

# Zelená revoluce v legislativě - Jak dopadne udržitelnost na real estate?

23.8.2023 - | HAVEL & PARTNERS

**Evropská unie na své cestě za uhlíkovou neutralitou přijímá legislativní opatření, která mají podle plánu Fit for 55 zajistit, že se do roku 2030 sníží emise skleníkových plynů o víc než polovinu.**

**S novou regulací přichází i zelená revoluce v oblasti nemovitostí a stavebnictví. Právníci z advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS přibližují, jaká opatření se nejvíce dotknou byznysu v oblasti real estate.**

Dvě pětiny spotřeby energií v EU připadají na budovy. Ty tak mají významný podíl na emisích skleníkových plynů spojených právě se spotřebou energií – je to celkem 36 %. Kvůli závazkům unie ke snížení uhlíkové stopy tak budou muset nemovitosti „zezelenat“. Počítají s tím nové legislativní požadavky, kterým budou muset budovy vyhovět.

*„Jde například o právní úpravy v oblasti energetické náročnosti a účinnosti budov. Legislativa zpřísňuje i zdanění aktivit a aktiv producentů emisí skleníkových plynů, což se opět týká i oblasti nemovitostí a stavebnictví. A regulace má za cíl i obecně přeměrovat soukromý kapitál do udržitelných aktiv a aktivit,“* vysvětluje Petr Opluštil, partner, HAVEL & PARTNERS.

## **Energetická náročnost**

Výstavbu a provoz nových nemovitostí i renovaci těch starších zásadně ovlivní návrh směrnice o energetické náročnosti budov. Definitivně schválená by měla být už letos. Podle návrhu směrnice by nejpozději od roku 2028 měly být všechny nové budovy bezemisní, a pokud je to technicky i ekonomicky možné, měly být vybavené taky solárními technologiemi. Rekonstruované nemovitosti mají na splnění požadavku na solární technologie o 4 roky víc. Zpřísní se i požadavky na energetickou náročnost budov. Stávající budovy budou muset být postupně energeticky šetrnější a dosáhnout do 7 let nejméně úrovně třídy E a do 10 let třídy D. Pro některé typy budov například budovy veřejného sektoru, jsou stanoveny i lhůty kratší.

Náročnější budou i požadavky na vytápění. V nových i rekonstruovaných nemovitostech nebude možné topit fosilními palivy. Ta by se měla zcela vyřadit do roku 2035, pokud Evropská komise nepovolí jejich používání až do roku 2040.

O směrnici teď diskutují unijní instituce, detaily se tak mohou ještě měnit, ale trend je zcela jasný, a to **významné zpřísnění, které by měli brát vážně developři, stavební firmy, i soukromí vlastníci nemovitostí.**

*„Zásadní dopad do real estate bude mít i směrnice o energetické účinnosti, která prošla na konci července Evropskou radou. Směrnice má zajistit snížení konečné spotřeby energie alespoň o 11,7 %, a to ve srovnání s prognózami spotřeby energie pro rok 2030 vypracovanými v roce 2020. I to tedy bude dál klást větší tlak na to, aby byly budovy udržitelné,“* doplňuje Petr Opluštil.

## Emisní povolenky

Od roku 2005 v EU funguje systém obchodování s emisními povolenkami. Původně se týkal pouze emisí skleníkových plynů ze stacionárních zdrojů znečištění. Postupně se nicméně dále rozšiřuje a nově podle návrhu směrnice z letošního května bude dopadat i na budovy, resp. jejich emise.

Emisní povolenky se nebudou týkat přímo vlastníků budov, ale dodavatelů paliv. Ti mohou dodávat pro budovy paliva ke spotřebě jen na základě povolení k vypouštění emisí skleníkových plynů. Budou si tak muset nakoupit množství povolenek odpovídající množství emisí skleníkových plynů z těchto paliv. Náklady si nejspíš dodavatelé promítnou do cen, kterou v konečném důsledku zaplatí vlastníci nemovitosti nebo nájemce, kterým se tak mohou zvýšit náklady. Zásadně tak roste význam, jakým způsobem a z jakých zdrojů mají nemovitosti zajištěné dodávky energií (tepla případně chladu) a jaká je energetická náročnost budov.

