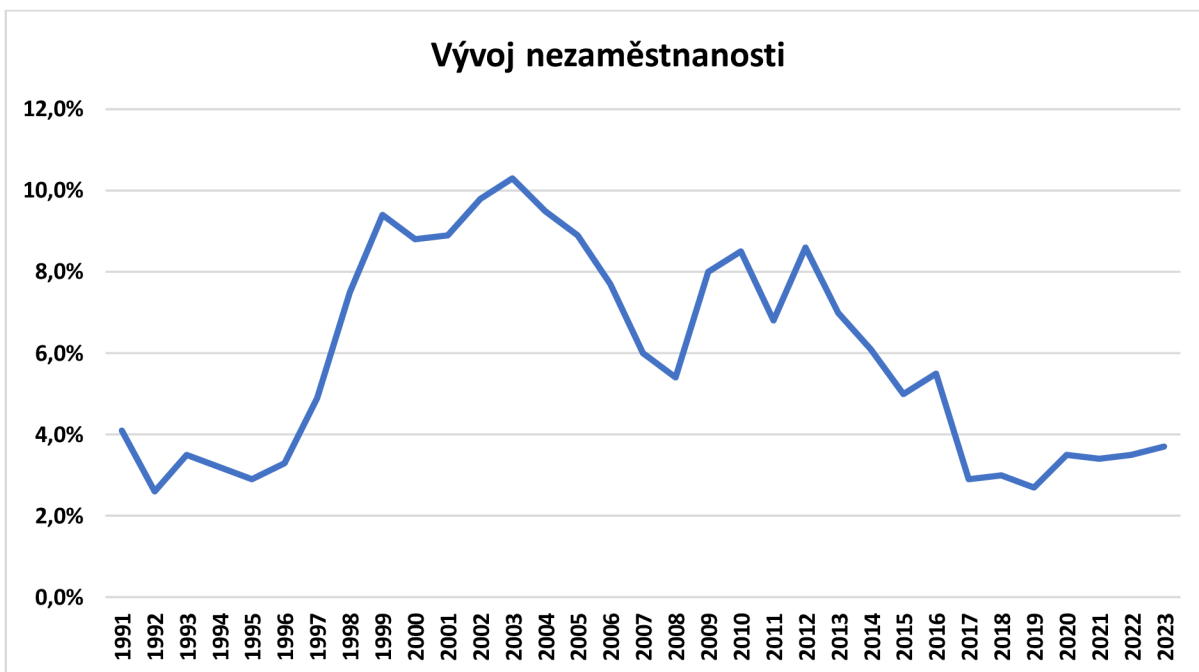
*vlivem snížené spotřeby, ale paradoxně růstem cen nemovitostí. I tato skutečnost má svoji, ekonomicky dokazatelnou příčinu. Nemovitosti mají totiž, oproti jiným aktivům (akcie) tři nesporné výhody (Ort, 2019, s. 39).*

Těmito výhodami má Ort na mysli vzácnost nemovitostí (nereprodukovatelnost pozemků, omezená reprodukovatelnost staveb při rostoucí poptávce vyvolává nárůst cen bez ohledu na hospodářský cyklus), malou rizikovost investice a dlouhodobou životnost nemovitostí.

Krise v roce 2021, která se projevila výrazným nárůstem inflace a tím i poklesem reálných mezd a následně prudkým růstem úrokových sazeb z úvěrů měla za následek dočasné snížení zájmu o nově postavené byty. Současný návrat inflace k hodnotám inflačního cíle ČNB a postupné snižování základních úrokových sazeb poptávku po nových nemovitostech opět povzbudí. Lze tedy očekávat, že ceny novostaveb do budoucna porostou.

### **2.7.3.7 Zaměstnanecká politika**

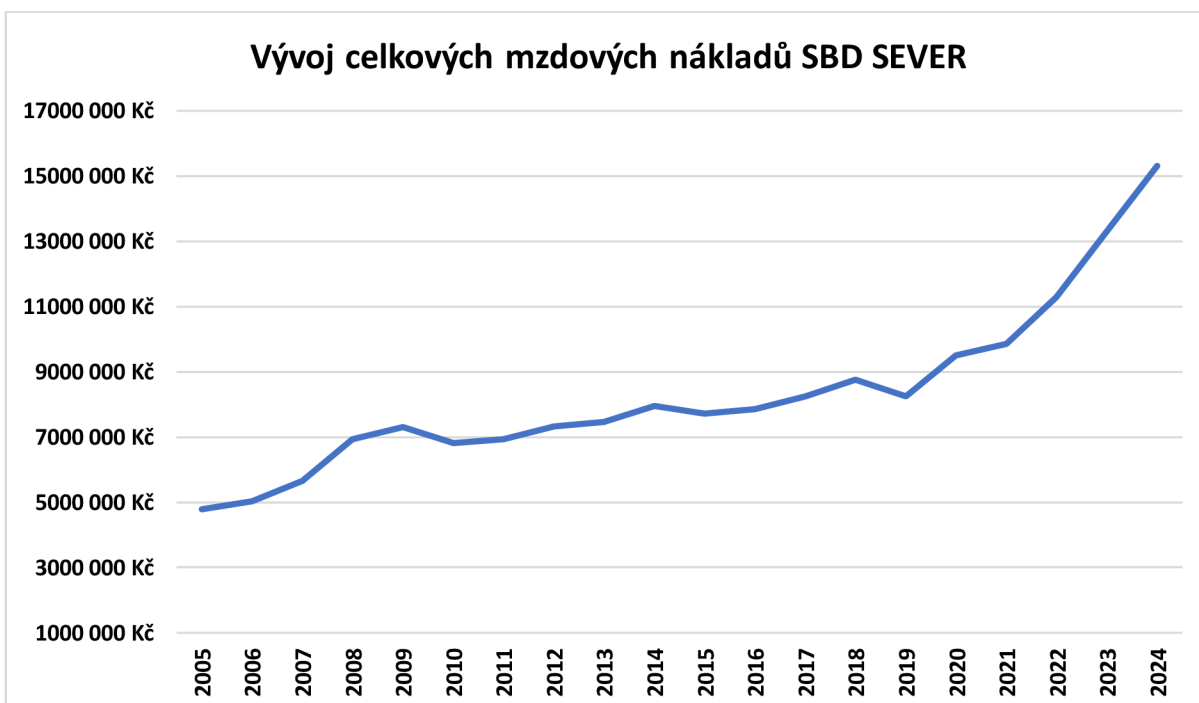
Výše uvedené nárůsty nominálních mezd a platů ve společnosti, které jsou zmíněny v předchozím textu, kladou vyšší nároky i na družstvo v pozici zaměstnavatele, neboť při trvale nízké hodnotě nezaměstnanosti v ČR (viz. Obrázek 13 níže) je velmi obtížné shánět na trhu práce nové zaměstnance a je tedy nutností vytvořit podmínky pro maximální snížení fluktuace ve firmě. Z tohoto důvodu je pak důležité zajistit dostatečné zdroje pro adekvátní zvýšení mezd s ohledem na situaci ve zvyšování mezd v ČR.



