

## Nyerjük meg a jövőt zöld hitelekkel!

Dr. Szász Katinka – Dr. Thaqi Zsófia – Varga Balázs

***Az MNB fenntarthatósági mandátumával összhangban elkötelezett a zöld pénzügyeket előmozdító szabályozás iránt. Az elavult hazai épületállomány energetikai hatékonyságának javítására jelentős tér áll rendelkezésre, amit a jelzáloghitelezés célzott alakítása is támogathat. Az energetikailag hatékony ingatlanok finanszírozása kisebb hitelkockázattal járhat, így a hitelpiac zöldítése a pénzügyi stabilitást is erősítheti. Cikkünkben bemutatjuk az MNB zöld hitelezést támogató legújabb eszközeit: a Minősített Fogyasztóbarát hiteltermékek kedvezményrendszerét, valamint az adósságfék keretrendszer ösztönzőit.***

Az egyre szélesebb irodalommal és empiriával bíró zöld hipotézis<sup>1</sup> szerint az energetikailag hatékony ingatlanok finanszírozása lényegesen kisebb hitelkockázattal bírhat az alacsonyabb fenntartási költségek és a zöld ingatlanfedezetek magasabb értékállósága okán. A lakásállomány energetikai megújításához a bankrendszer és szabályozás a zöld hitelezés erősítésével járulhat hozzá.

Az első lépéseket a piaci szereplők megtették: jelenleg a piacon több bank hirdet dedikált zöld kedvezményeket új lakóingatlan vásárlására, építésére, illetve használt lakóingatlan felújítására és korszerűsítésre. A lakáshitelek körében jellemzően 0,5 százalékpontos kamatkedvezmény mellett, folyósítási díj felszámítása nélkül, a zöld hitelcél megvalósítását igazoló Hiteles Energetikai Tanúsítvány (HET) költségének visszatérítésével, valamint közjegyzői-, értébecslési-, ingatlannyilvántartási eljárási díjak átvállalásával támogatják az energetikailag hatékony ingatlanok piacát.

---

<sup>1</sup> [EC-EEFIG \(2022\)](#), [Billio et al. \(2022\)](#), [Ertl és társai \(2021\)](#), [Hajnal és társai \(2022\)](#), [MNB Zöld Pénzügyi Jelentés \(2022\)](#)

1. táblázat: A hitelpiacon elérhető zöld lakáshitelek főbb jellemzői

	Termék 1	Termék 2	Termék 3	Termék 4	Termék 5
<b>Zöld hitelcél</b>	Új lakóingatlan vásárlása/ építése Használt lakóingatlan korszerűsítése	Új lakóingatlan vásárlása/ építése Használt lakóingatlan vásárlása és felújítása/ Felújítás/korszerűsítés	Új lakóingatlan vásárlása/ építése Lakóingatlan felújítása/ korszerűsítése	Lakóingatlan felújítása/korszerűsítése	Új lakóingatlan vásárlása Használt lakóingatlan vásárlása Lakáscélú kölcsön kiváltása
<b>Felvehető hitelösszeg</b>	3-130 millió Ft	4-100 millió Ft	4-100 millió Ft	5-60 millió Ft	3-100 millió Ft
<b>Futamidő</b>	6-30 év	5-30 év	4-20 év	11-25 év	5-30 év
<b>Zöld kamatkedvezmény</b>	0,5 százalékpont	0,5 százalékpont	0,5 százalékpont	nincs	0,25 százalékpont
<b>További kedvezmények</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nincs folyósítási díj</li> <li>▪ HET díjának megtérítése</li> <li>▪ Előtörlesztési díj max. 1% és max. 30e Ft</li> <li>▪ Egyszeri, díjmentes kamatcsökkentési opció</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nincs folyósítási díj</li> <li>▪ HET díjának megtérítése</li> <li>▪ Előtörlesztési díj max. 1% és max. 30e Ft</li> <li>▪ Tulajdoni lap és térképmásolat díjának átvállalása</li> <li>▪ Közjegyzői díj átvállalása</li> <li>▪ Értékbecslés díjának visszatérítése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nincs folyósítási díj</li> <li>▪ HET díjának megtérítése</li> <li>▪ Tulajdoni lap és térképmásolat díjának átvállalása</li> <li>▪ Közjegyzői díj átvállalása</li> <li>▪ Ingatlanszakértői díj átvállalása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nincs folyósítási díj</li> <li>▪ Közjegyzői díj visszatérítése</li> <li>▪ Értékbecslés díjának visszatérítése</li> <li>▪ Fedezetérték elési díj átvállalása</li> <li>▪ Földhivatali díj átvállalása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nincs folyósítási díj</li> <li>▪ Értékbecslés díjának visszatérítése</li> <li>▪ Tulajdoni lap és térképmásolat díjának átvállalása</li> </ul>

