

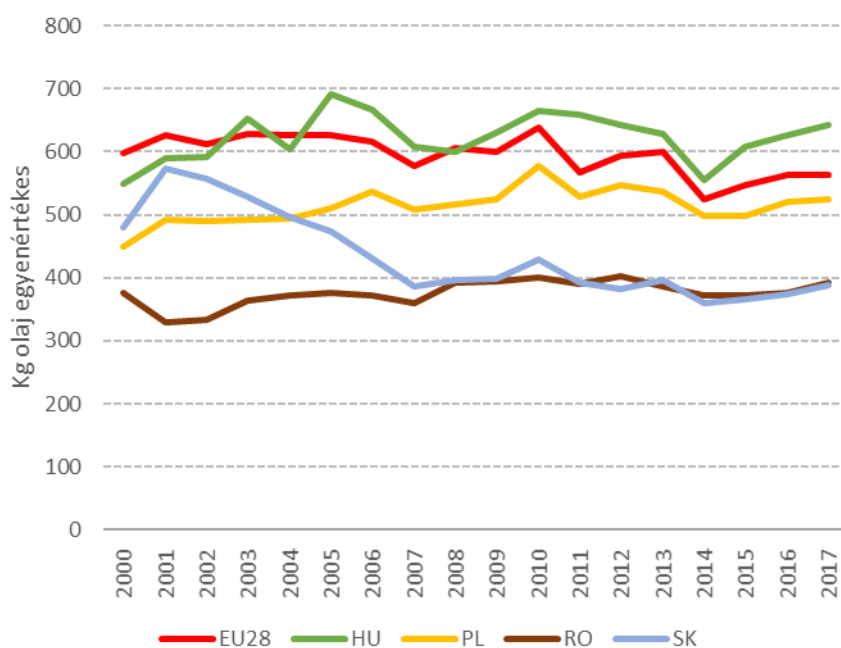
Párkányi Szabolcs

Energiahatékony hitelezés: alacsonyabb rezsi, alacsonyabb kockázat

Az energiahatékony hitelezés itthoni terjedése nem csak környezeti, de banki kockázati megfontolásból is kívánatos lenne. A kereskedelmi bankok az egyéb hasonló hitelekhez képest alacsonyabb kamatokkal és más kedvezményekkel ösztönözhetnék a fogyasztókat az energiahatékony ingatlanok vásárlására vagy az energiahatékonyt javító korszerűsítéseket finanszírozó hitelek választására. Az MNB a hitelintézetekkel és más szakmai partnerekkel dolgozik az energiahatékony hitelek egységes feltételrendszereinek kidolgozásán.

Amikor a növekvő károsanyag kibocsátásra gondolunk, főként a szénérőművekre vagy éppen a belső égésű motorral hajtott járművekre asszociálunk, és ritkán jutnak eszünkbe az épületek. Pedig az Európai Unióban (EU) az épületek felelősek az energiafelhasználás 40 százalékáért, s a széndioxid kibocsátás 36 százalékáért.

Előrejelzések alapján a jelenlegi EU-s épületállomány 75-90 százaléka még 2050-ben is állni fog, így az energiahatékonyt beruházások, felújítások a legfontosabb prioritások közé tartoznak. Amennyiben az EU 2030-as klíma- és energiastratégiájában megfogalmazott célokat tartani szeretnénk, évente 132 milliárd euro plusz beruházás megvalósítására lenne szükség az uniós épületállomány fejlesztésében.

