

Hajós-Wisinger Borbála (OTP Jelzálogbank) - Horváth Balázs István (MNB) – Szabadkai Dániel (MNB) – Tóth Illés (MBH Jelzálogbank)

Közösen lépett a bankszektor és a jegybank a zöld jelzáloglevél-piac fejlesztése érdekében

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) és a Magyar Bankszövetség 2025. július 24-én kiadta „Közös álláspont – A zöld jelzáloglevél hatásjelentésekkel kapcsolatos javaslatok és iránymutatások” című kiadványát. A dokumentum célja, hogy a zöld jelzáloglevelek környezeti hatásjelentéseihez kapcsolódó jó gyakorlatok meghatározásával hozzájáruljon a hazai zöld tőkepiacok fejlődéséhez és a befektetői bizalom erősítéséhez.

A lakáspiac energetikai megújulása napjaink egyik legjelentősebb fenntarthatósági kihívása. Az újonnan épülő és immáron energiahatékony lakások mellett az épületek energiahatékonyságának növelése, a megújuló energiaforrások integrálása, valamint a fenntartható építési technológiák alkalmazása hazánkban is elengedhetetlen a lakásállomány szén-dioxid-kibocsátásának csökkentéséhez és környezeti terhelésének érdemi mérsékléséhez.

A klímaváltozás és a fenntarthatóság a 2010-es évek második felétől egyre fontosabb szemponttá vált a pénzügyi szektorban is, ami finanszírozás és forrásbevonás tekintetében új megoldásokat követelt meg a tőkepiaci szereplőktől mind értékpapír kibocsátói, mind befektetői oldalon. A zöld jelzáloglevél egy olyan innovatív tőkepiaci instrumentum, amely minden tekintetben megfelel a jelzáloglevéllel szemben támasztott jogszabályi és piaci elvárásoknak, de egyben integrálja a fenntarthatósági célkitűzéseket is az ingatlan-finanszírozás folyamatába. A zöld jelzáloglevél eszköz-fedezeti portfólióját olyan jelzáloghitelek alkotják, amelyek környezeti szempontból fenntartható, energiahatékony ingatlanok finanszírozására szolgálnak.

A zöld jelzáloglevéllel történő forrásbevonás célja tehát kettős: egyrészt lehetőséget biztosít a befektetők számára, hogy zöld szempontokat érvényesítő eszközökbe allokálják a megtakarításaikat, emellett hosszútávon is kiszámítható, stabil forrást biztosít zöld ingatlanok építéséhez, vásárlásához és felújításához, hozzájárulva ezzel a szén-dioxid kibocsátás csökkentéséhez, valamint a környezettudatos lakáspiac fejlődéséhez, azaz az ingatlan állomány energetikai megújításához.

A hazai zöld jelzáloglevél-piac

A Magyar Nemzeti Bank Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programja és makroprudenciális ösztönzői révén a hazai piacon mind az öt hazai jelzálogbank felállította zöld jelzáloglevél keretrendszerét és kibocsátotta első zöld jelzálogleveleit. A keretrendszerek hitelességét és a nemzetközi sztenderdeknek való megfelelését minden esetben külső minősítői szakvélemény (Second Party Opinion) igazolja, ami növeli a befektetői bizalmat és elősegíti a zöld pénzügyi eszközök szélesebb körű elterjedését. A hazai jelzálogbankok mára 292,2 milliárd forint névértékben bocsátottak ki zöld jelzálogleveleket, amelyek a forgalomban lévő jelzáloglevelek mintegy 14 százalékát teszik ki.

Az említett zöld jelzáloglevél keretrendszerben a jelzálogbankok a zöld jelzáloglevél kibocsátását megelőzően rögzítik a környezeti fenntarthatósági törekvéseiket, amelyekre forrást kívánnak bevonni. A zöld jelzáloglevél keretrendszerek a két legelterjedtebb nemzetközi sztenderd, az International Capital Market Association (ICMA) által kialakított Green Bond Principles (GBP), illetve a Climate Bonds Initiative (CBI) által megalkotott Climate Bonds Standard (CBS) szerint

kerültek kialakításra. A 2024-ben bevezetett, az Európai Unió szakértői csoportjai által kidolgozott European Green Bond Standard (EUGBS) használata újszerűségéből fakadóan még nem terjedt el.

A zöld keretrendszerben a kibocsátó olyan zöld finanszírozási célokat rögzít, amelyeket a befektetők számára alátámaszthatóan igazolni képes. A nemzetközi sztenderdek által meghatározott finanszírozható zöld projektkategóriák közül a jelzálogbanki működéshez leginkább az energiahatékonyság, ezen belül energiahatékony épületek építése, vásárlása, energiahatékonysági korszerűsítési ingatlanberuházások zöld hitelekén keresztül történő finanszírozása illeszkedik. A jelzálogbankok azokat a lakossági jelzáloghiteleket tekintik zöld hitelnek, amelyek esetében a hitel céljául, illetve biztosítékaul szolgáló ingatlan(ok) megfelelnek a jelzálogbank által a zöld keretrendszerben meghatározott energiahatékonysági követelményeknek.