Obrázek 13: Vývoj nezaměstnanosti

Zdroj: vlastní zpracování, kurzy.cz (2024)

Z níže uvedeného Obrázku 14 je patrné významné navýšení mezd za roky 2022 a 2023.



Obrázek 14: Vývoj celkových mzdových nákladů SBD SEVER

Zdroj: vlastní zpracování, interní data SBD SEVER (2023)

## 2.7.4 Faktory technologické

Moderní technologie v současnosti umožňují zrychlení procesů správy nemovitostí, což ve svém důsledku může vést ke snižování nákladů na provádění těchto činností.

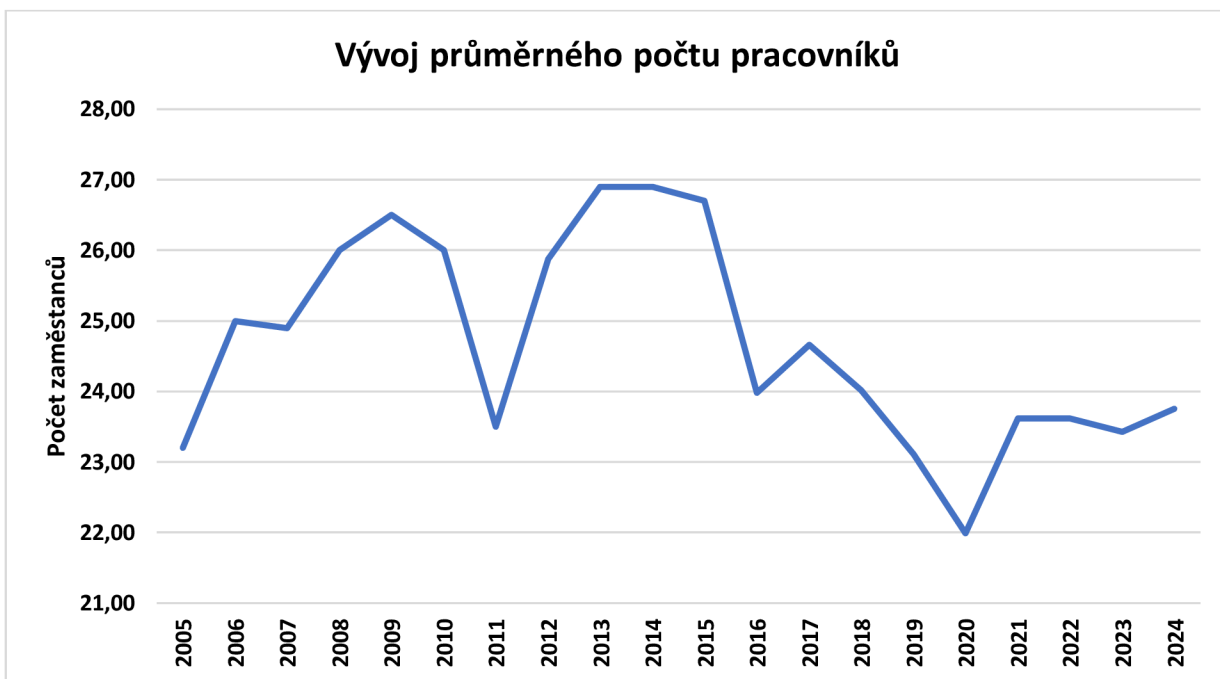
Jde zejména o software, který je dnes vyráběn speciálně pro správcovské firmy a nabízí všechny důležité části, které se správy týkají.

Důležitým faktorem, který nelze v souvislosti s technologickým rozvojem opomenout jsou zvyšující se možnosti vzdálené komunikace. SBD SEVER dnes disponuje zákaznickým centrem, ve kterém zaměstnanci družstva vyřídí s příchozími klienty vše potřebné. Postupně však dochází k implementaci dalších technologických zlepšení, které umožní požadavky klientů vyřídít bez nutnosti jejich osobní návštěvy, tedy vzdálenou formou komunikace. To umožní družstvu ušetřit nejrůznější materiálové a zejména mzdové náklady.

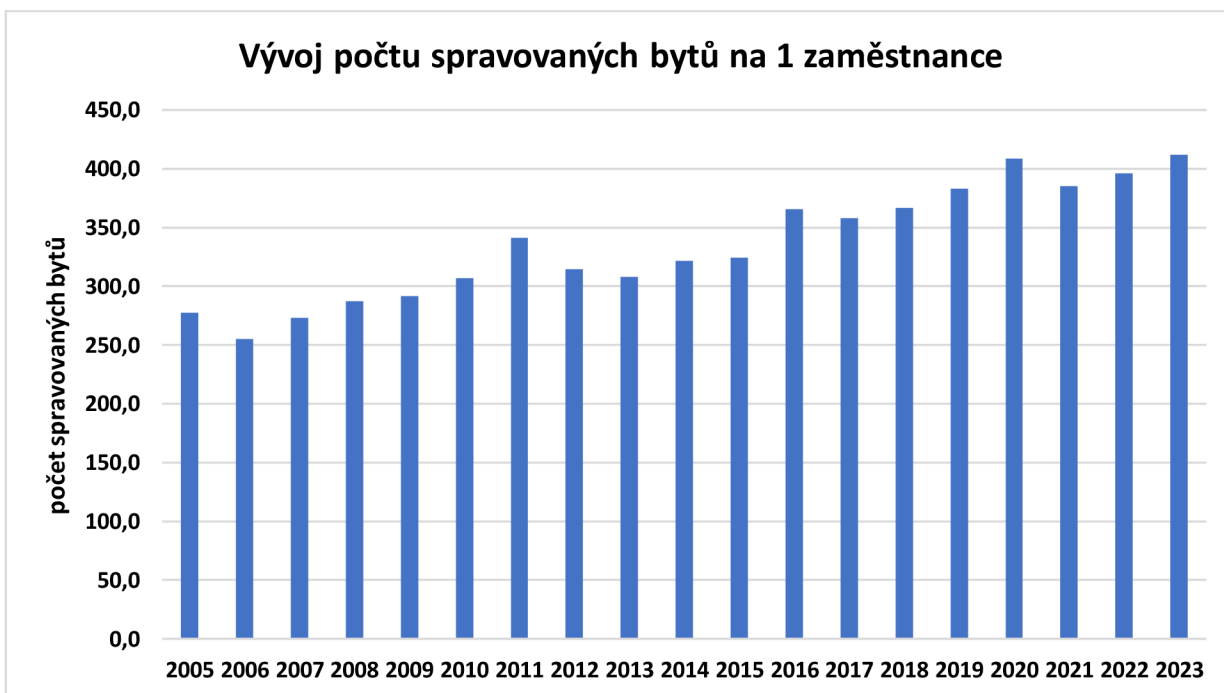
Kvůli pandemii Covidu se distanční formy komunikace staly preferovaným způsobem získávání informací a lidé, kteří dříve jednoznačně upřednostňovali osobní kontakt si posléze přivykli tomu, že velkou část agendy lze projednat na dálku, včetně získání nejrůznějších informací, které se týkají správy domu.

