

Párkányi Szabolcs*:

Az MNB erősödő szerepvállalása a zöld lakáscélú hitelek hazai piacán

Alig több mint egy éve, 2019 decemberében hirdette meg a Magyar Nemzeti Bank (MNB) a lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Programot az energiahatékony lakóingatlanok piacának és az energiahatékonyságot növelő beruházások élénkítése céljából. Ugyan hazánkban egyelőre nem érhetőek el tömegesen a zöld lakáshitelek, a zöld pénzügyi termékek piacán nálunk is elkezdődött az „ébredés” folyamata, melyhez e program is hozzájárult. Az alábbi írás áttekinti a folyamat eddigi hozadékait és az MNB terveit, meglátásait a zöld hitelek hazai jövőképét illetően.

A lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Program a hitelintézetek számára szeretné vonzóbbá tenni a zöld hitelek folyósítását, és így e kedvezményből az [ügyfelek is részesednek](#). A programban résztvevő bank kedvezményt kap az adott hitelportfólióra vonatkozó tőkekövetelményből, tehát a bank alacsonyabb áron tudja ezeket finanszírozni. Ezért cserébe az ügyfelek számára legalább 0,3 százalékpontnak megfelelő kedvezményt biztosít a Teljes Hiteldíj Mutató (THM) tekintetében a bank a hasonló karakterisztikájú (ám nem „zöld”) termékeihez képest. A kedvezményre vonatkozó feltétel teljesíthető kamatkedvezménnyel, díjkedvezménnyel, esetleg ezek kombinációjával is.

A jegybanki program többrétű haszna

Az elgondolás alapja, hogy a fogyasztónak jobban kell járnia egy támogatott hitel felvételével, ezért a zöld hitelek elterjedését kereskedelmi banki szinten szükséges támogatni. Ennek oka, hogy a finanszírozás fenntartható célok felé terelése és az ezzel járó szemléletváltás a teljes pénzügyi rendszer organikus növekedését és stabilitását is szolgálja. A részvétel további feltétele egy [extra adatszolgáltatás](#) teljesítése, ezzel is hozzájárulva a hazai zöld hitelezés elemzésére alkalmas adatbázis kiépítéséhez, mely elengedhetetlen a hosszabb távú lehetőségek megítélésében.

A program meghirdetésekor is világos volt a kihívás, amit a hazai pénzügyi rendszer szemléletmódjának alakítása jelent. A klímakockázatok mérése, a banki kockázatkezelési rendszerekben való megjelenítése és a dedikáltan zöld termékek kialakítása erőforrásigényes, a hitelintézetek részéről komoly elköteleződést és paradigmaváltást igénylő feladat. A program indításakor a hazai bankrendszer kifejezetten sikeres éveket tudhatott maga mögött, látszólag minden körülmény adott volt a zöld innovációhoz. A világgazdaságot térdre kényszerítő COVID-19 járvány azonban a bankrendszer lehetőségeit is rendkívüli módon beszűkítette, gondolhatunk itt például a járvány negatív reálgazdasági hatásait tompítani szándékozó hitelmoratórium banki következményeire, vagy az ügyfélkiszolgálás terén szükséges alkalmazkodásra.

Az új adatszolgáltatási feltétel keretében a résztvevő bankoknak jelenteniük kell az új jelzáloghitelek fedezeti ingatlanjaira vonatkozó energetikai tanúsítvány szerinti besorolást, illetve a zöld felújítási hiteleik hitelcélját is. A cél nem csupán a hitelek zöld besorolása, hiszen az összegyűjtött hiteladatokhoz kapcsolt energetikai jellemzőkből álló adatbázis több tekintetben is támogatja az MNB munkáját a fenntartható gazdaság és pénzügyek támogatásában. Egyfelől számos elemzés és kutatás elvégzését teszi lehetővé, ami többek között a zöld hiteltermékek feltehetően jobb kockázati tulajdonságainak hazai igazolhatóságát is magában foglalja. Másrészt lehetőséget teremt a zöld kockázattudatosság kialakítására, hiszen az adatot szolgáltató bankok számára is elérhető kockázatkezelési modelljeik környezeti tényezőkkel való bővíthetőségére. A jegybank további zöld pénzügyi programjainak kialakítása szempontjából is elengedhetetlen a hazai helyzetképet világosan látni, hiszen így hatékonyan beazonosíthatók az esetlegesen támogatásra, fejlesztésre szoruló szegmensek.

