

Zöld lámpát a zöld hitelezésnek!

A zöld adósságfék előírások hazai alkalmazásának lehetőségei

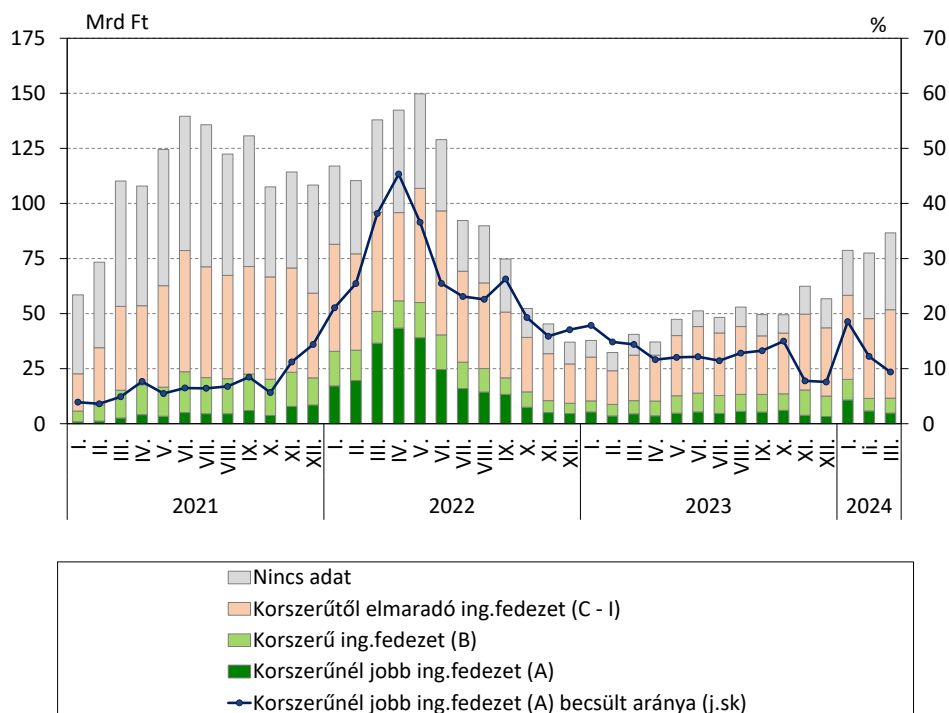
A lakásállomány energiahatékonyságának erősítése egyrészt támogathatja a klímaváltozás hatásainak mérséklését, másrészt az ún. zöld hipotézis alapján az energetikailag hatékony ingatlant finanszírozó hitelek hitelkockázata alacsonyabb lehet. Ezt szem előtt tartva megfontolandó a zöld szempontok lakossági hitelezést célzó adósságfék szabályokba való beépítése. Az energetikai hatékonyságot is figyelembe vevő hitelfedezeti mutató (HFM) és jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) előírás alkalmazása számos nemzetközi példával összhangban a hitelkockázatok emelkedése nélkül támogathatja a lakossági hitelezés zöld átállásának folyamatát.

A hazai háztartások a végső energiafelhasználáson (32 százalék, 2022)¹ és széndioxid-kibocsátáson belüli részaránya is jelentős (35 százalék, 2021)². Ennek egyik elsődleges tényezője, hogy a hazai épületállomány jelentős része műszakilag és energetikai jellemzőit tekintve elavult és csupán lassú javulás azonosítható. Emellett a hazai lakáshitel-kihelyezés a finanszírozott lakóingatlanok energetikai hatékonysága alapján is jelentős szórást mutat, tehát a hitelből vásárolt új ingatlanok sem rendelkeznek a legmagasabb energetikai jellemzőkkel (1. ábra). Az elmúlt években a hitelből vett ingatlanok energetikai hatékonyságában a Zöld Otthon Program (ZOP) keretein belül hitelezett ingatlanok kivételével elmozdulás nem látható. Az elmúlt időszakban, 2021 óta 15 százalék környékén alakult a korszerűnél jobb ingatlanfedezeteket finanszírozó lakáshitelek új hitelkihelyezésen belüli aránya. A lakóingatlanok energiahatékonyságának javításához tehát a jelzáloghitelezésen keresztül is jelentős tér áll még rendelkezésre.

