

**Mátrai Róbert\*:**

## **Újabb ösztönzők a bankoknak a zöld hitelezéshez**

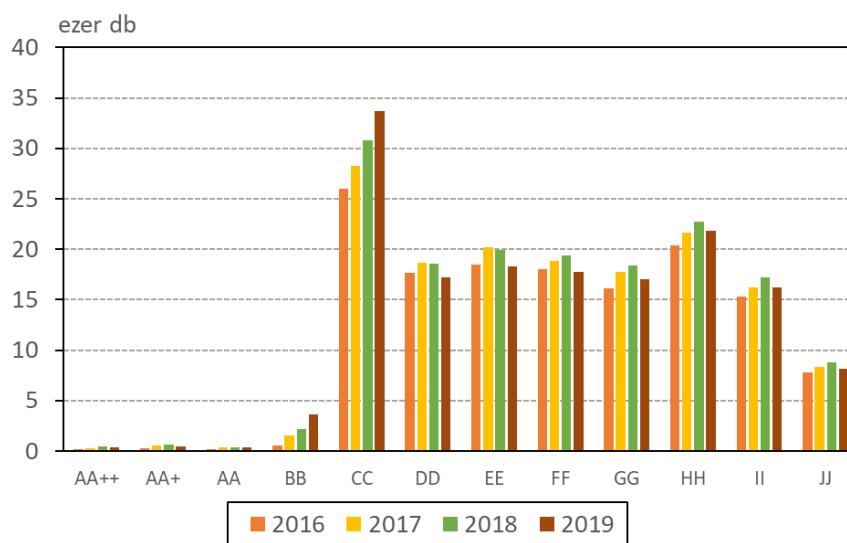
***Európa-szerte, így Magyarországon is az épületállomány elavultságából fakadó magas fűtési energiaszükséglet jelentős mértékben hozzájárul a globális felmelegedés felgyorsulásához. Az energiahatékonysági intézkedések megvalósulását gyakran gátolja a kedvező finanszírozási feltételek hiánya. A MNB most a szabályozói korlátok enyhítésével támogatja, hogy a hazai kereskedelmi bankok kedvezményes kamatozású hitelekkel segítsék a zöld lakások vásárlását, építését és felújítását.***

A koronavírus gazdasági hatásainak súlyosbodásával az utóbbi időben egyre szélesebb körben támogatott nézet, hogy a gazdaság talpra állítását célzó intézkedések csak akkor lehetnek igazán sikeresek, ha a környezeti fenntarthatósági törekvések megvalósulását is elősegítik. Ennek szellemében az [Európai Bizottság helyreállítási javaslataiban](#) a zöld átállás támogatása érdekében a 2021-2027-es EU költségvetés 25 százalékát éghajlatvédelmi törekvésekre szeretné fordítani. A Bizottság célja egyebek mellett, hogy Európa-szerte legalább megkétszereződjön a meglévő épületállomány éves felújítási aránya. Ez az építőiparban, az épület-korszerűsítési ágazatban és egyéb munkaintenzív iparágakban új munkahelyek teremtését is eredményezné. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2020. tavaszi [konzultációja](#) megerősítette, hogy hazánkban is széleskörű lehetőségek rejlenek az innovatív, zöld gazdaságélénkítésben.

Magyarországon az Eurostat adatai alapján a üvegházhatású gázkibocsátás mintegy nyolcada a háztartások által fűtési célból elégetett energiahordozókból (földgáz, szén, fa) származik, miközben az egy négyzetméter lakóépület fűtésére felhasznált energia [37,5 százalékkal haladja meg az EU átlagát](#). A magyar kormány által hosszútávú célként meghatározott klímasemlegesség eléréséhez elengedhetetlen a műszakilag és hőtechnikailag elavult hazai lakásállomány modernizálása. [EU-s kötelezettségeink](#) alapján jelenleg folyamatban van Magyarország Hosszú Távú Felújítási Stratégiájának elkészítése. A dokumentum meghatározza a 2021-2030-as időszakra vonatkozó szakpolitikai intézkedéseket és felújítási célszámokat annak érdekében, hogy a nemzeti épületállomány 2050-re közel nulla energiaigényűvé válhasson.

