

Ritter Renátó*:

Van eszköz a magyarországi ingatlanok energetikai állapotának javítására

Úton a minősített zöld jelzáloglevél felé

A karbonsemleges működésre való átállás megkerülhetetlen témája az ingatlanállomány jelenlegi energetikai állapota okozta magas szén-dioxid kibocsátás. Az Európai Unió (EU) 2017-es teljes szén-dioxid kibocsátásának 36 százalékáért az épületállomány felelős. A Magyarországon kiállított energetikai tanúsítványokat vizsgálva látszik, hogy itthon is jócskán van tennivaló az épületállomány javítása tekintetében. A magyarországi lakossági épületenergetikai helyzet azért is fontos, mert alapjául szolgál a legelterjedtebb nemzetközi zöld kötvény sztenderdekben a zöld jelzáloglevél kibocsátások minősítési kritériumainak.

Az egyre inkább a fenntarthatóságot középpontba állító befektetői attitűd megjelenése és terjedése világszerte komoly keresletnövekedést eredményezett a zöld célú, környezetre pozitív hatással lévő eszközök piacán. Hazánkban e kereslet máig kielégítetlen maradt. Ilyen zöld cél többek között az épületállomány korszerűsítési ütemének felgyorsítása is. Az ezt célzó finanszírozások egyik legkézenfekvőbb eszköze lehet olyan minősített zöld jelzáloglevelek kibocsátása, melyek mögé zöld ingatlanokhoz kapcsolódó jelzáloghitelek rendelhetőek.

A hazai hosszútávú fenntarthatósági szempontok érvényre juttatása érdekében a jövőben a Magyar Nemzeti Bank (MNB) is [zöld minősítéssel rendelkező jelzáloglevelek vásárlásával](#) fogja támogatni a hazai zöld jelzáloglevél-piac kiépülését. Egy sikeres, számos kibocsátónak és befektetőnek lehetőséget nyújtó zöld jelzáloglevél-piac felállításához azonban elengedhetetlen a megfelelő nagyságú, zöld jelzáloglevelek mögé rendelhető épületállomány megléte is.

Ehhez azonban szükséges egy olyan kritériumrendszer használata, amely a megfelelő nagyságú épületállomány biztosítása mellett kellő szigorúságú feltételeket is szab a kibocsátóknak annak érdekében, hogy valóban zöldnek tekinthető épületek legyenek finanszírozva. Ennek meghatározására már számos szabályrendszer, taxonómia született, egy egységes gyakorlat kialakulása azonban még várat magára. Néhány szélesebb körben elterjedt standard azonban már most is nyújt néhány lehetőséget.