SBD SEVER proto v roce 2020 spustila novou verzi aplikace pro všechny své klienty, jejímž prostřednictvím je možné získat prakticky veškeré dostupné informace o domu a bytové jednotce klienta. Tato aplikace je dostupná i pro mobilní zařízení a volně stahovatelná na Google Play. Je tedy možné komunikovat s družstvem přes tuto aplikaci, takže není nutná osobní návštěva klienta na zákaznickém centru družstva. Tím, že jsou v aplikaci přístupné veškeré dokumenty k možnému stažení, dochází k významnému zefektivnění činnosti družstva. V budoucnu se očekává také využití umělé inteligence.

Trvalé využívání moderních technologií vede k trvalému růstu produktivity práce. Růst spravovaných bytů a tržeb z těchto činností je vyšší než růst počtu zaměstnanců družstva (viz srovnání Obrázku 15 a 16)



Obrázek 15: Vývoj průměrného počtu pracovníků SBD SEVER  
 Zdroj: vlastní zpracování, Výroční zpráva SBD SEVER (2023)



Obrázek 16: Vývoj počtu spravovaných bytů na 1 zaměstnance SBD SEVER  
 Zdroj: Vlastní zpracování, interní data SBD SEVER (2023)

## 2.7.5 Legislativní faktory

Legislativní činnost státu je velmi bohatá. Změny zákonů v ČR jsou velmi časté. Pro činnost SBD SEVER i ostatní bytová družstva a společenství vlastníků byl klíčovým rokem rok 2014, který s sebou přinesl nový občanský zákoník, tak i nový zákon o obchodních korporacích, který detailně upravuje fungování bytových družstev.

Přestože právní úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku je poměrně podrobná, zákonodárce rezignoval na komplexní úpravu celé problematiky v tomto kodexu, a proto se v některých částech odvolává na zvláštní právní předpisy.

Jedná se například o zák. č. 67/2013 Sb., zákon o službách. Tento zákon stanoví mj. náležitosti ročního vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu. V této souvislosti se neustále rozšiřuje výčet náležitostí řádného vyúčtování, tedy informací, které mají být v takovém vyúčtování uvedeny. Jedná se zejména o informace o spotřebách energií.

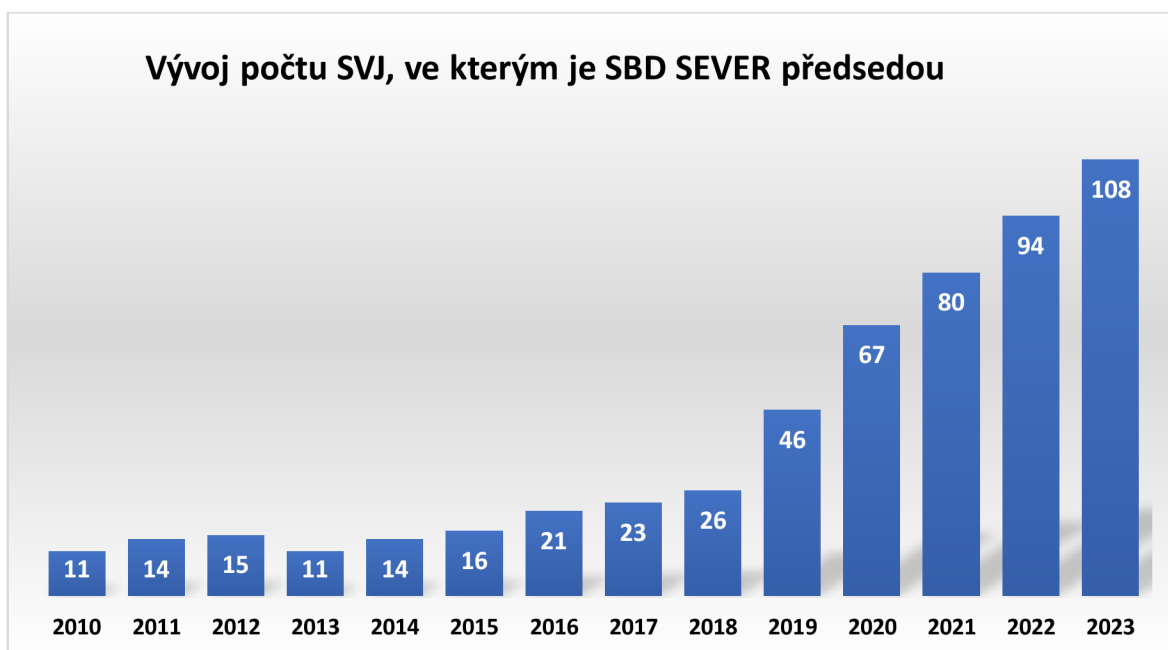
Trvalým jevem přijímané nové legislativy ze strany státu je neustálé rozšiřování nejrůznějších povinností, které jsou ukládány také bytovým družstvům nebo společenstvím vlastníků (vytvoření registru skutečných majitelů, založení datových schránek pro společenství vlastníků, měsíční informační povinnost o spotřebách energií u dálkových odečtů, registrační povinnost z uzavřených dohod o provedení práce apod.).