A zöld jelzáloghitelek már több európai országban is megtalálhatóak, köztük a hazai bankok külföldi anyavállalatainál is. A belga KBC bank például energiahatékonysági felújításra nyújt kedvező hitelt. Amennyiben a hitelösszeg legalább felét energiahatékonyságot javító vagy biztonságot növelő felújítási intézkedésekre fordítják, az ügyfelek kedvező kamatozás mellett juthatnak finanszírozáshoz. A brit Barclays banknál zöld jelzáloghitel is felvehető. A finanszírozandó ingatlan energetikai besorolásának el kell érnie legalább a „B” besorolást (a magyar tanúsítási rendszerben ez a „BB” minősítéssel feleltethető meg), hogy energiahatékonynak számítson. Ezen feltétel teljesülése esetén, több fix kamatozású jelzáloghitel közül választhatnak zöld kamatkedvezmény mellett az ügyfelek.

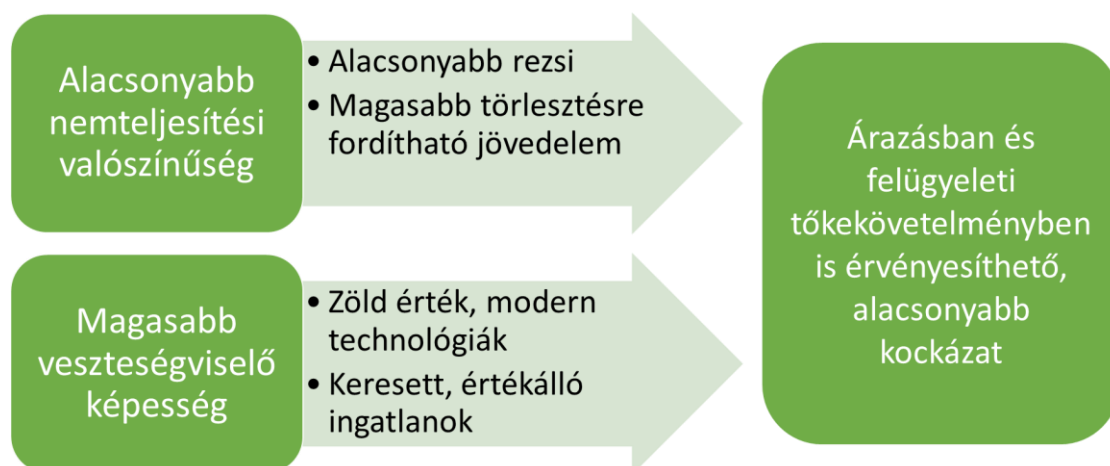
Mi az a zöld hipotézis?

Hazánkban is nemzetközi példákhoz hasonló konstrukciók elterjedése volna kívánatos. A bankok nem csupán a fenntartható finanszírozás melletti elköteleződésből dönthetnek a zöld termékek bevezetéséről, ez hitelkockázati szempontból is megalapozott döntés lehet.

A zöld jelzáloghitelek potenciálisan alacsonyabb kamatszintjének elméleti megalapozottsága egy úgynevezett „zöld hipotézis”-ben rejlik. Akkor indokolt (és üzletképes) egy hitelintézet számára a hitelek egy speciális csoportját alacsonyabb kamaton kihelyezni, ha az a bank számára egy nagyobb biztonsággal megtérülő befektetés, vagyis alacsonyabb a hitelkockázata. Erre jó példa a jelzáloghitelek alacsonyabb kamata egy szabadfelhasználású személyi kölcsönhöz képest. A fedezeti ingatlan jó biztosítékként szolgál a bank számára, így kevésbé valószínű veszteséget realizálni az ügyleten. A zöld hipotézis szerint az energiahatékonyság pozitív hatását a hitel csődvalószínűségére (PD) és a nemteljesítés esetén fellépő veszteségekre (LGD) két tényező magyarázza:

- Az alacsonyabb energiafelhasználású épületek kevésbé kitéttek az energiaárak változásainak, illetve kisebb átlagos rezsiköltség mellett tarthatók fenn. Így a tulajdonosnak magasabb az elkölthető és hiteltörlesztésre felhasználható jövedelme, mint egy hasonló karakterisztikájú, de kevésbé energiahatékony épület esetén.
- A „zöld érték” miatt magasabb az ingatlanok fedezeti értéke (modernebb technológiák, alacsonyabb rezsiköltség), hiszen a szigorodó szabályozás miatt egyre keresettebbé válnak ezek a lakások, és még egy ingatlanpiaci visszaesés esetén is értékállóbbak lehetnek, mint a kevésbé energiahatékony, de azonos árú ingatlanok.

