**TISKOVÁ ZPRÁVA**

 Praha, 30. listopadu 2021

Výhled Fidelity International: Nemovitosti v roce 2022?

**Nemovitosti vstupují do nového věku. Inflace se opět vynořila, co je "nový normál" u využívání kanceláří je stále otázkou a přechod na nízkouhlíkové technologie mění vztah mezi pronajímatelem a nájemcem.**

**Nový věk**

Po dlouhém období býčího růstu evropských nemovitostních trhů, téměř nepřerušeného covidem-19, se možná nacházíme na prahu "třetího věku" této třídy aktiv. V prvním období do 80. let 20. století neexistovaly žádné spolehlivé indexy a minimum přeshraničních investic. Druhá éra, během níž se globální indexy staly standardem a nemovitosti se převtělily do finančních produktů prostřednictvím struktur, jako jsou hypoteční zástavní listy, trvala od konce 80. let do současnosti.

Samozřejmě budou nadále platit standardní pravidla – rovnováha nabídky a poptávky, schopnost nájemců platit nájemné, amortizace a zastarávání, a dokonce i "wow" efekt, který nájemníka přiměje k tomu, aby si nemovitost pronajal.

Ze tří témat, která budou poznamenávat nemovitostní trh v roce 2022, je však pouze jedno "tradiční" – inflace. Ostatní témata mění pravidla hry trhu a budou vyžadovat zcela nové způsoby pohledu na reality. Každé přináší náklady, rizika i příležitosti, ale dopad jejich nesprávného posouzení může být značný.

**1. Inflační drak**

Inflační drak, kterého centrální banky v minulých desetiletích „skolily“, hrozí, že se znovu vztyčí. Pokud se to stane, nemovitosti mohou držet krok, a poskytnout tak užitečné zajištění. Když ceny v ekonomice rostou obecně, příjmy firem (v nominálním, ne-li v reálném vyjádření) mají také tendenci růst a nájemné rovněž. Zejména v kontinentální Evropě jsou prakticky všechny nájemní smlouvy automaticky indexovány v souladu s inflací (obvykle indexem spotřebitelských cen), což může investorům poskytnout dodatečný komfort.

„Předpokládat, že z takového scénáře budou mít prospěch všechny nemovitosti, je však nebezpečné kvůli dvěma faktorům. Za prvé, pokud nájemné na volném trhu v dané lokalitě neroste spolu s "indexovaným" nájemným, nájemníci po vypršení nájemní smlouvy budovu jednoduše opustí, aby využili levnějšího nájemného jinde. Za druhé, nemovitosti v minulosti držely krok s mírným růstem cen, ale pokud se inflace vymkne kontrole (např. 10 % nebo více), nemovitosti mají tendenci být méně korelované,“ vysvětluje Neil Cable, ředitel evropských nemovitostních investic Fidelity International.

Investovat do kvalitních budov s vysokými ekologickými standardy na trzích, kde není převis nabídky, a poskytovat je nájemcům s udržitelnými obchodními modely, bude zásadní k udržení kroku s přetrvávající inflaci, i když nájemné obecně roste.

*Realitní investiční fondy ukazují, jakou cestou se může ubírat sektorové složení soukromých nemovitostních fondů.*

**2. Změna ve využívání budov**

Odborníci na nemovitosti si zvykli hovořit o určitých aspektech trhu téměř s jistotou: co dělá z budov nemovitosti prvotřídní a co druhořadé, zda jsou některá města vždy žádaná určitými typy společností (např. finanční služby v Londýně) nebo kolik investic bude v budoucnu potřeba do modernizace budovy (např. životnost klimatizačních jednotek). „Částečně to bylo způsobeno tím, že lidé měli tendenci využívat budovy stejným způsobem – všichni jsme pracovali v kancelářích, zboží se vyrábělo ve skladech, věci jsme nakupovali v obchodech. V posledních letech jsme stále více nakupovali online a méně na hlavních třídách a velké sklady na dálničních křižovatkách se staly "novým maloobchodem". Nyní je otázkou, do jaké míry budou kanceláře ovlivněny novými hybridními pracovními modely po covid-19. Způsobí tyto změny v chování trvale nižší strukturální poptávku?“ říká Neil Cable.

Stejně tak stále častější využívání technologií, a to nejen k nakupování, ale i ke komunikaci. „Zoomování" z domova zvyšuje potřebu většího počtu a efektivnějších datových center v blízkosti měst k zajištění spolehlivé rychlosti. „Všichni stárneme – potřebujeme více různých typů volnočasových aktivit, které nás udrží v kondici, různé typy bydlení a péče ve stáří a více zdravotnických zařízení.