Tyto legislativní požadavky mají za následek skutečnost, že stále menší počet lidí chce vykonávat funkci člena statutárního orgánu společenství vlastníků, neboť nesplnění každé takové povinnosti může být ze strany správních orgánů státu sankcionováno. Přičemž člen statutárního orgánu odpovídá členům společenství vlastníků za způsobenou škodu.

Výsledkem tohoto stavu je trvalý a dlouhodobý nárůst společenství vlastníků, ve kterém Stavební bytové družstvo SEVER vykonává funkci statutárního orgánu společenství, předsedy společenství z toho důvodu, že v domě není nikdo, kdo by chtěl jako předseda společenství nebo výboru společenství vlastníků pracovat.

Dalším důvodem je stáří funkcionářů, kteří vykonávali tuto funkci, neboť jsou starobními důchodci. Pracovně aktivní lidé nemají tolik času, aby se mohli funkci

řádně věnovat, případně jim nepřijde adekvátní výše odměny za tuto činnost, kterou senioři chápali dříve spíše jako vhodný přivýdělek k důchodu. Následující Obrázek 17 zachycuje vývoj počtu SVJ, ve kterém je SBD SEVER předsedou.



Obrázek 17: Vývoj počtu SVJ, ve kterém je SBD SEVER předsedou  
Zdroj: vlastní zpracování, interní data SBD SEVER (2023)

### 2.7.6 Ekologické faktory

Na ekologii je kladen ze strany celé společnosti veliký důraz. Nejedná se pouze o snahu EU o snížení emisí skleníkových plynů, ale také o přirozené hledání úspor energií, které ještě více akcelerovalo v souvislosti s válkou na Ukrajině. Došlo k obrovskému zvýšení ceny zemního plynu a následně i ceny elektrické energie.

SBD Sever se tato agend dotýká zejména v oblasti dalších realizace nových požadavků na snižování energetické náročnosti budov. Tyto požadavky se týkají nejen již postavených objektů, ale zejména novostaveb. Je zřejmé, že realizace těchto ekologických opatření s sebou ponese vyšší náklady na rekonstrukce budov a u nových staveb daleko vyšší stavební náklady.

Směrnice EU o energetické účinnosti, která byla implementována do české legislativy směřuje k motivaci snížení spotřeb energie v bytových domech instalací měřidel umožňující dálkový odečet bez nutnosti návštěvy bytu s tím, že ukládá povinnost

správci domu informovat uživatele o spotřebách energií a následném finančním vyjádření jedenkrát měsíčně. Nejpozději od roku 2027 se tak musí stát ve všech domech.

## 2.8 Vyhodnocení analýzy PESTLE

V provedené analýze PESTLE se podařilo identifikovat indikátory fází hospodářského cyklu s bezprostředním vlivem na činnosti SBD SEVER, a potažmo tak i na další firmy působící v sektoru správy nemovitostí.

Jsou jimi především:

- Inflace v ČR v průběhu jednotlivých let,
- Ceny energií v ČR,
- Hodnota úrokových sazeb české koruny,
- Vývoj cen nemovitostí na českém trhu,
- Růst nominálních mezd v ČR,
- Vývoj nezaměstnanosti v ČR.

### 2.8.1 Identifikace činností SBD SEVER, na které mají vliv fáze hospodářského cyklu

Provedená analýza PESTLE nám určuje okruh činností SBD SEVER, na které mají fáze hospodářského cyklu určitý vliv. Jedná se o tyto činnosti:

Hlavní činnost, kterou je správa bytových domů, a to v oblastech:

- Vývoje ceny za hlavní činnost, kterou SBD SEVER provádí – touto cenou je odměna za správu bytových domů, jejíž výše je upravená ve smlouvách s klienty družstva z řad společenství vlastníků jednotek, malých bytových družstev nebo s obcemi.
- Realizace větších a nákladnějších oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů v čase.
- Hospodaření s finančními prostředky bytových domů v čase.

Některé z vedlejších činností, které byly pojmenovány v textu výše, zejména:

- Rozhodování o provádění nové bytové výstavby.
- Správa kotelen.
- Komerční pronájem bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva.



### **2.8.2 Činnosti, související s vnitřním chodem SBD SEVER**

V této oblasti se jedná o zaměstnaneckou politiku firmy. Vedení je nuceno reagovat na aktuální situaci na trhu práce, zejména na nominální růst mezd a úroveň nezaměstnanosti, která má významný vliv na to, jakým způsobem a v jaké kvalitě se podaří nahradit bývalé zaměstnance, kteří odcházejí například do starobního důchodu nebo na mateřskou dovolenou, případně si vyhlédnou jiné zaměstnání.

Dále se jedná o privatizační proces. Na základě zákona mělo družstvo povinnost převádět bytové jednotky ve svém vlastnictví bezplatně do soukromého vlastnictví člena družstva. V případě SBD SEVER takový člen družstva převodem bytu, pokud v družstvu nemá v nájmu jinou družstevní nemovitost (druhý byt či garáž), pozbývá členství v bytovém družstvu. Dynamika převodů bytů do vlastnictví v jednotlivých letech tak významně určila další směřování družstva od původní péče o vlastní bytový družstevní fond až po správu cizího majetku, neboť při probíhající privatizaci vznikala a vznikají nová společenství vlastníků.