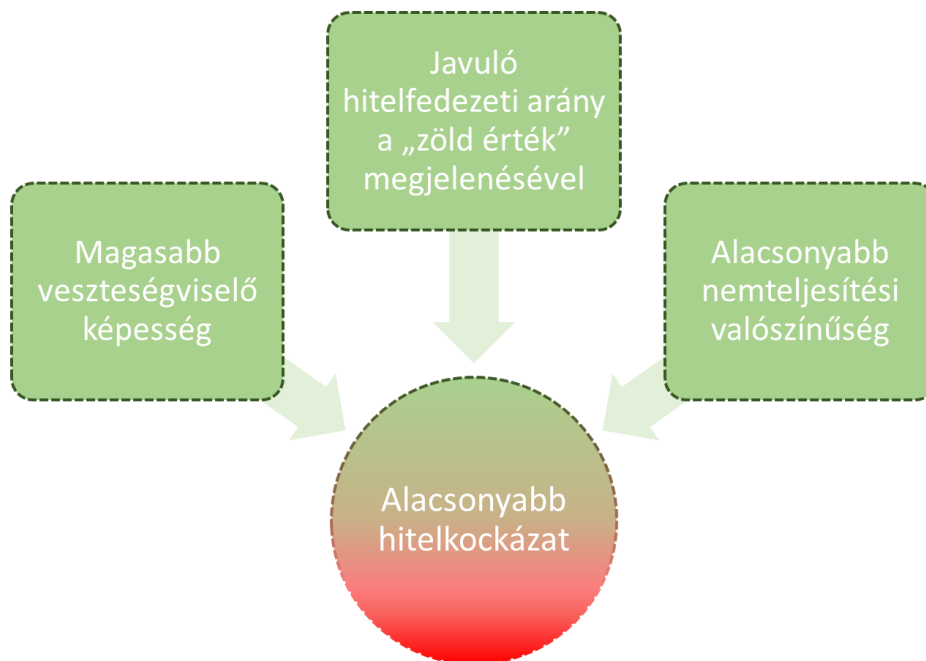


1. ábra: Háztartások végső energiafelhasználása / fő, forrás: Eurostat

E fejlesztéshez pedig értelemszerűen a megfelelő finanszírozási háttér is szükséges. Kifejezetten az energiahatékony jelzáloghitelezés EU-s felfuttatására jött létre az Energy efficient Mortgages Action Plan (vagy röviden: EeMAP) nevű kezdeményezés. Az energiahatékony jelzáloghitelezés célja, hogy valamivel kedvezőbb feltételek mellett kaphassanak finanszírozást azok a háztartások és

cégek, amelyek környezetbarát, tehát alacsony energiafelhasználású épület építésébe vagy vásárlásba szeretnének belevágni, illetve meglévő ingatlanjuk energiahatékonyságán szeretnének javítani.

Az energiahatékony hitelezés gyakorlata nem csupán a környezeti szempontok miatt kedvező, de az EeMAP hipotézise szerint biztonságosabb hitelkihelyezésnek is számít. A hitel bedőlésének valószínűsége ugyanis kisebb, mint a hasonló, de nem energiahatékony hiteleknek.



2. ábra: Energiahatékonyság és a kockázatok, forrás: EeMAP

Az energiahatékonysági hitelek elméletileg tehát alacsonyabb kockázatúnak tekinthetők, hiszen a korszerű, vagy korszerűsített ingatlan alacsonyabb energiafelhasználása mérsékli a rezsiköltségeket. Ennek köszönhetően pedig az ügyfélnek több jövedelme marad a törlesztőrészek rendezésére. Az energiahatékony, korszerű ingatlanok piaci értéke jellemzően magasabb és kevésbé volatilis, így ingatlanfedezetként is jobb biztosítékot nyújtanak. Ezen összefüggések logikusnak tűnnek, de ahhoz, hogy tényként kezelhessük, még további jó magyarázó elemzések elkészítése szükséges, nagyobb elemszámú mintákon is.

Mit láthatunk Európában?

A külföldi bankok kínálatában egyre növekvő arányban jelennek meg energiahatékony hiteltermékek, ám előfordulásuk inkább köthető egy-egy hitelintézet üzletpolitikájához vagy éppen társadalmi felelősségvállalásához mintsem nemzeti szintű programhoz, szabályozáshoz. Így tehát az energiahatékony hitelek európai piaci részesedése továbbra sem túl magas, bár Svájcban például már 2017-ben is 42 különböző konstrukcióból válogathatott a lakosság a kölcsönök piacán.

A legjellemzőbb hitelcéllok a felújítás és a korszerűsítés, de az energiahatékony építési és lakásvásárlási hitelek is megtalálhatók már a piacon. A ma kínált energiahatékony hitelek kamatszintjei általában legalább 25-50 bázisponttal alacsonyabbak, mint a piacon elérhető hasonló célú, de nem

energiahatékony hiteleké. A jelenlegi globálisan alacsony kamatkörnyezetben (különösképpen egy nagyobb összegű építési hitelnél) ez nagy megtakarítást jelenthet.

A hitelfelvétel feltétele általában energetikai tanúsítvány bemutatása, melynek szabályozása jelentős mértékben eltérhet az egyes európai országokban. Általánosságban az elvárt szint új építés esetén a legtöbb esetben a magyar rendszer szerinti „BB” kategóriának felel meg. Akad olyan hitelintézet is, ahol az energiahatékony hitelek plusz dokumentáció nélkül is elérhetők, amennyiben a bankkal partnerkapcsolatban álló építőipari cégek valamelyikétől vásároljuk meg az új, zöld ingatlanunkat. Felújítás esetén pedig általában az energetikai besorolás valamilyen meghatározott szintű javulása vagy kedvezőbb energiafelhasználásra vonatkozó méretezett érték elérése az elvárt követelmény.