1. ábra: Zöld hipotézis



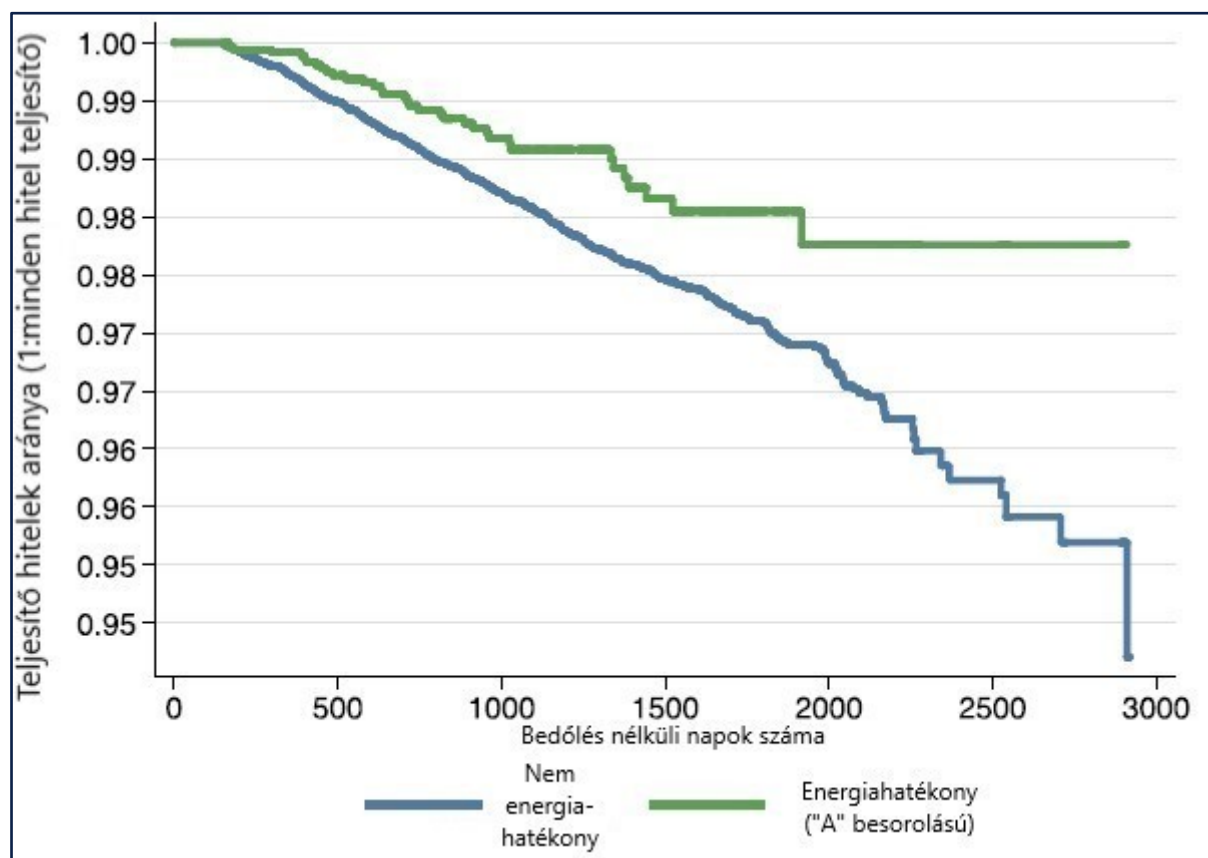
Forrás: MNB szerkesztés

A zöld hipotézist az [Energy Efficient Mortgages Initiative](#) (EEMI) nevű kezdeményezés regressziós modellekkel igyekezett igazolni. Ugyan kezdetben csak alacsonyabb mintaelemszámú elemzések voltak elérhetőek, a végső jelentés statisztikailag szignifikáns kapcsolatot talált a fent megnevezett tényezők között.

