**TISKOVÁ ZPRÁVA**

Praha, 5. září 2022

**Fidelity International: Budoucnost nemovitostí**

**Dříve bylo investování do nemovitostí poměrně jednoduché – šlo hlavně o cenu a výnos. Nyní stojí v popředí také honba za čistou nulou. Se současnými budovami nikdy nedosáhneme cílů nulových emisí uhlíku stanovených do roku 2050. Stavby se musí změnit a spolu s nimi musíme změnit i náš investiční přístup. U těch aktiv, která zůstanou stejná, hrozí, že zastarají a ztratí hodnotu.**

Projděte se po jakémkoli evropském velkoměstě, městečku, vesnici nebo průmyslovém areálu. Téměř každá budova, kterou minete, potřebuje nějakou renovaci, aby podpořila přechod na čistou nulu. Vyjádřeno v číslech, zpráva Buildings Performance Institute Europe [1] (BPIE) z roku 2017 zjistila, že 97,5 % budov (přibližně 215 milionů staveb) v EU musí být modernizováno, aby byly do roku 2050 splněny zelené cíle. Podle Evropské komise [2] se budovy v Evropě podílejí na spotřebě energie ze 40 %, což je více než v jakémkoli jiném odvětví, a představují 36 % emisí skleníkových plynů (GHG) v EU v souvislosti s energií. To je (podle všech definic) neudržitelné.

Některé budovy budou zbourány a přestavěny podle ekologických standardů v rámci přirozeného procesu rozvoje. Protože však podle Evropské komise [3] bude v roce 2050 stále stát 85 % dnešních budov, je třeba modernizovat ve velkém měřítku. V současné době prochází úpravou na ekologický standard jen velmi málo budov – na většině hlavních trhů méně než 1 % ročně [4]. To znamená, že tempo renovací se musí výrazně zrychlit. Nabízí to realitním investorům příležitost přidat nový typ hodnoty k majetku a zároveň podpořit přechod na čistou nulu.

**Do neznáma**

Je to sice příležitost, ale není to snadné: modernizace v takovém rozsahu nebyla nikdy předtím vyzkoušena a vzbuzuje obavy. Aby bylo možné splnit cíle dekarbonizace, je třeba zohlednit všechny aspekty budov. Začíná to jasnými kroky, jako je úprava fyzikálních specifikací tím, že se zavede infrastruktura pro čistou energii a zlepší se energetická účinnost budov. Rozšiřuje se však i na užívání materiálů, které v sobě zahrnují minimální uhlíkový profil a které podporují přechod na cirkulární ekonomiku. Významné je i vzdělávání nájemců a budoucích vlastníků, aby se prostřednictvím ekologických nájemních smluv podpořilo dlouhodobě udržitelné využívání budov. Důležitý je i výběr správných nájemců, protože nemá smysl vytvářet udržitelné budovy, pokud jsou využívány neudržitelným způsobem.

Potřebné změny mají široký záběr. Aby byly nemovitosti udržitelné, měly by rozumně využívat a chránit vodní zdroje pomocí sběru dešťové vody, do budov by se měla začlenit zařízení na třídění a separaci odpadu a – kromě samotné budovy – by majitelé a nájemci měli přezkoumat dodavatelské řetězce i samotné dodavatele všech materiálů.

*„Tato zlepšení je třeba sledovat a analyzovat, aby bylo zajištěno, že jejich dopad je skutečný a že změny probíhají dostatečně rychle a v dostatečném rozsahu tak, aby se projevily. Všechny budovy budou muset splňovat nejvyšší ekologické standardy, jejichž cílem je dosáhnout vynikajícího hodnocení BREEAM, byly v souladu s nařízeními EU a standardizace EPC A. Všechny tyto standardy mohou tvořit nepřehledný seznam zkratek, ale dohromady vytvářejí společný rámec, kterým můžeme efektivně hodnotit nemovitostní portfolio,“* vysvětluje [Adrian Benedict](https://www.fidelity.cz/search/tag/fil/global/authors/adrian-benedict), investiční ředitel pro oblast evropských nemovitostí, Fidelity International.

**Předcházení rizikům**

Udržitelnější budovy jsou bezpochyby nákladné, ale „zelená“ renovace může zvýšit hodnotu majetku. Modernizace aktiv zajistí budoucnost portfolií proti nadcházejícímu vývoji regulace, zatímco zlepšení infrastruktury a splnění emisních cílů sníží přechodná i přírodní rizika, jako jsou záplavy nebo přehřívání, což by mohla ovlivnit ocenění.

Budovy po modernizaci mají také mnohem lepší nájemní profil než jejich nemodernizované protějšky, a i když trh v posledních dvou letech pustošila pandemie, poptávka po zelených budovách zůstala silná. Stále je jich také nedostatek (zpráva BPIE z roku 2017 ukázala, že méně než 3 % budov v EU splňuje podmínky pro získání průkazu energetické náročnosti třídy A), což znamená, že poptávka bude pokračovat v příštím desetiletí i v dalších letech. Očekáváme, že hráči v oboru, kteří pochopí nutnost transformačního procesu a hodnotu, kterou je tak možné vytvořit, budou mít velký náskok.