A magyar helyzet

A Nemzeti Épületenergetikai Stratégia szerint a lakóépületállományon belül is különös figyelmet kell fordítani a családi házak korszerűsítésére, kiváltképp a legnagyobb arányban előforduló 1946 és 1980 között épült egylakásos lakóépületek esetében. Fontos megemlíteni még, hogy az épület szektor energiafelhasználásán belül a földgáz részaránya több mint 50 százalékos, így e tekintetben az energiahatékonyság jelentősebb javulása az ország földgáz importigényét is tudná csökkenteni.

Magyarország Nemzeti Energia- és Klímaterve továbbá több olyan célkitűzést is megfogalmaz, amelyek teljesülését a hazai épületállomány energetikai modernizálása nagymértékben képes lenne támogatni. 2030-ra az üvegházhatású gázok kibocsátásában (amiért hazánkban az EU-s átlaghoz közelítően, 40 százalékban az épületállomány felelős) 40 százalékos csökkenést irányoz előre a tervezet. Emellett a primerenergia-fogyasztáson belül 20 százalékra kellene felemelni a megújuló energiaforrások részarányát. E célkitűzések megvalósulásának záloga lehet a hazai épületállomány zöldebbé tétele. Mindezek eredményeként nagyobb esély nyílna annak a vállalásnak a teljesítésére is, amely szerint 2030-ra 8-10 százalékkal csökkentenénk az ország energiafelhasználását.

Hazánkban – csakúgy, mint az EU többi országában – voltak és vannak a fent említett célok megvalósulását támogató kereskedelmi banki termékek. Más kérdés, hogy most még kissé többet kell keresgéljni, ha szeretnénk megtalálni a célunknak megfelelő, az energiahatékonyságot támogató hitelt. A jellemző gyakorlat az, hogy a hitelek felvételét az energetikai tanúsítványban megjelenő megfelelő besoroláshoz vagy energiafelhasználáshoz/károsanyag kibocsátáshoz kötik. Szintén gyakori megoldás, hogy a hitel felhasználhatósági körén keresztül „definiálják” az energiahatékonyságot: korszerűsítés esetén például az alábbi hitelcélokkal: szigetelés, nyílászárók cseréje, vagy fűtési rendszer korszerűsítése, esetleg napkollektor, napelem telepítése.

Az energiahatékonysági hitelek hazai piacán ma még az ügyfelek egy részét visszatartják az ilyen hitelekhez kapcsolódó extra adminisztrációs kötelezettségek, különösen a tanúsítványok beszerzése. Az egyszerűbb igénylés mellett egyértelműbbé és láthatóbbá kellene tenni a fogyasztók számára e termékek előnyeit, már csak azért is, mert sokak szerint az ügyfelek szívesebben vesznek új ingatlant, mintsem a meglévő modernizálásával bajlódnának.

MNB: a zöld pénzügyek lehetőséget jelentenek

Az energiahatékony hitelezés térnyerése tehát mind környezeti, mind tisztán kockázat-hozam megfontolásokból kívánatos lenne. Az MNB éppen ezért idén nyáron csatlakozott a fent már említett Energiahatékony Jelzálog Kezdeményezés Tanácsadó Testületéhez. A jegybank tervei szerint az energiahatékony hitelekre egységes feltételrendszert fog kidolgozni a hazai bankokkal és egyéb szakmai partnereivel konzultálva. Az MNB vizsgálja annak lehetőségét is, hogy kedvezőbb szabályozói követelmények is támogassák ezen zöld hitelek folyósítását.

Az ilyen jellegű szabályozói kedvezmény célja végső soron az ügyfelek számára előnyösebb feltételek biztosítása. A hitelintézetek több módon is tudják közvetíteni e szabályozói kedvezményt az ügyfelek részére: alacsonyabb kamatokkal és egyéb kedvezményekkel (mint például az energetikai audit költségeinek átvállalásával) ösztönözhetik a fogyasztókat a környezettudatos beruházások választására. Az MNB az őszi folyamán alakítja ki zöld pénzügyeket ösztönző stratégiáját.

„Szerkesztett formában megjelent a Világgazdaság.hu oldalon 2019. szeptember 26-án.”