A [végső elemzést](#) az EEMI 2020 augusztusában publikálta, melyben hozzávetőlegesen 73 000 egyedi hitelügylet alapján készült el egy logisztikus regressziós modell. Az adatok 2012 és 2019 között folyósított olaszországi hitelekre vonatkoznak, így a COVID-19 járvány hatása nem okoz adattorzulást. A modell szerint jelentős negatív kapcsolat figyelhető meg az energiahatékonysági tényező és a PD között, ahol az „A” energetikai besorolással rendelkező ingatlanok tekinthetők zöldnek. Az elemzés arra is rávilágít, hogy az energiahatékonyság mértéke is fontos, tehát minél jobb energetikai besorolású az ingatlan, annál nagyobb mértékben csökken a hitel nemteljesítési valószínűsége.

Az elemzés az idődimenzió figyelembevételére, kiegészítésként egy úgynevezett túlélési elemzést eszközölt, melynek eredményét az alábbi Kaplan-Meier túlélési görbék szemléltetik:

2. ábra: Kaplan-Meier túlélési görbék



Forrás: EeDaPP

Látható, hogy a görbék nem keresztezik egymást és nem is térnek el túl nagy mértékben. A zöld görbével jelölt energiahatékony hitelek azonban átlagosan tovább maradnak teljesítő hitelek, tehát kevésbé kockázatosak. Ez az elemzés bizonyítja, hogy érdemes minél több szempontból vizsgálni a témát az érintett adatok széleskörű gyűjtésével. A jó magyarázóerővel bíró modellek építéséhez azonban hosszabb idősorokra és több különböző korú hitelt is tartalmazó adatbázisokra van szükség. Ennek kiépülése időigényes, elköteleződést kívánó folyamat. A témakörben végzett kutatások a jegybank számára is értékes tudásanyagot jelentenek.

A kutatásokhoz szükséges adatok tekintetében látni kell azonban, hogy az EU adatvédelmi rendelete (GDPR) jelentősen megnehezíti az energetikai adatok továbbítását, amit több bank is kiemelt problémaként jelzett. E jogszabályi környezet jelenleg nem kedvez az energetikai információkkal kapcsolatos adatok gyűjtésének. Ez persze nem jelenti azt, hogy ne létezne megoldás, Olaszországban például egyes elemzések elkészítése érdekében speciális kutatási megállapodások sora született meg bizonyos hitelintézetek, egyetemek és adatelemzéssel foglalkozó szervezetek között, melyről az EEMI szintén a [végső elemzésében](#) tesz említést.

A zöld hitelek terjedése

Egy új piaci szegmens kialakítása soha nem gyors folyamat. A zöld hitelállomány kiépülése fokozatos ütemben lehetséges. Amint az első belépők stabil pozíciót szereznek, kialakulnak jó gyakorlatok, a többi szereplő számára is vonzóbbá válik a piacra történő belépés. Az elkövetkező években a lassabb építkezés időszaka várható a zöld pénzügyek hazai elterjedésének történetében. A magyar piac induló szakaszában is biztató jel, hogy két hazai hitelintézet, az OTP Jelzálogbank és a Takarékszövetkezet hivatalosan csatlakozott a

korábban is említett EEMI kezdeményezéshez, melynek célja az energiahatékony jelzáloghitelek népszerűsítése és kínálatuk bővítésének ösztönzése.

A zöld hitelek már most is megtalálhatók a hazai hiteltermékek palettáján, jóllehet számuk alacsony és nem is feltétlenül felelnek meg a program feltételeinek. A piacfejlesztésben betöltött szerepük azonban elvitathatatlan. Az MNB célja a fenntartható fejlődés támogatása érdekében a zöld pénzügyi termékek minél szélesebb körű elterjedése, függetlenül attól, hogy kifejezetten egy jegybanki intézkedés vagy kedvezményprogram igénybevételével jelennek meg.

Megfelelő méretű zöld jelzáloghitel-állomány felépülése esetén már lehetségessé válna zöld jelzáloglevelek kibocsátása is. Ez a bankok számára kiváló forrásbevonási lehetőség és a zöld pénzügyi termékek hazai palettáján is új színfolt lehetne. Növelné a jelzáloglevél piac fejlettségét és új befektetők megjelenését, valamint kedvezőbb forrásköltségek realizálását is eredményezné. A jegybank 2020 tavaszán újraindított Jelzáloglevél-vásárlási programja keretében novemberben a zöld jelzáloglevelek [vásárlásának előkészítéséről döntött](#), elköteleződést mutatva a piaci szegmens fejlődésének ösztönzésére. Ezen felül az MNB a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutatóra (JMM) vonatkozó követelménynek a zöld jelzálogalapú források bevonását ösztönző átalakításán is dolgozik.