A környezeti hatásjelentések szerepe

A bevont források felhasználása által elért pozitív környezeti hatásokról a kibocsátó a nemzetközi sztenderdeknek megfelelően, meghatározott időközönként környezeti hatásjelentést (Impact Report) készít. A környezeti hatásjelentés szerepe azért jelentős, mert tükrözi a zöld értékpapír kibocsátójának, illetve a zöld értékpapíron keresztül finanszírozott projektek környezeti fenntarthatósággal kapcsolatos profilját, valamint számszerűsíti a tényleges környezeti hatásokat és ellenőrizhetővé teszi a zöld értékpapír kibocsátásakor tett vállalásokat. A nemzetközi szakirodalom egyhangú álláspontja szerint a jelentések átláthatósága és összehasonlíthatósága kulcsfontosságú a potenciális befektetők zöld termékekbe vetett bizalmának megszilárdításához, azonban az elsősorban önszabályozáson alapuló nemzetközi sztenderdek mentén kialakult piaci gyakorlatok és módszertanok vonatkozásában még jelentős tér mutatkozik az egységesítésre és a transzparencia növelésére.

A zöld jelzáloglevelek esetében a pozitív környezeti hatás az energiahatékony ingatlanok építésének, vásárlásának és korszerűsítésének finanszírozásával elkerült üvegházhatású gáz (ÜHG) kibocsátás által valósul meg. A nemzetközi gyakorlatban meghonosodott módszertan azt feltételezi, hogy ellenkező esetben egy kevésbé zöld, alacsonyabb energiahatékonyságú ingatlan került volna finanszírozásra. A környezeti hatásjelentés tehát azt a pozitív hatást számszerűsíti, ami egy meghatározott időintervallum, jellemzően egy év, alatt a két ingatlantípus energiaigényének és ÜHG-kibocsátásának különbségéből származik. Ezek bemutatása közvetett módon tovább ösztönözheti a fenntartható építési gyakorlatok fejlődését, például megújuló energiaforrások használatát, a hőszigetelés javítását vagy intelligens épületirányítási rendszerek bevezetését.

Mérföldkő az egységesítés és az összehasonlíthatóság irányába

Az MNB és a hazai jelzáloglevél-piaci szereplők nemzetközi szinten élenjárva közös munkába kezdtek a hatásjelentési gyakorlatok fejlesztése érdekében és ennek eredményeként 2025. július 24-én közzétették a „Közös álláspont – A zöld jelzáloglevél hatásjelentésekkel kapcsolatos javaslatok és iránymutatások” című kiadványt. A Közös álláspontban az MNB és a Magyar Bankszövetség rögzíti azokat jó gyakorlatokat, amelyek előmozdítják a környezeti hatásjelentések átláthatóságát és összehasonlíthatóságát, ezzel kifejezve a piaci szereplők elkötelezettségét a folyamatos fejlődés és a transzparens működés iránt.

A Közös álláspont javaslatok és iránymutatások formájában rögzíti a zöld jelzáloglevél kibocsátásokhoz kapcsolódó környezeti hatásjelentések alakiságával és tartalmával kapcsolatos jó gyakorlatokat. Emellett meghatározza a zöld jelzálogleveleken keresztül finanszírozott, energetikai szempontból korszerű ingatlanokhoz kötődő projektek környezeti hatását bemutató számítási módszertanokat, ezzel lehetővé téve, hogy a hazai jelzáloglevél-piaci szereplők azonos számítások és referenciaértékek alkalmazásán keresztül tovább egységesítsék a környezeti hatások jelentésére irányuló gyakorlatukat.

A zöld tőkepiacok még fejlődésük korai szakaszában járnak, a piaci gyakorlatok sok tekintetben kiforratlanok és széttartóak, tekintve, hogy nincsenek olyan kötelező szabályok, amelyek elősegítenék az egységesítést. A Közös Álláspont létrehozásával az MNB és a Magyar Bankszövetség ezt az űrt igyekszik betölteni a környezeti hatásjelentések vonatkozásában. A kiadvány tartalma, illetve a jelzáloglevél-piaci szereplők és a jegybank együttműködése nemcsak hiánypótló, de jó példával szolgálhat más tőkepiaci szegmensek és környezeti fenntarthatósággal kapcsolatos kezdeményezések számára is.

„Szerkesztett formában megjelent 2025. július 25-én a portfolio.hu oldalon.”