## **2.9 Ukazatelé SBD SEVER, na které mají fáze hospodářského cyklu vliv**

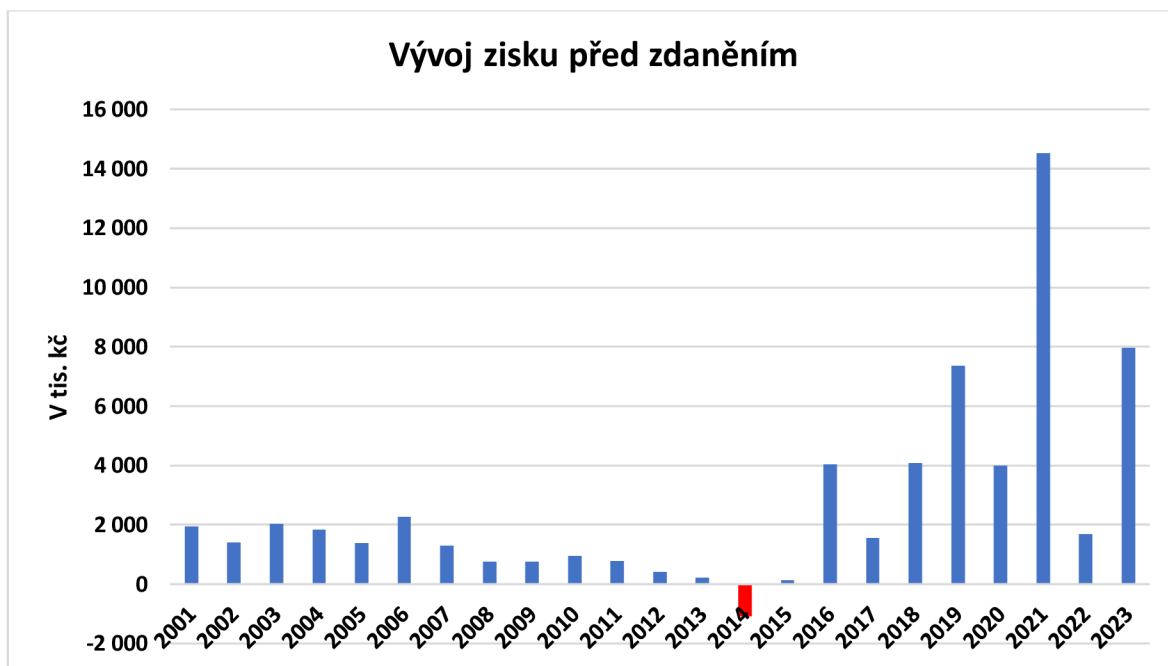
Provedená analýza PESTLE ukázala, na jaké ekonomické i jiné ukazatele hospodaření družstva mají významný podíl vlivu fáze hospodářského cyklu, ve kterém se firma nachází:

### **2.9.1 Ukazatel vývoje tržeb z hlavní činnosti družstva (správy bytů)**

Analýzou bylo prokázáno, že v době nízké hladiny inflace v ČR nebyla vytvořena dostatečně dobrá situace pro jednání s klienty družstva o možnosti zvýšení ceny poskytovaných služeb. V okamžiku, kdy se inflace dostala do dvouciferných čísel, většina klientů situaci akceptovala a v drtivé většině došlo ke zvýšení ceny. Do té doby se tržby z hlavní činnosti SBD SEVER průběžně zvyšovaly pouze z důvodu zvyšování počtu klientů (počtu spravovaných bytů družstvem). Brzdou, která nesouvisí přímo s cyklicitou, při jednání o zvyšování ceny bylo postupné zvyšování výše DPH (nejprve zvýšení snížené sazby DPH z 5 % na 9 % a následné přeřazení těchto služeb do základní sazby DPH – postupně 19 % až 21 %).

### **2.9.2 Ukazatel zisku bytového družstva**

Vývoj tržeb z hlavní činnosti družstva, v období, kdy tyto tržby stagnovaly (nedocházelo ke zvyšování cen za správu bytů a meziroční nárůst počtu spravovaných bytů byl limitován tržním prostředím) měl vliv na celkový hospodářský výsledek SBD SEVER v letech, kdy podíl tržeb z hlavní činnosti byl dominantní. V těchto letech nebyly zisky společnosti nijak výrazné. V okamžiku, kdy družstvo začalo významně rozvíjet činnosti vedlejší, projevilo se to, jak ukazuje provedená analýza PESTLE, pozitivně na výsledcích hospodaření družstva, když od roku 2015 jsou zisky družstva vyšší (viz Obrázek 18).



Obrázek 18: Vývoj zisku před zdaněním SBD SEVER  
Zdroj: vlastní zpracování, interní data SBD SEVER (2023)

### 2.9.3 Ukazatel podílu vedlejší činnosti na hospodaření družstva

Vlivem růstu cen nemovitostí na místním trhu začala být vedlejší činnost družstva, spočívající v bytové výstavbě nebo například v komerčním pronajímání bytů stále více lukrativní záležitostí. Podíl vedlejší činností na celkovém hospodaření družstva se sice v jednotlivých letech měnil, v dlouhodobém horizontu však vykazuje růst.

### 2.9.4 Ukazatel počtu převedených bytů do vlastnictví členů družstva v čase

Analýzou bylo zjištěno, že zejména v dobách vysoké inflace na začátku privatizačního procesu byl zájem o převody bytů nejvyšší. V této době také začal trvalý růst cen bytů. V časovém období, kdy byly příznivé úrokové sazby se družstvo rozhodlo pro modernizaci a rekonstrukci bytového fondu, což mělo za následek snížení počtu převáděných bytů do vlastnictví, zejména z toho důvodu, že člen družstva – žadatel o převod by musel jednorázově splatit část úvěru připadající na

jeho bytovou jednotku. I zde nebyl vliv inflace a úrokových sazeb jediný, svou roli zde sehrála také dotační politika státu (dotovaný úrok z programu Panel, později přímé dotace z programů IPRM či Zelená úsporám).

Právě tempo převáděných bytů do vlastnictví členů významně ovlivnilo jak vnitřní chod družstva, tak i jeho podnikatelské aktivity navenek. Po roce 2000 začínají vlivem privatizace družstevního bytového fondu SBD SEVER vznikat společenství vlastníků jednotek, se kterými uzavírá družstvo smlouvy. Družstvo se tak stává podnikatelem v oblasti správy nemovitostí, zatímco dříve spravovalo jen svůj vlastní bytový fond. Tato zásadní změna znamenala orientaci družstva na komerční správu bytů, protože SBD SEVER začalo spravovat také domy, které nebyly původně v majetku tohoto družstva.

#### **2.9.5 Ukazatel investic do modernizace, rekonstrukce a oprav bytových domů**

V dobách nízkých úrokových sazeb rostl zájem členů družstva i vlastníků bytů o provádění významnějších oprav bytových domů až po kompletní modernizace a rekonstrukce, spočívající nejčastěji v provedení kompletní výměny oken v domě, zateplení pláště budovy včetně střechy a sanace a rekonstrukce lodžii. Práce se prováděly zpravidla díky investičním úvěrům bank. Samotnou motivací ale nebyla pouze příznivá doba z důvodu zmíněných nízkých úrokových sazeb, ale také možnost získání dotace. Dalším motivačním prvkem byl trvalý růst cen tepla, ať už z místní liberecké teplárny nebo z vlastní plynové kotelny.