**Ambiciózní výhled**

Přijetí změn v celém odvětví bude znamenat, že investoři začnou přemýšlet nad rámec obvyklého modelu rizika a výnosů financování a začlení do svých portfolií cíl snížení emisí, přičemž budou hledat investice, které přinesou jak finanční výkonnost, tak přispějí k dosažení čisté nuly. Abychom parafrázovali zprávu od Thinking Ahead Institute [5], lidé chtějí jak solidní výnosy, tak svět, v němž stojí za to tyto výnosy zaplatit. Je to složité, náročné pro provozovatele portfolií splnit dva zřejmé cíle najednou, ale je to nesporně budoucnost investování, pokud chceme pozitivně přispět k cíli čisté nuly.

*„Přeměna evropského portfolia nemovitostí není snadný úkol. Rozsah a potenciální dopad na finanční prostředí je obrovský a neexistuje žádný rámec, kterým bychom se při tomto skoku mohli řídit. Vzhledem k potenciálním dopadům na klima v důsledku pokračujících emisí uhlíku z budov, je největším rizikem pro investory, průmysl i komunitu nedělat vůbec nic,“* uzavírá [Adrian Benedict](https://www.fidelity.cz/search/tag/fil/global/authors/adrian-benedict).

[[1]](https://www.fidelity.cz/articles/expert-opinions/green-or-bust-the-future-of-real-estate-4c68d5-m#_ftnref1) [97% of buildings in the EU need to be upgraded BPIE - Buildings Performance Institute Europe](https://www.bpie.eu/publication/97-of-buildings-in-the-eu-need-to-be-upgraded/)

[[2]](https://www.fidelity.cz/articles/expert-opinions/green-or-bust-the-future-of-real-estate-4c68d5-m#_ftnref2) [In focus: Energy efficiency in buildings | European Commission (europa.eu)](https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-lut-17_en)

[[3]](https://www.fidelity.cz/articles/expert-opinions/green-or-bust-the-future-of-real-estate-4c68d5-m#_ftnref3) [Renovation and decarbonisation of buildings (europa.eu)](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_21_6683)

[[4]](https://www.fidelity.cz/articles/expert-opinions/green-or-bust-the-future-of-real-estate-4c68d5-m#_ftnref4) [Buildings – Sustainable Recovery – Analysis - IEA](https://www.iea.org/reports/sustainable-recovery/buildings)

[[5]](https://www.fidelity.cz/articles/expert-opinions/green-or-bust-the-future-of-real-estate-4c68d5-m#_ftnref5) [IFT\_paper6\_Climate-beliefs.pdf (thinkingaheadinstitute.org)](https://www.thinkingaheadinstitute.org/content/uploads/2022/03/IFT_paper6_Climate-beliefs.pdf)

**Pro více informací kontaktujte:**

**Eliška Krohová**

**Crest Communications, a.s.**

Ostrovní 126/30

110 00 Praha 1

gsm: + 420 720 406 659

**Chyba! Odkaz není platný.**

e-mail: [eliska.krohova@crestcom.cz](mailto: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.

**Důležité upozornění**

Toto je propagační materiál. 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.

Tento dokument nepředstavuje distribuci, nabídku nebo výzvu k využití služeb investiční správy společnosti Fidelity, ani nabídku ke koupi, prodeji nebo výzvu k nabídce ke koupi nebo prodeji jakýchkoli cenných papírů v jakékoli jurisdikci nebo zemi, kde taková distribuce nebo nabídka není povolena či by byla v rozporu s místními zákony nebo předpisy.

Odkazy v tomto dokumentu na konkrétní cenné papíry nelze vykládat jako doporučení ke koupi nebo prodeji těchto cenných papírů, ale jsou uvedeny pouze pro ilustraci. Investoři by rovněž měli vzít na vědomí, že vyjádřené názory již nemusí být aktuální a společnost Fidelity již mohla jednat. Průzkumy a analýzy použité v této dokumentaci shromažďuje společnost Fidelity pro své potřeby správce investic a je možné, že podle nich již bylo postupováno pro její vlastní účely. Tento materiál byl vytvořen společností Fidelity International.

Minulá výkonnost není spolehlivým ukazatelem budoucích výsledků.

Tento dokument může obsahovat materiály třetích stran, které jsou dodávány společnostmi, jež nejsou spojeny s žádným subjektem Fidelity (obsah třetích stran). Společnost Fidelity se nepodílela na přípravě, přijetí ani úpravě takových materiálů třetích stran a výslovně ani implicitně takový obsah neschvaluje ani nepodporovala.

Údaje nejsou auditované. Odborníci provádějící průzkum zahrnují společníky a analytiky. 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.Obchodní známky třetích stran, autorská práva a další práva duševního vlastnictví zůstávají majetkem jejich konkrétních vlastníků.

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).

ED22 - 149

MKAT10875