Žádný z těchto trendů není nový (dokonce i "práce z domova" rostla před pandemií tempem 4-5 % ročně), ale tyto trendy se výrazně zrychlují s tím, jak se svět přizpůsobuje stavu po pandemii. Nákup a prodej nemovitostí trvá dlouho, takže je vyloženě nutné začít diverzifikovat portfolia již nyní, aby odpovídala moderní ekonomice, v níž lidé a podniky využívají budovy zcela jinými způsoby než v minulosti. Realitní investiční fondy skutečně ukazují, jakou cestou se může ubírat sektorové složení soukromých nemovitostních fondů (viz graf 6).

*Graf 6: Veřejné trhy ukazují, jak mohou v budoucnu vypadat soukromé trhy*

Veřejné trhy se již přizpůsobují budoucnosti (složení indexu Nareit REIT)

Soukromé nemovitostní fondy musí postupovat rychleji (MSCI Global Annual index)

Zdroj: Asreit, stav k 15. říjnu 2021. Index Nareit nezahrnuje infrastrukturu.

Zdroj: Nareite, s. r. o: MSCI Global Annual Index, prosinec 2020.

**3. Uhlíková neutralita**

Nemovitosti mají zásadní význam při dosahování cílů Pařížské dohody o klimatu, která má omezit globální oteplování na 1,5 stupně. Rychlá řešení ke snížení emisí – instalace účinného osvětlení, přidání inteligentních měřičů pro lepší řízení spotřeby energie nebo recyklace odpadu – jsou spíše okrajová a odvětví se nyní musí orientovat nejen na odstranění plynových kotlů, ale také na to, čím je nahradit.

Nejlepší manažeři nemovitostních fondů byli v minulosti skvělými vyjednavači a odborníky na obchodní právo. Stručně řečeno, povinností pronajímatele bylo poskytnout budovu a povinností nájemce platit nájemné, přičemž tento vztah byl zcela založen na nájemní smlouvě. Situace se však mění.

Co když nájemce nešetrně znečišťuje životní prostředí? Měl by se pronajímatel starat a může vůbec něco dělat, pokud jinak nájemce plní své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy? A co nájemce, který je sám "čistý", ale ve svém dodavatelském řetězci obchoduje s muniční společností nebo těžařem uhlí? Historicky tyto oblasti neměly s pronajímatelem nic společného. Nyní se stávají ústředním faktorem toho, zda je budova úspěšnou investicí či nikoli, protože investoři začínají požadovat, aby byl "dopad" (environmentální, ale i sociální) měřen, monitorován a zlepšován. Cesta ke karbonové neutralitě musí být demonstrována jasným zlepšování každý rok, nikoli pouze jako vzdálená politická fráze.

Proto je přijatelné, aby se pronajímatelé zabývali environmentálními aktivitami, cíli nebo přístupem svých nájemníků, bez ohledu na povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. Většina cílů uhlíkové neutrality byla stanovena na rok 2035, 2040 nebo později, ale tyto cíle kryjí naléhavost opatření potřebných už nyní. Vzhledem k riziku, že by se budovy v budoucnu mohly stát "odepsanými" (např. pokud nebudou splňovat přísnější "zelené" předpisy a nebudou moci být v důsledky pronajímány), si investoři nemohou dovolit vyčkávat.

Navzdory výzvám týkajících se nákladů, i samotných technologií, být úspěšný zítra znamená začít přeskupovat svá aktiva již dnes, a to i v případě přechodu na nízkouhlíkovou ekonomiku. V kratším horizontu zase musí být aktiva připravena na inflaci i měnící se způsob využití budov.

Důležité upozornění

Tento dokument nesmí být bez předchozího souhlasu rozmnožován nebo rozšiřován.

Fidelity International poskytuje informace pouze o svých produktech a neposkytuje investiční poradenství na základě individuálních potřeb, jinak než konkrétně řádně stanovené oprávněnou společností při formální komunikaci s klientem.

Jako Fidelity International je označována skupina společností, které tvoří globální organizaci správy investic poskytující informace o produktech a službách v určených jurisdikcích mimo Severní Ameriku. Toto písemné sdělení není směřováno k osobám se sídlem ve Spojených státech a takové osoby nesmí podle něj jednat. Je určeno pouze osobám bytem v takové v soudní příslušnosti, kde jsou příslušné fondy povoleny k distribuci nebo tam, kde není takové povolení vyžadováno.