#### **2.9.6 Ukazatel růstu nominálních mezd zaměstnanců**

V souvislosti s vývojem inflace ve vazbě na trvale nízkou hladinu nezaměstnanosti v ČR se v SBD SEVER, jak prokázala provedená analýza PESTLE, se průběžně zvyšovala také průměrná nominální mzda zaměstnanců družstva, a to zejména v letech, kdy byla vysoká inflace. Nadto v rámci realizace zaměstnanecké politiky družstva, zavedlo SBD SEVER také některé další zaměstnanecké benefity.

## **2.10 Další faktory, které mají vliv na činnosti a ukazatele SBD SEVER**

Provedenou analýzou PESTLE se podařilo identifikovat i jiné faktory (než ty, které souvisejí s hospodářskými cykly), které mají vliv na činnosti a vybrané ukazatele firmy SBD SEVER.

Jedná se zejména o tyto faktory:

- Státní intervence formou dotací,
- Změny v oblasti daní (změny sazeb DPH),
- Změny legislativy, které se SBD SEVER bezprostředně týkají,
- Zelená politika – požadavky státu v oblasti snižování emisí skleníkových plynů
- Zavádění nových technologií a inovace.

### **2.10.1 Státní intervence formou dotací**

Provedená analýza prokázala, že i v činnostech s dopadem do vybraných ukazatelů družstva, kde mají fáze hospodářského cyklu nezanedbatelný vliv, existují i další motivační faktory, které tyto činnosti a ukazatele významným způsobem ovlivňují. V oblasti investic do modernizací, rekonstrukcí a oprav bytového fondu nebylo jedinou motivací družstva a jeho členů pro vynaložení těchto investic období nízké inflace a příznivých úrokových sazeb, ale zejména možnost získání některé z dotací, ať již českých nebo EU. Přičemž analýza ukazuje, že pokud některý dotační titul ztratil v průběhu času na atraktivitě, tak byl nahrazen jinou formou dotace.

Masivní poskytování dotací ze strany státu na opravy a rekonstrukce bytového fondu vedlo ale k postupnému zvyšování cen stavebních prací, takže se postupně zvyšovaly také hodnoty poskytovaných úvěrů bankami. Zároveň ale tato skutečnost nevedla k výraznému prodloužení návratnosti vložených investic z důvodu energetických úspor, neboť trvale rostly též ceny energií.

## **2.10.2 Změny v oblasti daní (změny sazeb DPH)**

V období nízké inflace nebyly vytvořeny podmínky pro jednání s klienty za účelem zvýšení ceny za poskytované služby družstvem. Jedním z faktorů, proč se družstvu dlouho nedařilo cenu zvýšit, byla opakovaná změna sazeb DPH, která na tuto službu několikrát měněna. Zatímco pokud se jednalo o správu bytu v majetku družstva pro člena družstva, neuplatňovala se DPH vůbec. V okamžiku, kdy se jednalo o správu bytu vlastníka bytu nebo pro společenství vlastníků, DPH se uplatňovala. Nejprve ve snížené sazbě 5 % a později 9 %, následně však došlo k přeřazení zdanění těchto služeb do základní sazby daně (postupně z 19% na 21%). Pro klienty družstva se tak jednalo o významné zdražení, aniž by z toho družstvo vytěžilo jedinou korunu.

## **2.10.3 Změny legislativy, které se SBD SEVER bezprostředně týkají**

Analýza PESTLE ukázala, že jednou z vedlejších činností družstva, kterou ve prospěch svých klientů provádí, je také výkon funkce předsedy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. Družstvo za posledních několik let vykázalo dynamický nárůst počtu domů, ve kterých družstvo vykonává tuto funkci. Zásadním důvodem pro to, proč nemá o výkon funkce člena výboru nebo předsedy zájem nikdo z členů společenství vlastníků jsou časté legislativní změny, které se bytových domů týkají. Tyto změny s sebou totiž nesou stále více nejrůznějších povinností, která jsou kladena na bedra statutárních orgánů a jsou velmi často státem vymáhána pod pohrůžkou nejrůznějších pokut. Zároveň zákonodárce umožnil, aby výkon funkce předsedy společenství, mohla vykonávat jakákoliv právnická či fyzická osoba, která ani nemusí být členem společenství vlastníků. Tím se otevřel široký prostor pro výkon tzv. „profesionálního“ předsedy SVJ. Pro SBD SEVER to znamená významný nárůst příjmů z této činnosti (aktuálně 3,5 mil. Kč).

#### **2.10.4 Zelená politika – požadavky státu v oblasti snižování emisí skleníkových plynů**

Rozhodování družstva v oblasti provádění nové bytové výstavby, případně výše investic do stávajících bytových domů je ovlivněna zejména legislativně technickými požadavky na energetickou náročnost novostaveb i stávajících domů. Požadavky na pasivní standard u nových budov povede k nárůstu cen těchto nemovitostí, což bude mít dopad do budoucích cen na trhu. To zásadně ovlivňuje rozhodování všech firem, které se věnují developerské činnosti snahou umístit na trh byty z projektů, na které již bylo vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení.

#### **2.10.5 Zavádění nových technologií a inovace**

Analýza PESTLE prokázala, že i přes trvalé navyšování počtu klientů (počtu spravovaných bytů v rámci hlavní činnosti družstva) a dále rozšiřování agendy vedlejších činností družstva (realitní činnost, výstavba nových bytových domů, komerční pronájem, výkon funkce předsedy společenství) je družstvo všechny tyto činnosti schopné provádět s podobným počtem pracovníků, neboť se trvale zvyšuje produktivita práce ve firmě.

To je možné pouze trvalým zaváděním nových moderních technologií a inovací, zejména v oblasti vzdálené správy a komunikace (informační aplikace, dálkové odečty měřidel, rozšiřování funkcí stávajícího software apod.).