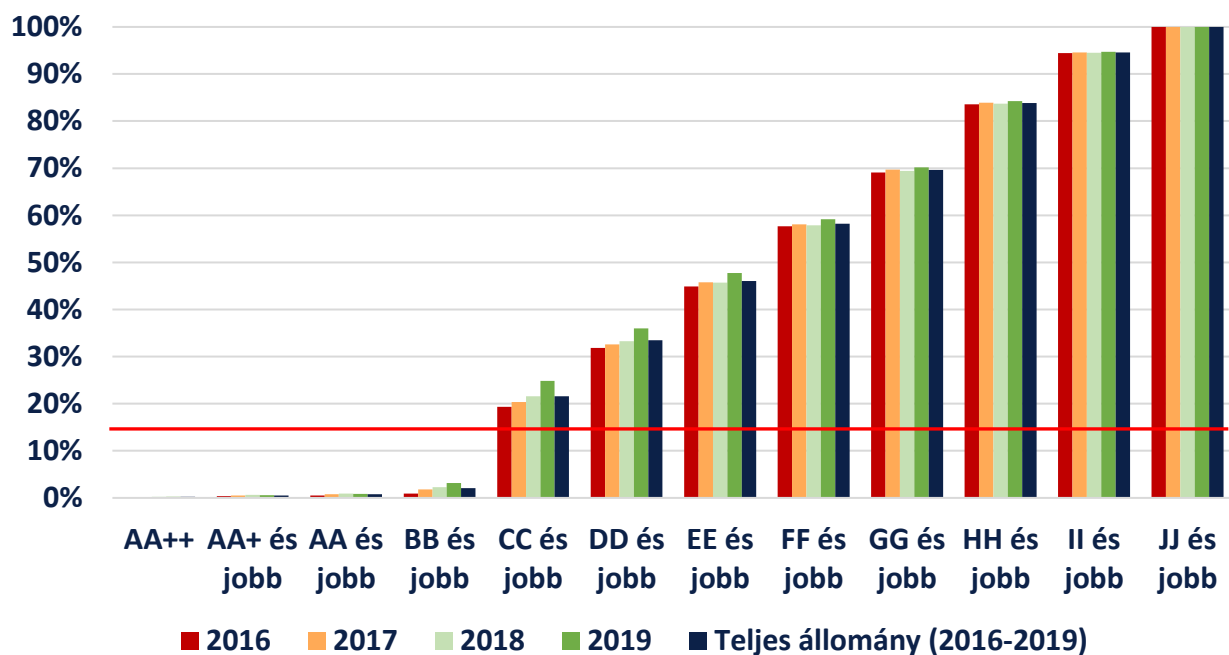
A legfontosabb zöld minősítéseket kibocsátó szervezetek közé tartozó Climate Bond Initiative (CBI) 2020 novemberével bezárólag [155 milliárd dollárnyi](#) zöld kibocsátás minősítését tudhatja maga mögött, ez a világ teljes zöld kötvény kibocsátásának 16 százaléka. A [CBI kritériumrendszere](#) alapján zöld minősítést biztosít az adott régió vagy ország épületállományának felső, energetikailag legjobban teljesítő (legkisebb fogyasztással rendelkező) 15 százalékát finanszírozó kötvényekre. A német jelzálogbankokat tömörítő szövetség (Verband Deutscher Pfandbriefbanken, VDP) pedig egy [többszemponthus rendszert](#) alkalmaz a lakóingatlanok zöldnek minősítésekor. Kritériumrendszerük szerint egy ingatlan zöldnek tekinthető, ha a felsorolt kitételek közül legalább egynek megfelel:

- legalább B besorolású energetikai tanúsítvánnyal rendelkezik,

- fajlagos primer energiafogyasztása nem haladja meg a 75 kWh/m²a-t (egy négyzetméterre eső éves energiaigény),
- az épület a kfW bank (német fejlesztési bank) társfinanszírozásával kerül felújításra/korszerűsítésre, vagy
- az épület az energiahatékonyság szempontjából a nemzeti épületállomány felső 15 százalékába tartozik.

A CBI és a VDP minősítési rendszerében közös, hogy mindkettő alapján zöldnek számít az épületállomány felső 15 százaléka, melyre vonatkozó küszöbértékeket, az MNB közreműködésével, a [CBI Magyarországra vonatkozóan](#) is meghatározta.

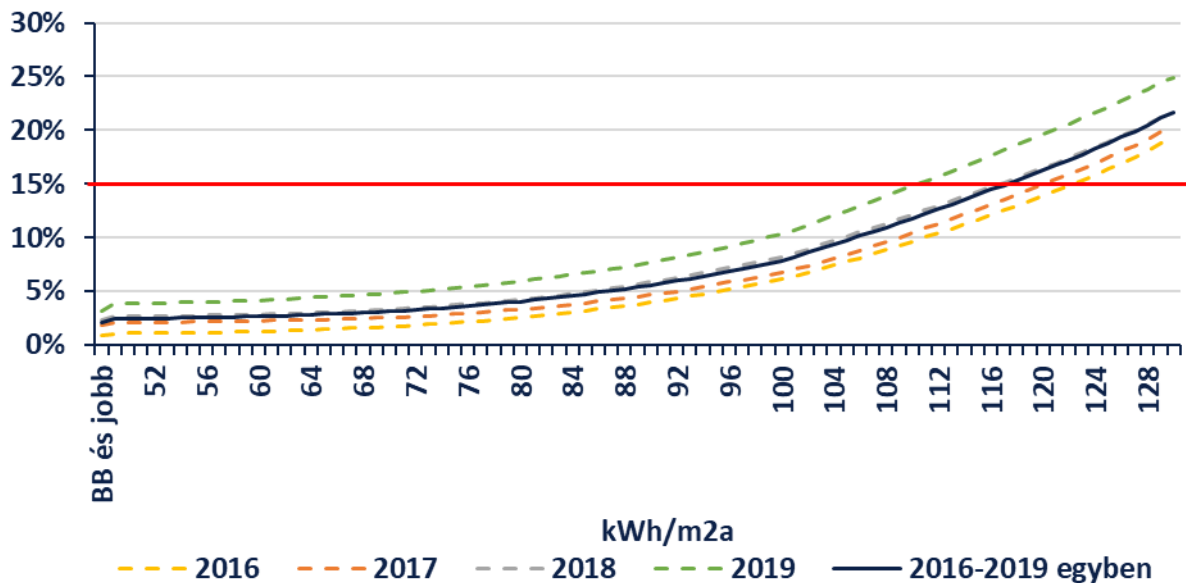
1. ábra: Tanúsítványok energetikai besorolás szerinti kumulált alakulása kibocsátás éve szerint, valamint a 2016-2019 között kibocsátott tanúsítványokat egyben vizsgálva