## Uhlíková stopa

Zdroje energií a energetická náročnost budou do budoucna určující i pro hodnotu investice do nemovitostí a případné výnosy. *„Tím spíše, že řada nájemců a vlastníků budov bude muset začít sledovat a vykazovat svou vlastní uhlíkovou stopu, do níž se bude započítávat i uhlíková stopa nemovitostí, které užívají. Počítá s tím směrnice CSRD neboli Směrnice o nefinančním reportingu, která povinnost vykazovat data a informace o udržitelnosti a uhlíkové stopě zavádí pro celou řadu firem,“* přibližuje Opluštil.

Povinnost tato data sledovat a vykazovat budou mít nejpozději od roku 2025 zejména firmy splňující minimálně 2 ze 3 kritérií, kterými jsou: aktiva celkem nad 500 000 000 Kč, roční úhrn čistého obrátu nad 1 000 000 000 Kč nebo počet zaměstnanců nad 250 osob. *„Navíc tyto firmy po určité době mohou začít vyžadovat informace o uhlíkové stopě i od svých dodavatelů, i když ti sami přímo ze zákona povinnost zjišťovat svou uhlíkovou stopu mít nebudou,“* dodává Opluštil.

Dá se tedy očekávat, že se firmy budou zajímat o nemovitosti, které budou mít co nejnižší energetickou náročnost. Nehledě na to, že tato aktiva s ohledem na zatížení dodávek paliv emisními povolenkami budou pro vlastníky a nájemce i ekonomicky výhodnější. A motivovat je budou i banky a investoři, kteří budou mít také zájem mít ve svém portfoliu investice, jež bude možné klasifikovat jako tzv. environmentálně udržitelné.

## Udržitelnost diriguje Taxonomie EU

Za environmentálně udržitelné bude možné označit takové investice a aktivity ve stavebnictví a real estate, které jsou v souladu s Taxonomií EU. Konkrétní požadavky pak obsahují tzv. technická screeningová kritéria, ve kterých jsou i specifické požadavky pro oblast stavebnictví a nemovitostí. Ty musí například významně přispívat ke snižování emisí CO<sub>2</sub> splněním ještě daleko přísnějších požadavků na energetickou účinnost, než jsou minimální požadavky stanovené právními předpisy.

Současně nesmí významně poškozovat životní prostředí. Budovy by tak podle taxonomie měly minimalizovat svůj dopad na životní prostředí, nakládat udržitelně s odpadem a podporovat jeho recyklaci. Projekty by měly být v souladu i s přísnými požadavky na ochranu biodiverzity a podporovat šetrné hospodaření s vodou. *„Splnit tyto požadavky může být náročné, a to i finančně. I proto by měli ideálně investoři zvažovat tato kritéria již při přípravě projektů,“* myslí si Petr Opluštil z advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS.

Odměnou za dodržení těchto kritérií jim pak může být vyšší zájem o takové nemovitosti, a s tím i vyšší zisky. Udržitelnost dává smysl i kvůli možnosti získat výhodnější financování. Banky totiž budou

poskytovat na udržitelné investice výhodnější financování a nabízí se i možnost financování investic do udržitelných projektů prostřednictvím tzv. zelených dluhopisů. Evropská komise připravuje nařízení, kterým vydá svůj vlastní standard pro tento typ dluhopisů. Aby mohly být dluhopisy zelené, budou muset například nejméně 85 % výnosů z nich směřovat do investic, které jsou opět v souladu s taxonomií EU.

<https://www.havelpartners.cz/zelena-revoluce-v-legislative-jak-dopadne-udrizitelnost-na-real-estate>