

Nagy Tamás – Winkler Sándor

Előremutató követelményekkel érhetünk csak el igazi eredményeket a zöldítés terén

A Magyar Nemzeti Bank 2021. októberében elinduló NHP Zöld Otthon Programja (ZOP) a jegybank új fenntarthatósági mandátuma keretében a hazai lakáshitelepiacon elsőként vezeti be a „zöld” szempontokat. A ZOP-ban az új építésű lakásokra vonatkozó aktuális, és 2022. júliustól szigorodó energetikai követelményeknél is alacsonyabb energiaigényt vár el a jegybank. Ezzel az MNB célja, hogy a jelenleg európai összehasonlításban rendkívül gyenge energiahatékonyságú ingatlanállományt környezeti szempontból fenntarthatóbb és az aktuális szabályozásnál mindig kedvezőbb energetikai megújulás felé terelje keresleti, majd ezzel összeköttetésben a kínálati oldalon is. A ZOP szigorúbb követelményei az EU taxonómiával is összhangban állnak, amelyek biztosíthatják, hogy a program tényleges hatást érhessen el „zöld” átállás terén.

A Magyar Nemzeti Bank 2021. októberében zöld eszköztár stratégiája keretében a Növekedési Hitelprogram részeként elindítja az NHP Zöld Otthon Programot (ZOP), ami a lakáspiacon és a lakáscélú hitelezésben a környezeti szempontok érvényesítésével kíván hozzájárulni hazánk fenntartható felzárkózásához. Az NHP ZOP közvetlen célja, hogy a lakáspiacon az új építésű és azon belül is a magas energiahatékonyságú lakóingatlanok felé terelje a hitelfelvevő háztartásokat, ezzel pedig az ingatlanfejlesztők és családi házat építők körében ösztönözze a fenntarthatósági szempontból kedvezőbb jellemzőkkel bíró ingatlanok építését is. Utóbbira már csak azért is szükség lenne, mert az EBRD egy tanulmánya szerint az ország végső energiafogyasztásának mintegy harmadát a lakóépületek adják, továbbá európai uniós összehasonlításban a második legmagasabb a magyar háztartások egységnyi energiafogyasztása.¹

A hazai lakóingatlan-állomány energetikai jellemzői gyengék, a lakáshitel-piac így megfelelő kiindulópont lehet a zöld szempontok érvényesítésére. Az energetikai tanúsítványok, amelyeket már minden használt lakás adásvételekor, valamint új lakások használatbavételekor el kell készíteni, a lakóingatlanokat minősítik azok energetikai hatékonysága alapján. Új építésű lakások esetén jelenleg CC, vagyis

¹ Forrás: <https://www.ebrd.com/cs/Satellite?c=Content&cid=1395295133515&d=&pagename=EBRD%2FContent%2FDownloadDocument>

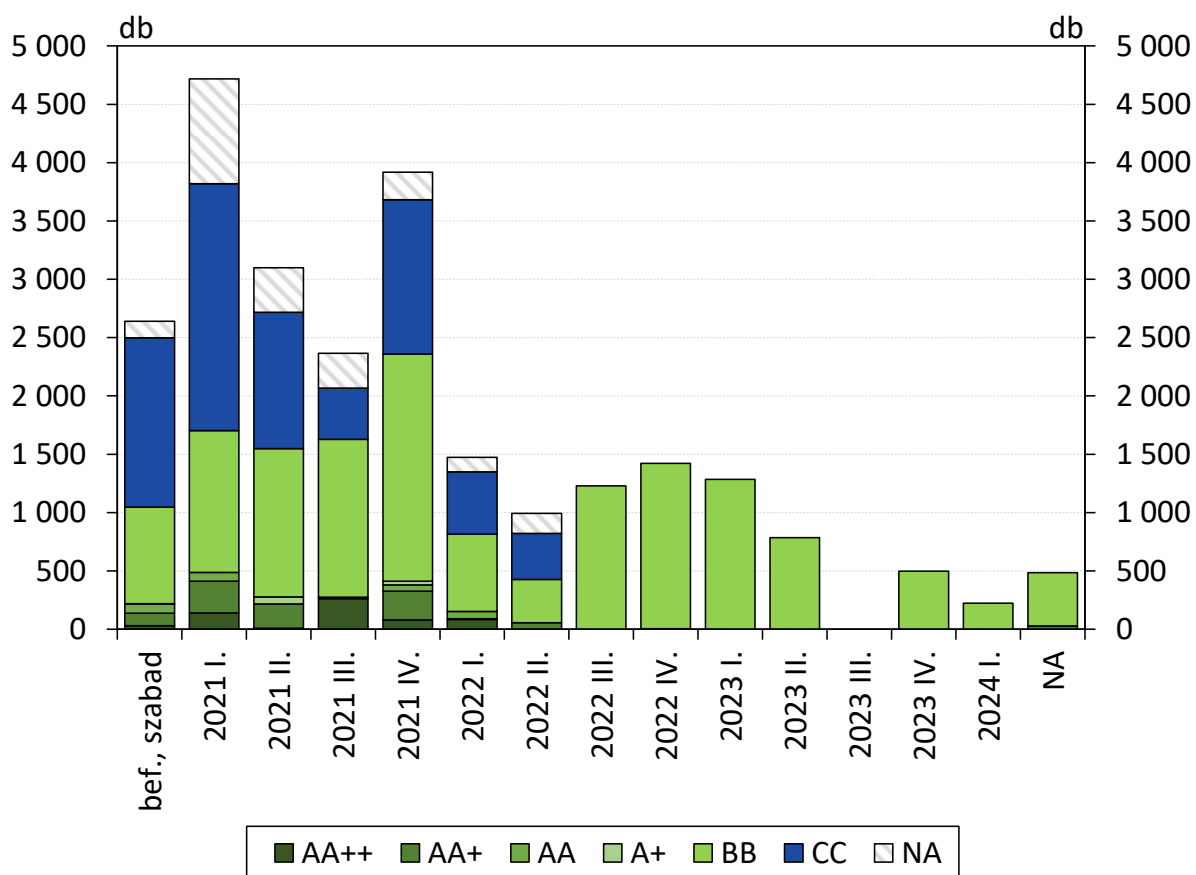
„korszerű” besorolást vár el a szabályozás, ami 2022. július 1-től szigorúbbá válik BB, vagyis közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő tanúsítvány elvárásával. Jól jellemzi a hazai lakásállomány „korszerűségét”, hogy a 2016 óta kiadott összes energetikai tanúsítvány mindössze 23,8 százaléka rendelkezik CC, vagyis *korszerű* vagy jobb besorolással. A 2022 második negyedéve után életbelépő közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek, vagyis a BB besorolásnak ugyanakkor az ez idő alatt kiadott tanúsítványok csupán 2,9 százaléka felel meg. Láthatjuk tehát, hogy a hazai lakóingatlanok energetikai szempontból elavultak különösen annak tükrében, hogy az elmúlt években kiadott tanúsítványok között a kedvező energetikai tulajdonsággal bírók felülreprezentáltak lehetnek tekintve, hogy minden új építésű lakásra ki kell adni tanúsítványt.