Forrás: Lechner Tudásközpont, MNB

Hazánkban a lakóépületekre vonatkozóan évente körülbelül 160 ezer energetikai minősítést állítanak ki, így a 2016 óta hatályos minősítési rendszer szerint 2019 végéig a 4,39 millió hazai lakásállomány közel 14 százalékának minősítése történik meg. A kibocsátott tanúsítványoknak mindössze 2,06 százalékát teszik ki a legjobb, legalább közel nulla energiaigényűnek minősített, AA++, AA+, AA és BB besorolással rendelkező lakóépületek együttesen. A teljes állományt kumulatíván vizsgálva a négy legjobb minőségi osztály és az azt követő CC kategória között viszonylag nagy, 18,23 százalékpontos ugrás tapasztalható. A hazai felső 15 százalékos határ minden évben, valamint a teljes idősort egyben vizsgálva is a CC kategóriába esik.

2. ábra: CC besorolású lakóingatlanok energiafogyasztásának eloszlása az összes kibocsátott energetikai tanúsítványon belül (2016-2019)*



Forrás: Lechner Tudásközpont, MNB

**Az ábrázolt idősorok kezdőpontja a BB és annál jobb minősítést szerző épületek aránya a minősített lakóépületeken belül. A CC kategória energiafogyasztási küszöbértéke hivatalosan 100-130 kWh/m²a közé esik, a jobb minősítések eléréséhez azonban egyéb kritériumokat is teljesíteni kell, például a BB besoroláshoz az épület energiaigényének legalább 25 százalékát megújuló energiaforrásból szükséges fedezni.*

A fenti ábra egyes vonalai az adott évben kiállított energetikai tanúsítványok szerinti primer energiafogyasztás nagyságának kumulált alakulását mérik kWh/m²a-ban, a teljes lakóingatlan-állomány százalékában. Minden évben az első adatpont a BB és annál jobb kategóriájú épületek kumulált részesedése a teljes épületállományból, a fogyasztási adatok a CC minősítésű épületekre értelmezendők. A vizsgált időszakból megállapítható, hogy évről-évre javuló energiafogyasztással rendelkezik az adott évben CC minősítést szerző épületállomány, amit a fenti ábrán a felfelé tolódó vonalak szemléltetnek.

2. táblázat: A lakóépületek felső 15 százalékának éves energiafogyasztási küszöbértéke és a kiállított tanúsítványok száma

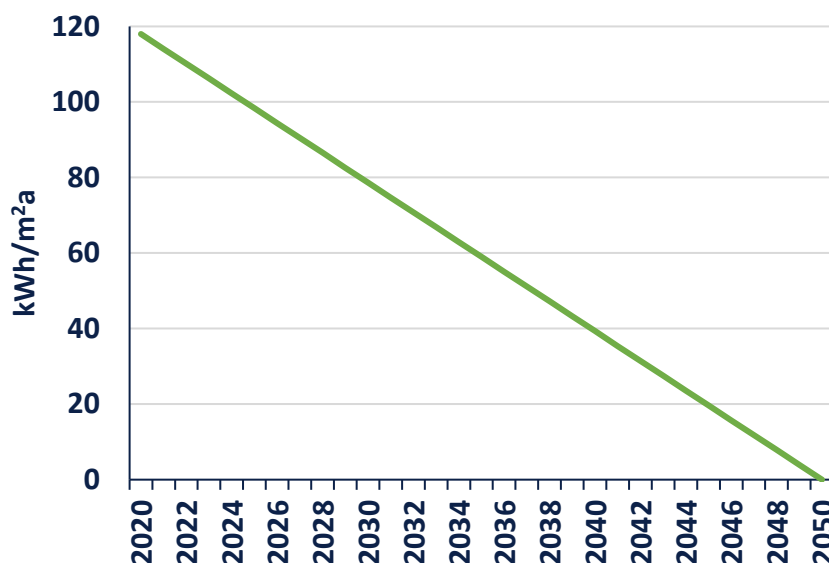
	Felső 15 százalék fajlagos primer energiafogyasztása szerinti küszöbérték (kWh/m²a)	Összes kiállított tanúsítvány (db)
2016	123	141 109
2017	121	152 727
2018	117	159 180
2019	111	154 615
2016-2019 teljes állomány	118	607 631

