PÉNZÜGYI SZERVEZETEK FELÜGYELETÉÉRT ÉS FOGYASZTÓVÉDELEMÉRT FELELŐS ALELNÖK

Iktatószám: 434944-11/2025

Vezetői körlevél a 2020. december 31. napja előtt épült zöld lakóingatlanok meghatározásáról

Tisztelt Hitelintézeti Vezető!

A vezetői körlevél célja 2020. december 31. napja előtt épült lakóingatlanok vásárlására, tulajdonlására irányuló gazdasági tevékenységek esetében a Taxonómia rendelet[1] éghajlat-politikai taxonómiáról szóló, felhatalmazáson alapuló rendelete[2] (**Rendelet**) szerinti, az éghajlatváltozás mérsékléséhez való lényeges hozzájárulással összefüggésben alkalmazandó technikai vizsgálati kritériumoknak[3] való megfeleléssel – az ún. zöld lakóingatlanok[4] meghatározásával – kapcsolatban a Magyar Nemzeti Bank (**MNB**) elvárásainak megfogalmazása, és ezzel a jogalkalmazás kiszámíthatóságának növelése, a vonatkozó jogszabályok egységes alkalmazásának elősegítése. A vezetői körlevél címzettjei a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény hatálya alá tartozó, magyarországi székhelyű hitelintézetek.

A fenntartható pénzügyi termékek meghatározása során kulcsfontosságú a környezeti szempontból fenntartható, ún. zöld kritériumrendszer definiálása. A - többek közt e célt szolgáló - Rendelet I. mellékletének 7.7. Épületek vásárlása és tulajdonjoga szakasza a finanszírozott gazdasági tevékenységekre vonatkozóan két kategóriát tartalmaz a vásárolt ingatlan építés ideje szerint differenciálva az éghajlatváltozás mérsékléséhez való lényeges hozzájárulás technikai vizsgálati kritériumainak definiálásakor. A 2020. december 31. napja után épült ingatlanok esetében az energetikai tanúsítványok alapján egyértelműen meghatározható a megfelelés, míg a 2020. december 31-e előtt épült ingatlanok esetében a következőképpen fogalmaz: *„A 2020. december 31. előtt épült épületek legalább A. osztályú energetikai tanúsítvánnyal (EPC) rendelkeznek. Alternatívaként az épület a nemzeti vagy regionális épületállomány operatív primerenergia-igényként (**PED**) kifejezett és megfelelő bizonyítékokkal igazolt felső 15 %-ában található, ami legalább összehasonlítja az adott eszköz teljesítményét a 2020. december 31. előtt*

[1] Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/852 rendelete

[2] Bizottság (EU) 2021/2139 felhatalmazáson alapuló rendelete

[3] A Taxonómia rendelet 8. cikke szerinti, közzétételekről szóló, felhatalmazáson alapuló rendelet taxonómiához igazítható és taxonómiához igazodó gazdasági tevékenységekre és eszközökre vonatkozó beszámolással kapcsolatos egyes jogi rendelkezéseinek értelmezéséről és végrehajtásáról szóló harmadik bizottsági közlemény (C/2024/6691) 24. pontja értelmében az ingatlanfinanszírozás taxonómiához való igazodásának megítélésekor: *„Ha az ügyfél szerződése adásvételi szerződés, akkor az éghajlat-politikai taxonómiáról szóló, felhatalmazáson alapuló rendelet vonatkozó mellékletének 7.7. szakaszában foglalt kritériumok alapján kell értékelni a kitettséget.”*

[4] Jelen vezetői körlevél értelmében zöld lakóingatlannak minősülnek azok a lakóingatlanok, melyek megfelelnek a Rendelet I. mellékletének 7.7. Épületek vásárlása és tulajdonjoga szakaszában meghatározott éghajlatváltozás mérsékléséhez való lényeges hozzájárulás technikai vizsgálati kritériumnak. A lakóingatlanok vásárlására, tulajdonlására irányuló gazdasági tevékenységek viszont csak akkor minősülnek taxonómiához igazodó gazdasági tevékenységeknek, amennyiben azok megfelelnek a Taxonómia rendelet 3. cikkében meghatározott valamennyi követelménynek.

épített nemzeti vagy regionális állomány teljesítményével, és legalább különbséget tesz a lakóépületek és a nem lakáscélú épületek között[5]".