A személyi hitelek vonatkozásában kevésbé elterjedtek a zöld hitelcélokat támogató konstrukciók. A zöld hitelcélok kedvezőbb finanszírozásával pusztán egy-két piaci szereplőnél találkozhatunk, jellemzően kamatkedvezmény biztosításával, egyéb, kapcsolódó díjak és költségek – folyósítási díj, közjegyzői okirat költsége – elengedése mellett. Két piaci szereplő kínál személyi hitelterméket ingatlankorszerűsítési, illetve egyedileg meghatározott energiahatékonysági hitelcélok megvalósítására. Ugyanakkor elérhetők a piacon egyéb, akár támogatással kombinálható, felújítási célokat szolgáló hiteltermékek is, melyek jelentős részben szolgálhatnak zöld célokat. Az Otthonfelújítási program keretében kifejezetten energetikai korszerűsítési célra, kamatmentes hitel vehető fel, vissza nem térítendő támogatással kombinálva. Emellett nem elhanyagolható a gyermekvállaláshoz kötött hitelek, illetve támogatások szerepe: a CSOK Plusz, Falusi CSOK programok, valamint a szabad felhasználású Babaváró hitel.

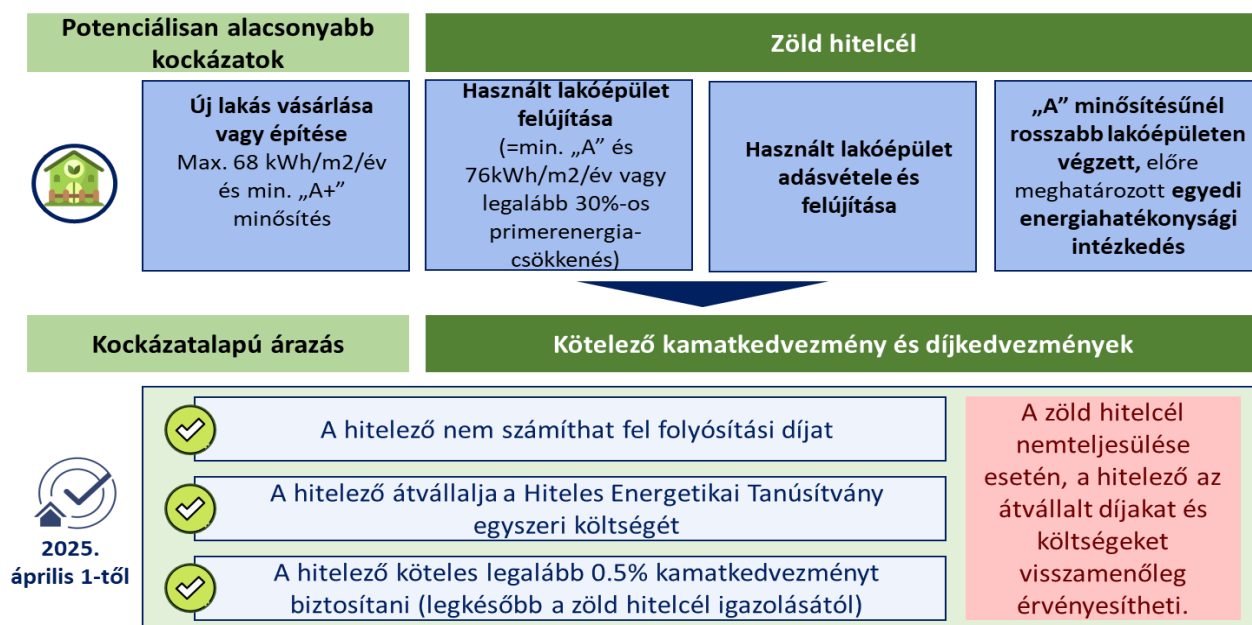
Az első zöld hiteltermékek megjelenése ellenére azonban a hazai zöld lakáshitel-kihelyezés még szintén gyerekcipőben jár. Az elmúlt években a hitelből finanszírozott ingatlanok energetikai hatékonyságában a Zöld Otthon Program keretein belül hitelezett ingatlanok kivételével javulás nem látható. A korszerűnél jobb ingatlanfedezetek aránya (a 2023. októberig érvényes besorolás szerint legalább BB, valamint az aktuálisan érvényes besorolás szerint legalább A minősítés) [stabilan 10-20 százalék között szóródik](#). Nehezíti a zöld hiteltermékek elterjedését az is, hogy a banki hirdetményekben szereplő energetikai elvárások, kedvezmények és egyéb paraméterek nehezen összemérhetők.