### **3. Návrh doporučení**

Doporučení pro Stavební bytové družstvo SEVER a další firmy, které působí v oblasti správy nemovitostí vychází ze závěrů této práce. Doporučuji vedení firem, aby svou pozornost zaměřilo na sledování vývoje trhu v oblasti cen nemovitostí, sledování vývoje úrokových sazeb a inflace i růstu nominálních mezd. Velkou část své pozornosti pak musí vedení firem věnovat sledování legislativních změn, kterých je velké množství, stejně tak jako sledování možnosti využití získání některé z dotací, které se v tomto sektoru služeb často vyskytují. Kladné hospodářské výsledky doporučuji přetavit do investic do nových technologií, které umožní v budoucnu dále zvýšit produktivitu práce.



## Závěr

Tato práce měla za cíl zhodnotit dopady vlivu hospodářských cyklů na činnost firem v terciálním sektoru s ambicí zodpovědět následující výzkumné otázky. Do jaké míry mohou být firmy působící v oblasti služeb ovlivněny tím, v jaké fázi hospodářského cyklu se ekonomika právě nachází? Jsou dopady cyklicity pro hospodaření těchto firem zásadní anebo existují i jiné faktory, které chování podniku a jeho hospodaření mohou ovlivnit významněji?

Sektor služeb je velmi široký. Pro naplnění účelu této práce jsem se rozhodl podrobit zkoumání dopadů cyklicity do činnosti konkrétní firmy jen jeden podnik, působící v některém ze sektorů služeb. Jednou z mnoha služeb jsou také služby v oblasti správy nemovitostí. Na trhu existují specializované správcovské firmy. Skupinou firem, které poskytují služby v oblasti správy nemovitostí jsou také velká bytová družstva, spravující i tisíce bytů ve stovkách bytových domů. Tato bytová družstva jsou typickým představitelem působícím v tomto oboru služeb, takže závěry této práce zhodnocením dopadu hospodářských cyklů na činnost jednoho konkrétního bytového družstva, jsou aplikovatelné nejen pro další firmy z oboru, ale v obecné rovině také pro řadu firem v terciálním sektoru.

Zkoumaným podnikem bylo Stavební bytové družstvo SEVER se sídlem v Liberci. V této firmě jsem absolvoval praxi v rámci svého studia a získal jsem tak řadu informací o činnosti tohoto družstva.

K analýze vnějšího okolí jsem se rozhodl použít jednu z nejrozšířenějších metod, kterou je analýza PESTLE. Vzhledem k tématu práce byl analyzován vliv politických, ekonomických, sociálních, technologických, legislativních a ekologických faktorů na činnost SBD SEVER zejména v kontextu dopadu cyklicity. To vše s ambicí definovat činnosti firmy, na které mají vliv jednotlivé fáze hospodářského cyklu. A to identifikací konkrétních ekonomických i dalších ukazatelů hospodaření analyzovaného bytového družstva a komparací vývoje těchto ukazatelů v časové ose s některými konkrétními indikátory fází hospodářského cyklu.

Zvolená metoda taky umožnila odpovědět na otázku, zdali vedle cyklicity nemají na činnost firmy a vybrané ukazatele vliv i další faktory.

Před samotným provedením analýzy PESTLE a srovnání vývoje vybraných ukazatelů s indikátory fází hospodářského cyklu bylo nutné definovat obsah všech činností předmětného bytového družstva, které jsou rozděleny na hlavní činnost, kterou je správa bytových domů a několik činností vedlejších. Toto dělení je zasazeno do kontextu legislativní úpravy bytových družstev, která je v této práci také zmíněna.

V provedené analýze PESTLE se podařilo identifikovat indikátory fází hospodářského cyklu s bezprostředním vlivem na činnosti SBD SEVER, a potažmo tak i na další firmy působící v sektoru správy nemovitostí. Jsou jimi úroveň inflace v ČR, vývoj cen energií, výše úrokových sazeb, vývoj cen nemovitostí na trhu v ČR, růst nominálních mezd a vývoj nezaměstnanosti v ČR.

Provedená analýza umožnila určit okruh činností SBD SEVER, na které mají fáze hospodářského cyklu určitý vliv. Jednalo se o hlavní činnost družstva, kterou je správa bytových domů, a to v oblasti vývoje ceny, za kterou tuto službu pro své klienty družstvo obstarává. Dále v oblasti realizace modernizací a rekonstrukcí domů a hospodaření s finančními prostředky. Z vedlejších činností se pak jednalo o provádění nové bytové výstavby, správu kotelen a komerční pronájem bytů ve vlastnictví družstva. V neposlední řadě mají fáze hospodářského cyklu vliv na zaměstnaneckou politiku firmy a na průběh privatizačního procesu, který významně ovlivnil vývoj firmy v posledních třiceti letech.

K činnostem družstva, které jsou ovlivněny fázemi hospodářského cyklu se váží konkrétní ekonomické i jiné ukazatele, které jsou v této práci komparovány s vybranými indikátory fází hospodářského cyklu. Jsou jimi ukazatel zisku bytového družstva, ukazatel vývoje tržeb z hlavní činnosti družstva, ukazatel podílu vedlejší činnosti na hospodaření družstva, ukazatel počtu převedených bytů do vlastnictví, ukazatel investic do modernizací a rekonstrukcí domů a ukazatel růstu nominálních mezd zaměstnanců družstva.

Provedenou analýzou PESTLE se podařilo identifikovat i jiné faktory (než ty, které souvisejí s hospodářskými cykly), které mají vliv na činnosti a vybrané ukazatele firmy SBD SEVER. Jedná se zejména o státní intervence formou dotací, změny sazeb DPH, změny v oblasti legislativy, prosazování zelené politiky v oblasti snižování emisí skleníkových plynů a také inovace a zavádění nových technologií.

Lze tedy závěrem konstatovat, že bylo prokázáno, že některé činnosti a následné výsledky z těchto činností firem, které podnikají v oboru služeb spočívajících ve správě nemovitostí a podobných aktivitách jsou přímo ovlivněny tím, v jaké fázi hospodářského cyklu se zrovna nacházíme. Na sektor správy nemovitostí mají největší vliv indikátory typu výše inflace, výše úrokových sazeb či vývoj cen nemovitostí na trhu. Firmy v terciálním sektoru by měly svou pozornost zaměřit také na vývoj nominálních mezd a nezaměstnanosti. Bylo však rovněž prokázáno, že činnost firem v oboru správy nemovitostí ovlivňuje i řada jiných faktorů, které vstupují do hry, a to zejména ze strany státu. Jedná o daňovou politiku a další četné legislativní požadavky a změny. Významnou roli sehrávají státní intervence formou dotací.