Všechny názory představují stanoviska společnosti Fidelity, není-li uvedeno jinak. Fidelity, Fidelity International a logo Fidelity International a symbol měny F jsou všechno ochrannými známkami společnosti FIL Limited.

Údaje nie sú auditované. Odborníci provádějící průzkum zahrnují společníky a analytiky. Jakákoli prohlášení či vyjádření učiněná v tomto dokumentu nejsou pro společnost Fidelity nebo příjemce právně závazná. Jakýkoli návrh je předmětem ujednání smluvních podmínek. Doporučujeme, abyste si před uskutečněním jakéhokoli investičního rozhodnutí opatřili podrobné informace. Investice by měly být prováděny na základě aktuálního prospektu (v angličtině a češtině) a dokumentu KIID (Klíčové informace pro investory) – dostupný v angličtině a češtině, které jsou dostupné spolu s výročními a pololetními zprávami zdarma na https://www.fidelityinternational.com nebo od našich distributořů a našeho evropského Centra služeb v Lucembursku, sídlící na adrese FIL (Luxembourg) S.A. 2a, rue Albert Borschette BP 2174 L-1021 Luxembourg.

Fidelity Funds “FF” je otevřená investiční společnost (SKIPCP) sídlící v Lucembursku, která disponuje akciemi různých tříd. Společnost FIL Investment Management (Luxembourg) S.A. si vyhrazuje právo ukončit nabízení podfondu a jeho podílových jednotek na trhu v souladu s článkem 93 písm. a) směrnice 2009/65/ES a článkem 32 písm. a) směrnice 2011/61/EU. Toto ukončení bude předem oznámeno v Lucembursku.Vydala společnost FIL (Luxembourg) S.A., které bylo uděleno povolení a podléhá dohledu dozorčí komise CSSF (Commission de Surveillance du Secteur Financier).

Investoři a potenciální investoři mohou získat informace o svých právech ve spojení se stížnostmi a soudními spory na tomto odkazu: https://www.fidelity.cz (v češtině).

MKAT10120

**Pro více informací kontaktujte:**

**Eliška Krohová**

**Crest Communications, a.s.**

Ostrovní 126/30

110 00 Praha 1

gsm: + 420 720 406 659

www.crestcom.cz

e-mail: eliska.krohova@crestcom.cz

**Informace pro editory:**

**Fidelity International** byla založena v roce 1969 a poskytuje investiční služby a produkty soukromým a institucionálním investorům. Od ostatních globálních investičních společností se liší zejména formou vlastnictví. Jedná o čistě privátní, soukromou společnost vlastněnou přímo členy zakládající rodiny a managementem firmy. Společnost klade veliký důraz na provádění podrobných analýz, na jejichž základě pak identifikují pro klienty nejvýhodnější investiční příležitosti. Její speciální týmy investičních analytiků a odborníků působí ve všech hlavních finančních centrech světa – v Londýně, Frankfurtu, Paříži, Hongkongu, Tokiu, Singapuru, Soulu, Dillí, Bombaji a v Sydney. V současné době administruje aktiva ve výši 87 mld. USD (assets under administration) a globálně pro klienty investovala 290 mld. USD ve 25 zemích napříč Evropou, Asií, Tichomořím, středním Východem a jižní Amerikou. V České republice Fidelity působí od roku 2012 a mezi její klienty patří celá řada významných institucionálních i privátních klientů, všechny významné banky, pojišťovny, finanční společnosti a nezávislí finanční poradci, kteří koncovým investorům zprostředkovávají investiční fondy této globální investiční společnosti.

**Upozornění na rizika**

Fidelity International zveřejňuje výhradně informace o produktech a všeobecné informace a neposkytuje žádné investiční doporučení. Z minulého vývoje hodnoty není možné odvodit prognózy budoucího vývoje. Investování do investičních fondů je spojené nejen s vysokými šancemi na výnos, ale i s vyššími riziky. Proto může například hodnota podílů investičních fondů kolísat a není zaručená. Na vývoj hodnoty mají kromě toho negativní vliv i individuální náklady a poplatky. Investiční rozhodnutí by se mělo v každém případě opírat o informace důležité pro investory, nejnovější zprávy o hospodářských výsledcích a – pokud byla zveřejněná – o nejnovější půlroční zprávu. Tyto dokumenty tvoří jediný závazný základ pro nákup. Tyto dokumenty získáte bezplatně v pobočce FIL Investment Services GmbH, Kastanienhöhe 1, D-61476 Kronberg im Taunus, Německo, nebo v UniCredit Bank Austria AG, Vordere Zollamtstrasse 13, A-1030 Vídeň, nebo v UniCredit Bank Slovakia, a. s., Šancova 1/A, 813 33 Bratislava, nebo v Unicredit Bank Czech Republic, a. s., náměstí Republiky 3a, 111 21 Praha 1, nebo na adresách www.fidelity.at, www.fidelity.cz, www.fidelity.sk.