Az MNB fenntarthatósági mandátumára, valamint pénzügyi stabilitási és fogyasztóvédelmi céljaira is tekintettel a 2020-ban bevezetett Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Programon túl a Minősített Fogyasztóbarát keretrendszer és az adósságfék szabályok átalakításával is támogatni kívánja a zöld lakossági hitelezés térnyerését.

### **Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek (MFL) zöld feltételrendszere**

A hazai lakásállomány energetikai megújulásának elősegítése, illetve a zöld hitelcélok bankszektori finanszírozásának ösztönzése érdekében 2023. április 1-jétől dedikált zöld MFL hitelcélok bevezetéséről döntött az MNB. A módosításnak megfelelően az MNB lakáscélú Zöld tőkekövetelmény-kedvezmény programjával összhangban álló zöld hitelcél (új lakóingatlan építése vagy vásárlása, használt lakóingatlan felújítása, használt lakóingatlan vásárlása és felújítása, egyedi

energiahatékonysági intézkedés végrehajtása) finanszírozására nyújtott MFL hitelek esetében folyósítási díj, illetve a zöld hitelcél ellenőrzéséhez kapcsolódó díj és egyéb költség nem kerülhet felszámításra. Emellett a hitelező a HET ügyfelet terhelő költségét egyszeri alkalommal köteles átvállalni, továbbá, a hitelezőnek lehetősége van zöld kamatkedvezményt is nyújtani. A 2023-as indulást követően, lassabb felfutás mellett a zöld hitelek az MFL termékek öt százalékát adták 2024 szeptemberig. A zöld lakáshitel termékek fejlesztésének ösztönzése érdekében az MNB 2025 áprilisától előírja a hitelezők számára, hogy legalább 0,5 százalékpontos kamatkedvezményt biztosítsanak a zöld hitelcélok teljesülése esetén, továbbá ezen zöld hitelcélok tekintetében az MFL terméket forgalmazó intézmények esetében kötelezővé teszi zöld MFL nyújtását.



### Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitelek (MSZH) zöld kamatkedvezménnyel

A banki zöld finanszírozás ösztönzését és az ingatlanállomány hatékonyságjavulását a személyi hitelek is támogathatják, ezért az MNB a Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitel (MSZH) keretrendszerét is felülvizsgálta. Ennek nyomán 2025 áprilisától a zöld hitelcélok kedvezőbb finanszírozására is lehetőséget ad majd a keretrendszer. A Pályázati kiírásban meghatározott, lakóingatlanok felújítását (legalább 30%-os primerenergiaigény-csökkenést eredményezve), illetve korszerűsítését szolgáló hitelcélok (pl. napelem telepítése, homlokzati nyílászárók cseréje, fűtési és szellőző rendszerek felújítása, energiahatékony világítástechnika kialakítása, hőszivattyú telepítése) igazolt teljesülése esetén az MSZH terméket forgalmazó bankoknak lehetőségük nyílik legalább 3 százalékpontos, dedikált zöld

kamatkedvezményt biztosítani. Így az MFL termékek mellett az MSZH termékek is segíthetik az ingatlanok energetikai megújulását egyszerűbb és gyorsabb hitelfelvételi folyamat keretében.

### A Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitel zöld feltételrendszere



A Minősített Fogyasztóbarát keretrendszer egyik célja a hitelkonstrukciók egyszerű összehasonlíthatóságának támogatása. Az MNB által üzemeltetett Összehasonlító oldalakon a fogyasztók könnyen és átlátható módon tájékozódhatnak a bankoknál elérhető Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel és Minősített Személyi Hitel ajánlatokról, valamint néhány kattintással igényelhetik is a kiválasztott hitelt. Az [MFL Összehasonlító oldal](#) már jelenleg is elérhetőek a banki zöld lakáshitel termékek kedvezőbb feltételei, [MSZH hitelek](#) esetében pedig 2025 nyarától lesznek láthatóak a zöld kedvezmények.