A 2050-es céloktól jelenleg nagyon távol állunk. Bár az energiahatékony épületek száma folyamatosan növekszik, a közel nulla energiaigényre vonatkozó kritériumokat (legalább „BB” minősítés) még 2019-ben is csak a minősített épületek [kevesebb mint 4 százaléka](#) teljesítette. Az MNB [Lakáspiаци jelentése](#) szerint Magyarországon régiós összevetésben is tartósan alacsony a lakásállomány megújulási rátája. Még az aktuális lakáspiаци ciklus csúcsán, 2019-ben is a mintegy 21 ezer átadott újlakás önmagában csupán a lakásállomány 0,4 százalékos éves megújulását eredményezte. Az új lakóépületek építésének élénkülése a következő években sem várható, így a lakásállomány minőségi szintjének javításához a mélyfelújításoknak szükséges vezető szerepet játszaniuk.

## A kibocsátott energetikai tanúsítványok darabszáma a minősítés és a tanúsítás éve szerint csoportosítva



Forrás: e-epites.hu, saját szerkesztés

[Magyarország Nemzeti Energia- és Klímatervében](#) szereplő becslések alapján a közel nulla energiaigényű szint eléréséhez szükséges átlagos beruházási költségek szinte minden épülettípus esetében meghaladják a 4 millió forintot. Ekkora költségigényű, tömeges felújítások finanszírozási forrásának megteremtése kizárólag a magán- és közsféra hatékony összefogásával képzelhető el. Hazánkban a nem önerőből megvalósuló mélyfelújítások túlnyomó részét valamilyen hiteljellegű forrásból finanszírozzák. Számos bank kínál felújítási célra fedezetlen személyi kölcsönöket, azonban ezek felső összeghatára átfogó mélyfelújítás elvégzésére általában nem elégséges. Banki forrásból a mélyfelújítások leginkább jelzáloghitelek formájában finanszírozhatóak. Ezen átfogó felújítások azonban sokszor a finanszírozási lehetőségek rendelkezésre állása esetén sem valósulnak meg a költséghatékonysági megfontolások és a hosszabb megtérülési idő miatt.

A bankok hitelezési tevékenységük során ma jellemzően nem veszik figyelembe az épületek energetikai tulajdonságait, pedig az energiahatékony (zöld) ingatlanok alacsonyabb rezsiköltsége miatt a hitelfelvevőnek magasabb összeg áll rendelkezésre a havi törlesztésre. A jobb energiahatékony-ság javít az ingatlan értékállóságán, így a zöld épületek hitelfedezeti tulajdonságai is kedvezőbbek. A zöld lakáscélú hitelek ebből fakadóan átlagosan alacsonyabb kockázattal rendelkeznek, mint a hasonló karakterisztikájú, ám nem energiahatékony hiteltermékek. Mindez megteremti annak a lehetőségét, hogy a hitelügyletek kamata és a bankok által tartandó szabályozói tőke nagysága is csökkenjen, ezzel mérsékelve a zöld ingatlanok finanszírozási korlátait.

Az [Energiahatékony Jelzáloghitel Kezdeményezést](#) támogatva az MNB [Zöld Programja](#) keretében 2020 januárjától csökkentette a bankok zöld lakáscélú szolgáló hiteleire képzendő saját tőke mértékét. A [kedvezmény](#) bevezetésével a jegybank célja, hogy itthon is elterjedjenek az alacsonyabb kamatozású zöld lakáscélú hitelek, a hazai bankszektorban pedig általánossá váljon az energiahatékony-sági adatok rendszerezett gyűjtése és kockázatkezelési modellekbe történő beépítése. A tőkekövetelmény-kedvezményben részesülő hitelekre a bankoknak a teljes futamidő alatt legalább évi 0,3 százalékpont kamatkedvezményt kell biztosítaniuk az energiahatékony-sági korszerűsítést

végző magánszemélyeknek, társasházaknak és lakásszövetkezeteknek, valamint a legalább „BB” energetikai minősítésű lakást vásárló vagy építő magánszemélyeknek.

A koronavírus-járvány csökkenő hitelkeresletre gyakorolt hatásának enyhítése érdekében az MNB 2020 júliusától [lazított a zöld hitelek kedvezményeire vonatkozó szabályokon](#). Az új feltételek szerint az évi 0,3 százalékpontos kedvezmény a kamatok csökkentése mellett már biztosítható a hitelhez kapcsolódó díjak elengedésével is. A jegybank a Program egy évvel, 2024 végéig tartó meghosszabbításáról is döntött. A kezdeményezéstől az MNB a hazai lakásállomány energiahatékony módon történő megújulásának felgyorsulását és a hazai pénzügyi rendszerben a zöld szemléletmód erősödését várja.

*\*A szerző az MNB Fenntartható pénzügyekért felelős főosztályának osztályvezetője*

*„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2020. július 24-én.”*