A ZOP feltételeként az MNB által meghatározott BB energetikai besorolás határértékénél 10 százalékkal kedvezőbb primerenergia-felhasználás biztosítja, hogy a program hatására javuljon a lakóingatlanok hatékonysága. A ZOP keretében finanszírozható lakóingatlanra vonatkozóan feltétel a BB vagy jobb energetikai besorolás és a lakás/ház teljes primerenergia-felhasználását tekintve maximum 90 kWh/m²/év érték. Ezek a megszabott feltételek valamelyest szigorúbbak még a jövő év július 1-től életbelépő közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő minősítés határértékénél is, ugyanakkor ezáltal biztosítják, hogy a lakáspiaci kereslet a környezeti szempontból is fenntartható kínálat felé terelődjön, amihez az ingatlanfejlesztői oldal is alkalmazkodni tud. A ZOP zöld feltételrendszerének előremutató jellegét mutatja azon szempont is, hogy ha a programban folyósított hitelekkel CC energetikai tanúsítvánnyal rendelkező – gyakorlatilag valamennyi új – lakás vásárlásához is lehetne használni, úgy a 200 milliárd forintos keretösszeg gyakorlatilag érdemi zöldítő hatás nélkül, megújuló energiát nem használó ingatlanok finanszírozására is kimerülhetett volna, vagyis egy drágán megfinanszírozott ún. „greenwashing” jelenségnek lehettünk volna szemtanúi.

Az aktuális újlakás-kínálat közel 50 százaléka már használ megújuló energiát, megfelelő alapot adva a környezeti szempontból fenntarthatóbb otthonok iránti kereslet térnyerésének. 2021. első negyedévében országosan fejlesztés és értékesítés alatt álló, valamint 2022. június 30-ig tervezett átadással bíró új társasházi lakások 50 százaléka, mintegy 9500 lakás használ megújuló energiát, vagyis potenciálisan elérheti a BB energetikai besorolást (1. ábra). A ZOP indulásával ezen kedvező energetikai jellemzőkkel bíró kínálat felé tolhatja a keresletet, ugyanakkor előretekintve

fontos, hogy az ingatlanfejlesztők a megváltozott kereslet hatására a kínálatukban is növeljék a környezeti szempontból fenntarthatóbb és az aktuális szabályozói elvárásokhoz képest kedvezőbb energetikai jellemzőkkel bíró új lakások arányát.

1. ábra: Fejlesztés és értékesítés alatt álló új társasházi lakások országosan a várható átadás negyedéve, valamint becsült energetikai besorolás szerint 2021. I. negyedévében



Megjegyzés: Budapesten a 4 lakásos vagy nagyobb társasházak, vidéken a 10 lakásos vagy nagyobb társasházak alapján. Becsült energetikai besorolások: ahol nem ismert az energetikai besorolás, ott megújuló energia használata esetén BB besorolás, különben CC besorolás 2022 második negyedévtől minden lakásnál BB besorolást feltételezve. Forrás: ELTINGA – Lakásriport, MNB.

A Zöld Otthon Program kritériuma az Európai Bizottság által kiadott taxonómia „zöld” definíciójához is igazodik. Az EU taxonómia alapján „zöld”-nek tekinthető, vagyis az éghajlatváltozást mérsékli az az új építésű ingatlan, aminek energiahatékonyságát meghatározó primerenergia-igény legalább 10 %-kal kisebb, mint a közel nulla energiaigényű (BB) épületekre meghatározott küszöbérték. Fontos alapelv, hogy a ZOP az aktuális hazai szabályozói elváráshoz képest hatékonyabb energetikát

vár el a finanszírozható új építésű lakóingatlanok esetén, amihez a jövőben esetlegesen változó szabályozás után is érdemes igazodni. Összességében a Zöld Otthon Program a kedvező finanszírozási feltételekkel a környezeti szempontból is kedvező új lakóingatlanok felé tereli a keresletet, ezzel pedig elősegíti a lakásállomány energetikai szempontból is pozitív megújulásának növekedését.

„Szerkesztett formában megjelent a Napi.hu oldalon 2021. október 14-én.”