### Adósságfék-szabályok

A potenciálisan alacsonyabb hitelkockázat lehetőséget biztosít a zöld ingatlanokat finanszírozó hitelek adósságfék előírásokon belüli kedvezőbb kezelésére, ezért az MNB a háztartások túlzott eladósodásának jogszabályi korlátot állító adósságfék keretrendszer esetében is dedikált zöld előírásokat vezetett be. 2025 januárjától a feltételeknek megfelelő zöld fedezetek és hitelcélok (energetikailag hatékony lakóingatlanok vásárlása, építése, illetve hatékonyságjavító felújítások finanszírozása) tekintetében magasabb zöld adósságfék limitek lesznek alkalmazhatóak. A hitelfedezeti mutató (HFM) maximális értéke legalább 10 évig kamatfixált forint jelzáloghitelek esetén 80 százalékról 90 százalékra emelkedik

(függetlenül attól, hogy az adós elsőlakás-vásárlónak minősül-e). Ezzel párhuzamosan a feltételeknek megfelelő hitelek esetén jövedelemtől függetlenül alkalmazható lesz a legfeljebb 60 százalékos jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) legalább 10 éves kamatrögzítésű forinthitelek esetén.

### **Miként segítik a lakásállomány zöld szempontú fejlesztését az MNB által elindított zöld kezdeményezések?**

A kedvezőbb árazási és hitelezési feltételekkel elérhető hitelek az adósok egy szélesebb köre számára tehetik könnyebben elérhetővé az alapvetően drágább, energetikailag hatékonyabb ingatlanokat, illetve az ingatlanok energetikai hatékonyságát javító felújításokat. Ezáltal a hitelezési kockázatok növekedése nélkül javulhat a hazai lakásállomány energiahatékonysága, hosszabb távon hozzájárulva a klímaváltozásból eredő pénzügyi stabilitási kockázatok mérséklődéséhez is. Az alábbi táblázatban bemutatjuk mennyivel kedvezőbben törleszthető egy zöld MFL lakáshitel, illetve a magasabb adósságfék limiteknek köszönhetően mennyivel nagyobb hitelösszeg felvételére van lehetőség zöld hitelcél esetén:

<b>Példaszámítás</b>		
Ingatlan fedezeti értéke	68,0 millió Ft	
Havi jövedelem	590 e Ft	
Futamidő	20 év	
Hiteltermék típusa	Zöld	Nem Zöld
Kamat mértéke	6,5%	7,0%
HFM korlát	90%	80%
JTM korlát	60%	50%
HFM korlát miatt felvehető legnagyobb hitelösszeg	61,2 millió Ft	54,4 millió Ft
JTM korlát miatt felvehető legnagyobb hitelösszeg	47,5 millió Ft	38,1 millió Ft
Minimum szükséges önerő	20,5 millió Ft	30,0 millió Ft
Legnagyobb vállalható törlesztőrészlet (JTM korlát maximuma)	354 ezer Ft	295 ezer Ft
Törlesztőrészlet azonos hitelösszeg mellett	284 ezer Ft	
Teljes visszafizetendő összeg	85,0 millió Ft	70,8 millió Ft
Teljes visszafizetendő összeg azonos hitelösszeg mellett	68,1 millió Ft	
Folyósítási díj maximuma	0 Ft	150 ezer Ft
Hiteles Energetikai Tanúsítvány díja	0 Ft	40 ezer Ft

*Megjegyzés: Az azonos hitelösszeggel számoló sorok esetében a „nem zöld” hitellel elérhető legnagyobb hitelösszeget (38,1 millió Ft) vettük figyelembe. A folyósítási díj maximumát nem zöld hitel esetében az MFL keretrendszerben alkalmazott hitelösszegre vetített 0,75 százalék, maximum 150 ezer forint szabályt vettük alapul.*

A kedvezőbb adósságfék szabályoknak és kamatnak köszönhetően a példa alapján több mint 9 millió forinttal nagyobb hitel felvételére jogosult a lakásvásárló ügyfél, míg ugyanakkora hitelösszeg esetében havonta 11 ezer forinttal kedvezőbb a törlesztő, a teljes időszak alatt pedig 2,7 millió forinttal kevesebb a visszafizetendő összeg. Egy 10 millió forint önerővel rendelkező lakásvásárló a HFM korlát lazításának köszönhetően a havi jövedelmétől függően zöld hitel esetén legfeljebb 100 millió forint értékű, míg nem zöld hitel esetében csupán 50 millió forint értékű ingatlant tud vásárolni.

A zöld hitelezést támogató feltételrendszerek hatása a zöld ingatlanok még korlátozott számosságára tekintettel fokozatosan épülhet fel. A jegybanki szabályozáson túl a piaci szereplők, így a bankok és a hitelfelvevők mellett a lakásállomány energetikai megújulását támogató szektorok (fejlesztők, építőipari szereplők) és az egyéb gazdaságpolitikai szereplők tudatos elköteleződése a zöld, energetikailag hatékony fejlesztések és felújítások iránt egyaránt elengedhetetlen a fenntartható jövő szempontjából.

*„Szerkesztett formában megjelent a világgazdaság.hu oldalon 2025. február 27-én.”*