A Rendeletben szereplő felső 15% meghatározására az utóbbi időben két, az MNB által finanszírozott energiahatékonysági kutatás készült. Az első, Hitelintézeti Szemlében megjelent[6] cikk átfogó becslést ad a magyarországi lakóingatlan-állomány energetikai helyzetéről (**Bene és szerzőtársai tanulmánya**). A második, Magyar Épületgépészetben[7] megjelent kutatás a jogszabályi változások hatását vizsgálja a lakóingatlanok energetikai besorolására (**Csoknyai és szerzőtársai tanulmánya)**. E tanulmányok az első olyan átfogó, hazai lakóingatlan-állományt felmérő kutatások, amelyek elengedhetetlenek a 2020. december 31. napja előtt épült zöld lakóingatlanok meghatározásához.

Az említett tanulmányok módszertanát felhasználva a Központi Statisztikai Hivatal rendszeresen frissíti a lakóingatlanok felső 15%-ának ÉKM rendelet szerinti küszöbértékeit[8] (**KSH küszöbértékek** - 1. táblázat). Jelen vezetői körlevél a KSH által 2025-ben frissített értékeket tartalmazza. A két tanulmány alapján előálló, a jelen körlevélben közzétett kritériumoknak (2. táblázat) eleget tevő lakóingatlanok az MNB véleménye szerint megfelelnek a Rendeletben meghatározott éghajlatváltozás mérsékléséhez való lényeges hozzájárulás technikai vizsgálati kritériumnak, továbbá figyelembe vehetők a zöld jelzáloglevelek kibocsátása esetén.

Mivel megfigyelhető, hogy számottevő a különbség a családi házak és társasházi lakások[9] PED értéke között, az MNB elvárja a küszöbértékek épület típus bontásban történő alkalmazását. A kihelyezett hitelügyletek zöld megfelelését mindig a legfrissebben elérhető küszöbértékek alapján szükséges megállapítani.

1. táblázat: 2021 előtt épült lakóingatlanok esetén aktuálisan alkalmazandó felső 15% PED határértékek

	Családi ház	**Társasház**
Érték (kwh/m²/év)	194,8	123,2

Bene és szerzőtársai tanulmánya a Központi Statisztikai Hivatal és a Lechner Tudásközpont adatbázisát felhasználva a lakóingatlanokra fókuszál, azon belül differenciálnak családi házakra és társasházi lakásokra, továbbá régiókra vonatkozóan is meghatároznak küszöbhatárokat.

Mivel az épületek energetikai besorolását meghatározó 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet[10] (**ÉKM rendelet**) 2023. november 1-jétől hatályon kívül helyezte a 7/2006. (V.24.) TNM rendeletet[11] (**TNM rendelet**), az ÉKM rendelet szerinti küszöbszámok meghatározása is szükségessé vált. Az ÉKM rendelet nemcsak a sávhatárokat módosította, hanem a kulcsmutatónak tekinthető PED számítási módszertanát is

[5] Rendelet I. melléklet 7.7. szakaszában foglalt technikai vizsgálati kritériumok 1. pontja

[6] Bene Mónika – Ertl Antal – Horváth Áron – Mónus Gergely – Székely Judit: A magyarországi lakóingatlan-állomány energiaigényének becslése; Hitelintézeti Szemle, 22. évf. 3. szám, 2023. szeptember, 123–151. o.

[7] Csoknyai Tamás – Horváth Áron – Horváth Miklós – Székely Judit: A jogszabályi változások következményei a lakóépületek energetikai besorolására 1. rész; Magyar Épületgépészet, LXXIII. évfolyam, 2024/11-12. szám

Csoknyai Tamás – Horváth Áron – Horváth Miklós – Székely Judit: A jogszabályi változások következményei a lakóépületek energetikai besorolására 2. rész; Magyar Épületgépészet, LXXIV. évfolyam, 2025/1-2. szám

[8] Jelen vezetői körlevélben a küszöbérték alatt a lakóingatlanok primerenergia-igény (PED) értékét kell érteni.

[9] A tanulmányokban a legalább 3 lakásos épületeket sorolták a társasházak közé.

[10] 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról

[11] 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról

megváltoztatta. A módszertani változások hatásainak becslésére Csoknyai és szerzőtársai végeztek kutatásokat. A szerzők olyan modellt specifikáltak, amely segítségével átváltható a TNM rendelet szerint készült PED érték az ÉKM rendelet szerinti PED értékre, az alábbi képletek segítségével.

Míg Bene és szerzőtársai tanulmánya a TNM rendelet alapján készült, addig Csoknyai és szerzőtársai által bemutatott küszöbértékek az ÉKM rendelethez lettek igazítva, az eredmények között azonban csak minimális eltérés tapasztalható. Tekintettel arra, hogy a két számítási módszertan közötti átváltás megvalósítható, az MNB az ÉKM rendelet szerinti küszöbértékek alkalmazását tartja megfelelőnek. A TNM rendelet szerint készült tanúsítványok PED értékei a lentebb bemutatott átváltási mód segítségével összevethetők az ÉKM rendelet szerint meghatározott küszöbértékekkel.