Forrás: Lechner Tudásközpont, MNB

A hazai lakóépületállomány felső 15 százalékába eső, CC minősítéssel rendelkező épületek fajlagos primer energiafogyasztásának határértéke a [Lechner Tudásközpont adatai alapján](#) a 2016-os 123 kWh/m²a-ról 2019-re 111 kWh/m²a-ra csökkent, ami éves átlagos 4 kWh/m²a javulást jelent. A 4 év alatt minősített, közel 608 ezer lakóépület (a teljes lakóingatlan-állomány 14 százaléka) energetikai jellemzői szerint a felső 15 százalék határa fajlagos primerenergiafogyasztás alapján 118 kWh/m²a-ra tehető, míg a Magyarországon átlagos besorolásnak számító FF osztály éves fajlagos primer energiafogyasztása 201 és 250 kWh/m²a közé esik.

A fenti eredményekből kiindulva jelent meg a CBI zöld lakóingatlanokkal kapcsolatos, Magyarországra vonatkozó kritériuma. A CBI követelményrendszere a lakásállomány felső 15 százaléka alapján egy 118 kWh/m²a fajlagos primer energiafogyasztástól induló csökkenő energiafelhasználási pályát céloz meg, mely szerint 2050-re kell elérnie a kritériumrendszernek megfelelni kívánó épületállománynak a 0 kWh/m²a éves nettó fajlagos primer energiafogyasztást, összhangban a Párizsi éghajlatvédelmi egyezmény törekvéseivel. Ennek eléréséhez már a jelenlegi javulási ütem (4 kWh/m²a) is elégséges lehet, amit ráadásul tovább gyorsíthat a zöld kötvénykibocsátások által fel lendíthető zöld tőkepiac, valamint az energetikai elvárásokkal kapcsolatos szigorodó hazai szabályozói lépések hatásai.

3. ábra: A CBI minősítésének megfelelő lakossági épületállomány energiahatékonyságának előirányzott javulási pályája 2050-ig



Forrás: Climate Bonds Initiative

Fontos tényező, hogy a CBI kritériumrendszere a kötvény kibocsátási éve mellett annak lejárat idejét is figyelembe veszi. A zöld kötvény által finanszírozott teljes eszközállomány energiafogyasztása ugyanis nem haladhatja meg a kibocsátás időpontja és a lejárat időpontja közötti, CBI által előirányzott energiafogyasztási középértéket.

Ha példaként veszünk egy 2021-ben történő, 5 éves lejáratú rendelkező zöld jelzáloglevél kibocsátást, akkor a fedezetként szolgáló eszközállomány fajlagos energiafogyasztása már a kibocsátás pillanatában sem haladhatja meg a futamidő középpontjára előirányzott értéket, jelen esetben 106 kWh/m²a-t. Nem minden épületnek szükséges teljesítenie azonban ezt a célszámot: ennél nagyobb energiaigényű ingatlanok is bevonhatók az eszközállományba, amíg a teljes portfólió energiaigényének súlyozott átlaga a maximálisan megengedett értéken belül marad. A kritérium használatának feltétele, hogy a kibocsátó az épület energetikai besorolásán túl rögzítse annak éves fajlagos primer energiafogyasztását is.

Mindezek alapján, bár elsőre szigorúnak tűnhet a CBI kritériumrendszere, az általuk meghatározott javulási ütem nem elérhetetlen, hiszen számos támogató kedvezmény célozza már az otthonok felújítását, korszerűsítését. Reményeink szerint minél több hazai jelzáloglevél kibocsátó tud majd élni a zöld minősítés adta piaci lehetőségekkel, ezzel hozzájárulva a felújítási és megújulási ütem növeléséhez, az épületállomány szén-dioxid kibocsátásának csökkentéséhez.

*A szerző az MNB Fenntartható pénzügyek főosztályának szakértője

„Szerkesztett formában megjelent a Portfólió.hu portálon 2021. március 2-án.”