Együtt a piaci szereplőkkel

A körülmények gyors változásával a lakáscélú Tőkekövetelmény-kedvezmény Program eredményeinek folyamatos követése és értékelése elengedhetetlen. Az MNB ezért több hazai hitelintézettel is egyeztetett azok lakossági zöld hitelezéssel kapcsolatos terveiről és a jegybank lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezményének igénybevételével kapcsolatos elképzeléseiről.

A cél a lehetőségek és akadályok feltérképezése volt a zöld pénzügyi piac hatékonyabbá tétele és fejlődés érdekében. Bár az adatszolgáltatás minden bank számára terhet jelent (akár adattárház rendszerfejlesztése is indokolt lehet), úgy tűnik a zöld pénzügyek témaköre mégis rajta van az intézmények „radarján”, hiszen jelezték, hogy 2021-ben dedikált termék bevezetését tervezik, mely a jegybanki program feltételeinek is megfelel majd. 2020-ban a járvány okozta erőforráshiány késleltette e terveik megvalósítását.

A konzultációk tapasztalata, hogy a lakosság pénzügyileg tudatosabb köreiben is hangsúlyos téma a fenntarthatóság és a fenntartható fejlődés finanszírozása. Az ügyfeleket olykor nem is a kamatkedvezmények mozgatják, hanem a zöld hitel „élménye”, a cselekvésben való részvétel, amiért akár plusz terhet is hajlandóak vállalni, például egy új energetikai tanúsítvány készíttetésével.

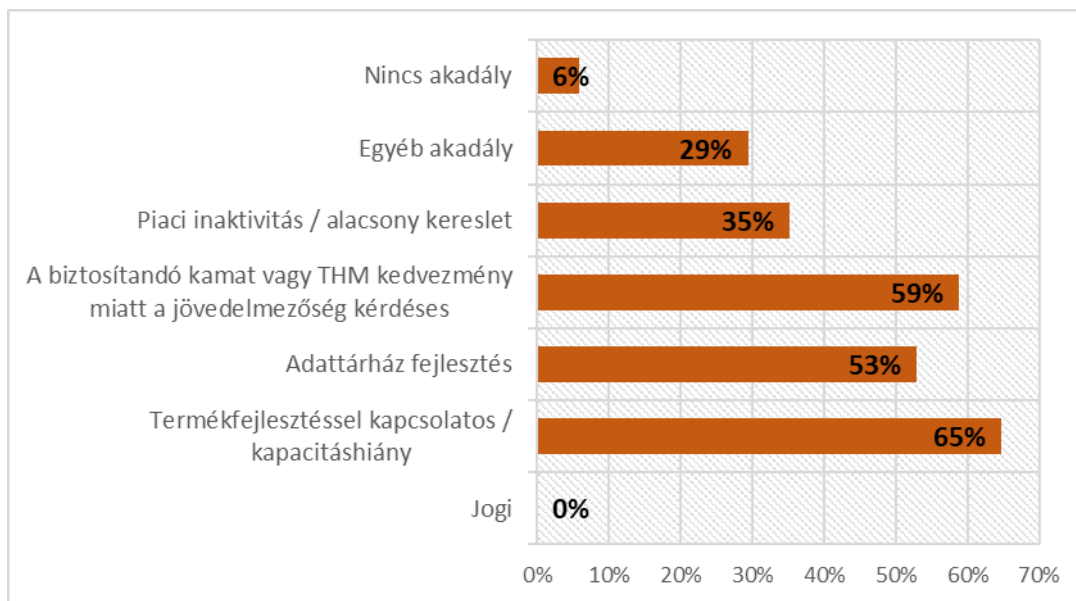
A folyamatos egyeztetés a piaci szektorral lehetőséget ad a program értékelése mellett annak finomhangolására is. Ezzel jobban igazodhat a magyar hitelek piacának sajátosságaihoz, minél több intézmény számára nyújtva inspirációt, izgalmas alternatívát. Bár a zöld hitelekre vonatkozó pozitív bánásmódnak a jövőben is helye lesz, szükséges arról dönteni, hogy a program lezárultával a tőkekövetelmény-kedvezmény állandósítása-e a megfelelő forma. Ehhez a piaci szereplők visszajelzései és tapasztalatai mellett a megbízható, elemi szintű adatbázisokon futtatott elemzések kedvező eredményeire is szükség van.