## Seznam použité literatury

BILO, Simon, 2021. Hayek's Theory of Business Cycles: A Theory That Will Remain Obscure? online. *Journal of Private Enterprise* vol. 36, no. 3, s. 27–47. ISSN 0890-913X. Dostupné z:

[http://journal.apee.org/index.php?title=2021\\_Journal\\_of\\_Private\\_Enterprise\\_Vol\\_36\\_No\\_3\\_Fall\\_parte2](http://journal.apee.org/index.php?title=2021_Journal_of_Private_Enterprise_Vol_36_No_3_Fall_parte2).

BURDA, Michael a Charles WYPLOSZ, 2022. *Macroeconomics*. 8th ed. Oxfordshire: Oxford University press. ISBN 9780192893574.

BURNS, Arthur F. a Wesley C. MITCHELL, 1946. *Measuring Business Cycles*. online. New York: National Bureau of Economic Research. ISBN 0-87014-085-X. Dostupné z: <https://www.nber.org/books-and-chapters/measuring-business-cycles>.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB], 2024. *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?* online. [cit. 2024-05-11]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>.

ČESKO. Zákon č. 67 z dne 19. února 2013, zákon o službách spojené s užíváním bytu. online. In: *Zákony pro lidi*. © 2010–2023. [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67>.

ČESKO. Zákon č. 72 z dne 24. března 1994, zákon o vlastnictví bytů. online. In: *Zákony pro lidi*. © 2010–2023. [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72>.

ČESKO. Zákon č. 90 z dne 25. ledna 2012, zákon o obchodních korporacích. online. In: *Zákony pro lidi*. © 2010–2023. [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ], 2023. *Struktura domácností podle druhu domu a bytu podle krajů ČR*. online. Praha: ČSÚ. [cit. 2024-05-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/191186741/33012123q4q03.pdf/22cd0794-d07b-4085-a7d6-5746fb7138c4?version=1.0>.

DELLOITE, 2022. *Market Report Deloitte*. online. [cit. 2023-04-29]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Deloitte\\_2022\\_04\\_market-report.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Deloitte_2022_04_market-report.pdf).

FIALOVÁ, Helena, 2015. *Konjunkturální analýza*. Praha: Metropolitan University Prague Press. ISBN 978-80-87956-16-8.

FRANK, Jakub, 2015. *Hospodářský cyklus a vývoj české ekonomiky*. Diplomová práce. Praha: Bankovní institut vysoká škola Praha, katedra financí a ekonomie. Dostupné z: [https://is.ambis.cz/th/qvumv/diplomka\\_26.4.2015.pdf](https://is.ambis.cz/th/qvumv/diplomka_26.4.2015.pdf).

GÄRTNER, Manfred, 2016. *Macroeconomics*. 5th ed. London: Pearson. ISBN 978-1292115207.

HAYEK, Friedrich A. von a Hansjörg KLAUSINGER, 2020. *Business cycles. Part I*. London: Routledge. ISBN 978-0-429-63799-5.

HECZKO, Stanislav, 2016. *Hospodářské cykly: teorie a realita*. Praha: Bankovní Institut vysoká škola. ISBN 978-80-7265-229-7.

HELÍSEK, Mojmír, 2002. *Makroekonomie základní kurs*. 2. přeprac. vyd. Praha: Melandrium. ISBN 978-80-86175-25-6.

HOLMAN, Robert, 2002. *Ekonomie*. 3. akt. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7179-681-6.

JUREČKA, Václav; Karel HAVLÍČEK, Ivana JANOŠÍKOVÁ, Eva KOLCUNOVÁ, Martin MACHÁČEK et al., 2010. *Makroekonomie*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-3258-9.

KŘEČEK, Stanislav, 2016. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. akt. vyd. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-135-9.

KURZY, 2024. *Ceny stavebních prací – ceny ve stavebnictví*. online. [cit. 2024-05-11]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/ekonomika/ceny-stavebnictvi/>.

KURZY, 2024. *Inflace – Míra inflace a její vývoj*. online. [cit. 2024-05-10]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/inflace/>.

KURZY, 2024. *Nezaměstnanost v ČR, vývoj*. online. [cit. 2024-05-09]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost/?imakroGraphFrom=1.1.1990>.

KURZY, 2024. *Průměrná mzda – vývoj průměrné mzdy*. online. [cit. 2024-05-10].  
Dostupné z:

<https://www.kurzy.cz/makroekonomika/mzdy/?imakroGraphFrom=1.1.1990>.

MANKIW, N. Gregory, 2007. *Macroeconomics*. 4th ed. Mason: South-Western Thomson. ISBN 9780324376531.

MATOUŠKOVÁ, Eleonóra; Anetta ČAPLÁNOVÁ; Zsolt HORBULÁK a Eva SIRAKOVOVÁ, 2021. *Hospodársky cyklus: ekonomické, sociologické a behaviorálne aspekty*. Brno: Tribun EU s.r.o. ISBN 978-80-263-1687-9.

ORT, Petr, 2019. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-364-3.

SBD SEVER, 2023. Roční porada (interní data). Dostupné z: Interní materiály SBD SEVER.

SBD SEVER, 2023. *Výroční zprávy*. online. [cit. 2024-05-01]. Dostupné z:  
<https://sbdsever.cz/pro-cleny-druzstva/vyrocní-zprava>.

SEDLÁČEK, Tomáš, 2018. *Druhá derivace touhy*. Praha: Nakladatelství 65. pole. ISBN 978-80-88268-12-3.

SOUKUP, Jindřich; Vít, POŠTA; Pavel, NESET a Tomáš PAVELKA, 2018. *Makroekonomie*. 3. akt. vyd. Praha: Management Press. ISBN 978-80-7216-537-7.

STIGLITZ, Joseph a Carl WALSH, 2005. *Principles of macroeconomics*. 4th ed. New York: W. W. Norton. ISBN 9780393926248.

TULEJA, Pavel; Ingrid MAJEROVÁ a Pavel NEZVAL. 2008. *Základy Makroekonomie*. Brno: Computer Press. ISBN 978-80-251-0952-6.

WICKENS, Michael, 2012. *Macroeconomics theory: A Dynamic General Equilibrium Approach*. 2nd ed. New Jersey: Princeton University Press. ISBN 978-0691152868.