ÉKM rendelet szerinti PED átszámítás családi házak esetén:

$$E_{P,ÉKM} = -26{,}123 + 1{,}119 \cdot E_{P,TNM}$$

ÉKM rendelet szerinti PED átszámítás társasházi lakások esetén:

$$E_{P,ÉKM} = -25{,}097 + 1{,}155 \cdot E_{P,TNM}$$

ÉKM rendelet szerinti PED átszámítás az ingatlan típus hiánya esetén:

$$E_{P,ÉKM} = -19{,}328 + 1{,}108 \cdot E_{P,TNM}$$

ahol $E_{P,ÉKM}$ az ÉKM rendelet szerinti PED, $E_{P,TNM}$ pedig a TNM rendelet szerinti PED.

Az MNB több megközelítést is elfogadhatónak tart a Rendelet szerinti felső 15% meghatározására, amennyiben azokat megfelelő módszertani megalapozottsággal állítják elő, megfelelnek a Rendeletben és a C/2023/267 bizottsági közleményben[12] foglaltaknak, valamint konzervatívabb (alacsonyabb) küszöbhatárokat eredményeznek a jelen körlevélben foglaltaknál. Az MNB minden esetben elvárja a hitelintézet által alkalmazott módszertan egyértelmű meghatározását és dokumentálását, továbbá azt, hogy kerüljön pontosan nevesítésre, hogy a hitelintézet melyik módszertan alapján határozza meg a 2020. december 31. napja előtt épült lakóingatlanok küszöbértékét.

A Rendelet szerinti 2020. december 31. előtt épült lakóingatlanok vásárlására, tulajdonlására irányuló gazdasági tevékenységek éghajlatváltozás mérsékléséhez való lényeges hozzájárulás szerinti technikai vizsgálati kritériumnak való megfelelés meghatározására használt, az MNB által elfogadott kritériumrendszert a következő táblázat ismerteti (2. táblázat). Az MNB a 2. táblázat szerinti kritériumrendszert a zöld pénzügyek oldalán is közzéteszi. Az adathiányok leküzdésének támogatása érdekében a közzétett tábla tájékoztató jelleggel tartalmazza a felső 15% küszöbértékeket, valamint az átlagfogyasztás értékeket az épület típusa és régiós elhelyezkedése szerinti bontásban. A Központi Statisztikai Hivatal által rendszeresen frissített KSH küszöbértékek szintén a fenti oldalon jelennek majd meg.

[12] Az éghajlatváltozás mérsékléséhez és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodáshoz lényegesen hozzájáruló és az egyéb környezeti célkitűzéseket jelentősen nem sértő gazdasági tevékenységekre vonatkozó technikai vizsgálati kritériumok megállapításáról szóló, az uniós taxonómiai rendeletet az éghajlat-politika területén kiegészítő felhatalmazáson alapuló jogi aktus egyes jogi rendelkezéseinek értelmezéséről és végrehajtásáról szóló bizottsági közlemény (C/2023/267)

2. táblázat: A Rendelet szerinti lakóingatlanok MNB által elfogadott kritériumrendszere

	Energetikai tanúsítvány kiállítási dátuma		
Építés éve		2023.10.31-ig	2023.11.01-től
	2020.12.31-ig	KSH küszöbértékek	KSH küszöbértékek
	2021.01.01-től	TNM rendelet szerint minimum BB és maximum 90 kWh/m^2/év	ÉKM rendelet szerint minimum A+ és maximum 68,4 kWh/m^2/év

A vezetői körlevél a felügyelt intézményekre kötelező erővel nem bíró felügyeleti szabályozó eszköz. Az MNB által kiadott vezetői körlevél tartalma kifejezi a jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat. Az MNB a jelen vezetői körlevelet közvetlenül megküldi a Magyar Bankszövetség, valamint az érintett hitelintézetek részére, továbbá a honlapján is közzéteszi.

Köszönöm szíves együttműködését!

Budapest, 2025. október 30.

Tisztelettel:

Dr. Sipos-Tompa Levente
a Magyar Nemzeti Bank
pénzügyi szervezetek felügyeletéért és
fogyasztóvédelemért felelős alelnöke
ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT IRAT

Elektronikusan aláírta:
Dr. Sipos-Tompa Levente
2025.10.30. 13:10:12