Banki tervek a fenntarthatóság érdekében

2021 első hónapjaiban az MNB kérdőíves felmérésben tájékozódott a hazai hitelintézetek zöld lakáshitelekkel érintő terveiről, illetve a program fogadtatásáról. Mind az energiahatékonyt szolgáló felújítási intézkedések, mind pedig az új építésű ingatlanok adásvétele esetében, a válaszadók több mint fele tervez zöld hitelnek minősülő terméket biztosítani. Ezek közül is népszerűbbnek tűnik az új ingatlanok adásvételét finanszírozó konstrukciók kidolgozásának lehetősége.

Ez magyarázható azzal a ténnyel, hogy az új épületek esetén vélhetően könnyebben hozzáférhető az energetikai tanúsítvány, illetve a felújítási célból legtöbbször folyósított személyi kölcsönökkel szemben, ezek jellemzően magával az ingatlannal fedezett ügyletek, melyek kevesebb kockázatot hordoznak egy felújítási hitelhez képest. Azok közül, akik ilyen termék bevezetését tervezik, szinte mindannyian szeretnék a jegybank által nyújtott tőkekövetelmény-kedvezményt is igénybe venni.

3. ábra: Zöld hiteltermék kidolgozását akadályozó tényezők előfordulása



Forrás: MNB

A felmérés további célja volt, hogy a zöld hiteltermékek kidolgozását akadályozó tényezőkről pontosabb képet kapjon az MNB. A kérdőívet kitöltő bankok fele említette az adattárházuk fejlesztésének nehézségeit, míg a kitöltők kétharmada a termékfejlesztésre nem lát elegendő kapacitást, erőforrást. A hitelintézetek visszajelzése alapján az egész világot sújtó COVID-19 járvány következtében a kollégák leterheltsége nőtt, illetve egyéb, államilag is támogatott konstrukciók kidolgozására is kell figyelmet fordítaniuk. Ugyancsak a kitöltők kétharmada értékelte „visszatartó erőként” a program feltételeiben foglalt THM és/vagy kamatkedvezmény biztosítását az ügyfelek részére, ami ezen válaszadók véleménye alapján veszélybe sodorhatja az adott termék jövedelmezőségét a bank számára. A zöld pénzügyi termékek piacát a válaszadók egyharmada ítélte alacsony keresletű szegmensnek, tehát a többség számára továbbra is hívogató lehetőségnek tűnik a zöld pénzügyi piacra lépés.

A programban való részvételhez teljesítendő adatszolgáltatással kapcsolatban a legfőbb felmerülő adminisztrációs teher az épületek energetikai tanúsítványadatainak megismerése. Ennek a bankok visszajelzése alapján leginkább operatív akadályai vannak, az adatok lekérdezésére és gyűjtésére számos intézmény esetében jelentős mértékű informatikai rendszerfejlesztési igény merül fel.

Zöldülő jövő

Az MNB álláspontja szerint a zöld lakáscélú hitelek állományának kiépülése egy fokozatos fejlődés része, a kezdeti nehézségek leküzdése után elsőként a vezető pozícióban lévő hitelintézetek részvétele valószínűsíthető. A folyamatos bővülés tehát a jegybank várakozásainak megfelelő organikus fejlődés útja.

Az, hogy a különböző pénzügyi innovációk melyik országban milyen hamar és főként milyen sebességgel terjednek el, számos tényező függvénye. A zöld hitelek kedvező kockázati tulajdonságai azonban

kívánatosá teszik e kölcsönnyújtási formát, így a pénzügyi rendszer és a fogyasztók érdekeit is szolgálja mielőbbi elterjedésük. Azokban az országokban, ahol az ügyféloldali keresletből fakadó piaci nyomás nem, vagy csak nagyon lassan éri el a szükséges kritikus szintet a bankok megmozgatására, indokolt a zöld termékek piacát felügyeleti, szabályozói oldalról is ösztönözni, támogatni. Éppen ezért fontosak a jegybank zöld pénzügyi átállást támogató kezdeményezései, hiszen kedvező szabályozói környezetet teremtenek a mindenki számára előnyös termékek elterjedésének.

**A szerző a Magyar Nemzeti Bank munkatársa*

„Szerkesztett formában megjelent a Növekedés.hu portálon 2021. április 7-én.”