**Vydává**

FIL (Luxembourg) S.A. Zweigniederlassung Wien, Mariahilfer Straße 36, 1070 Vídeň, IČO: FN 374007

Fidelity, Fidelity International, logo Fidelity International a symbol F jsou registrované ochranné známky společnosti FIL Limited.

**Notes to editors**

Fidelity UCITS II ICAV is registered in Ireland pursuant to the Irish Collective Asset-management Vehicles Act 2015 and is authorised by the Central Bank of Ireland as a UCITS.

Fidelity only offers information on products and services and does not provide investment advice based on individual circumstances, other than when specifically stipulated by an appropriately authorised firm, in a formal communication with the client.

Fidelity International refers to the group of companies which form the global investment management organisation that provides information on products and services in designated jurisdictions outside of North America. This communication is not directed at, and must not be acted upon by persons inside the United States and is otherwise only directed at persons residing in jurisdictions where the relevant funds are authorised for distribution or where no such authorisation is required.

Unless otherwise stated all products and services are provided by Fidelity International, and all views expressed are those of Fidelity International. Fidelity, Fidelity International, the Fidelity International logo and F symbol are registered trademarks of FIL Limited.

**We recommend that you obtain detailed information before taking any investment decision.** Investments should be made on the basis of the current prospectus, the relevant supplement and KIID (key investor information document), which is available along with the current annual and semi-annual reports free of charge from our distributors, the entities listed below or from our **European Service Centre in Luxembourg**, FIL (Luxembourg) S.A. 2a, rue Albert Borschette BP 2174 L-1021 Luxembourg. **Austria**: Our Austrian paying agent UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Vienna, Austria or on www.fidelity.at. **Czech Republic**: Our Paying agent UniCredit Bank Czech Republic a.s., Zeletavska 1525/1, 14092 Prag 4 - Michle, Czech Republic. The KIID is available in Czech language. **France:** FIL Gestion, authorised and supervised by the AMF (Autorité des Marchés Financiers) N°GP03-004, 29 rue de Berri, 75008 Paris. The document is available in French upon request. **Germany:** FIL Investment Services GmbH, Postfach 200237, 60606 Frankfurt/Main or www.fidelity.de. **Hungary**: Raiffeisen Zentralbank Österreich AG, Akademia u. 6, 1054 Budapest. The KIID is available in Hungarian language. **Netherlands**: FIL (Luxembourg) S.A., Netherlands Branch (registered with the AFM), World Trade Centre, Tower H, 6th Floor, Zuidplein 52, 1077 XV Amsterdam (tel. 0031 20 79 77 100). **Poland**:Our representative office in Poland or on www.fidelity.pl. The Additional Information for Investors is available upon request. **Slovakia:** Our paying agent UniCredit Bank Slovakia, a.s., Sancova 1/A 81333, Slovakia. The KIID is available in Slovak language.

Issued by: FIL (Luxembourg) S.A., authorised and supervised by the CSSF (Commission de

Surveillance du Secteur Financier) / FIL Gestion, authorised and supervised by the AMF (Autorité des Marchés Financiers) / FIL Investments Services GmbH.

**Disclaimer**

Fidelity only offers information on products and services and does not provide investment advice based on individual circumstances, other than when specifically stipulated by an appropriately authorised firm, in a formal communication with the client.

Fidelity International refers to the group of companies which form the global investment management organisation that provides information on products and services in designated jurisdictions outside of North America. This communication is not directed at, and must not be acted upon by persons inside the United States and is otherwise only directed at persons residing in jurisdictions where the relevant funds are authorised for distribution or where no such authorisation is required.

Unless otherwise stated all products and services are provided by Fidelity International, and all views expressed are those of Fidelity International. Fidelity, Fidelity International, the Fidelity International logo and F symbol are registered trademarks of FIL Limited.

Czech Republic: Investments should be made on the basis of the current prospectus and KIID (key investor information document), which is available along with the current annual and semi-annual reports free of charge from our distributors, from our European Service Centre in Luxembourg, FIL (Luxembourg) S.A. 2a, rue Albert Borschette BP 2174 L-1021 Luxembourg and from our paying agent UniCredit Bank Czech Republic a.s., Zeletavska 1525/1, 14092 Prague 4 - Michle, Czech Republic. The KIID is available in Czech language.