¹ [6.1.1.6. Végső energiafelhasználás \(ksh.hu\)](#)

² [15.1.1.19. A nemzetgazdasági ágak és háztartások üvegházhatásúgáz-kibocsátása \(ksh.hu\)](#)

1. ábra: Az új lakáshitel-kihelyezés eloszlása a finanszírozott lakóingatlanok energetikai besorolása szerint



Megjegyzés: A 2023. novemberi új energetikai besorolások figyelembevételével³. Forrás: MNB

Az energetikai szempontból korszerű vagy annál jobb ingatlanfedezet mellett nyújtott hitelek aktuálisan főként az átlagon felüli jövedelmű adósoknál koncentrálnak, mivel jelenleg ezek jelentős felárral bírnak a kevésbé korszerű ingatlanokfedezetű hitelekhez képest. A 2023-as hitelkihelyezések alapján a 400 ezer forint nettó átlag kereset alatti hitelfelvevők körében a korszerű ingatlanfedezetek aránya mintegy 2,5 százalék körül alakul, ezzel szemben az egy millió forintos nettó jövedelmet meghaladó adósok esetén már 15 százalékos részarányt tapasztalunk. Jelenleg a korszerű vagy annál jobb energetikai besorolással rendelkező ingatlanok nagyrésze újépítésű, viszont hosszabb távon a zöld ingatlanok másodpiacon való megjelenése áttételesen segítheti a hazai ingatlanállomány gyorsabb energetikai megújulását. Emiatt is érdemes különböző ösztönzőkkel támogatni a minél szélesebb körű zöld ingatlan vásárlás lehetőségét. Emellett a jelenlegi ingatlanállomány hitelből finanszírozott, esetlegesen vásárlással egybekötött felújítása is segítheti az energetikai korszerűsödést.

³ <https://www.mnb.hu/letoltes/20231103-zlt-g-a.pdf>

Az ún. zöld hipotézis alapján az energetikailag hatékony ingatlanok finanszírozása kisebb hitelkockázattal bírhat, vagyis a kockázatarányos előírás érdekében lehet tér a hitelezési korlátok enyhítésére ezen ingatlanok esetén. A hipotézis alapját az képezi, hogy az energiahatékony működésből fakadó alacsonyabb fenntartási költségek révén a hitelfelvevők jövedelmük nagyobb hányadát fordíthatják hiteltörlesztésre, vagyis kisebb lehet a nem teljesítés valószínűsége. Emellett a zöld ingatlanfedezetek iránti lakáspiaci kereslet a kevésbé hatékony ingatlanokhoz képest sokkellenállóbb lehet, vagyis ezen ingatlanok értéktartóbbak lehetnek, ami kisebb nemteljesítéskori veszteséget jelent a hitelezőknek.⁴

Az energetikailag hatékony ingatlanok potenciálisan alacsonyabb hitelkockázata, valamint a finanszírozott ingatlanok energetikai teljesítmény szerinti széles szórása lehetőséget biztosíthat az adósságfék előírások energetikai teljesítmény szerinti differenciálására, amire egyre több nemzetközi példa is látható. Az EU-ban aktuálisan 8 ország alkalmaz zöld szempontokat figyelembe vevő adósságfék előírásokat, amelyek közös jellemzője, hogy ezen ingatlanok nagyobb mértékű, kedvezőbb finanszírozását teszik lehetővé (1. táblázat). A tagállamok leggyakrabban magasabb HFM korlátot, tehát alacsonyabb minimálisan szükséges önerőt (NL, EE, LT), magasabb jövedelmi kifizetettséget (FR, LT, SK), hosszabb futamidőt (SK, PT, FR) vagy a kisösszegű hitelekre *de minimis* korlátot (AT) alkalmaznak.

1. táblázat: Szabályozási példák az adósságfék-előírások energiahatékonyság szerinti differenciálására (2024. április)

Ország	Adósságfék módosítás
SK	Energiahatékonyságot javító fogyasztási hiteleknél: <ul style="list-style-type: none"> A 60%-os jövedelemarányos törlesztőrészlet (debt-service-to-income – DSTI) limitet elérő havi törlesztőrészlet még legfeljebb 50 EUR összeggel növelhető. Magasabb futamidő korlát: 8 helyett 10 év.
NL	<ul style="list-style-type: none"> A hitelösszeg meghatározott része figyelmen kívül hagyható az adós jövedelmi kifizettségének vizsgálatakor. Magasabb hitelfedezeti (loan-to-value – LTV) limitek alkalmazása: 100 százalék helyett 106 százalék.
FR	<ul style="list-style-type: none"> Meghatározott hitelcélokra magasabb futamidő limit alkalmazása: 25 helyett 27 év.

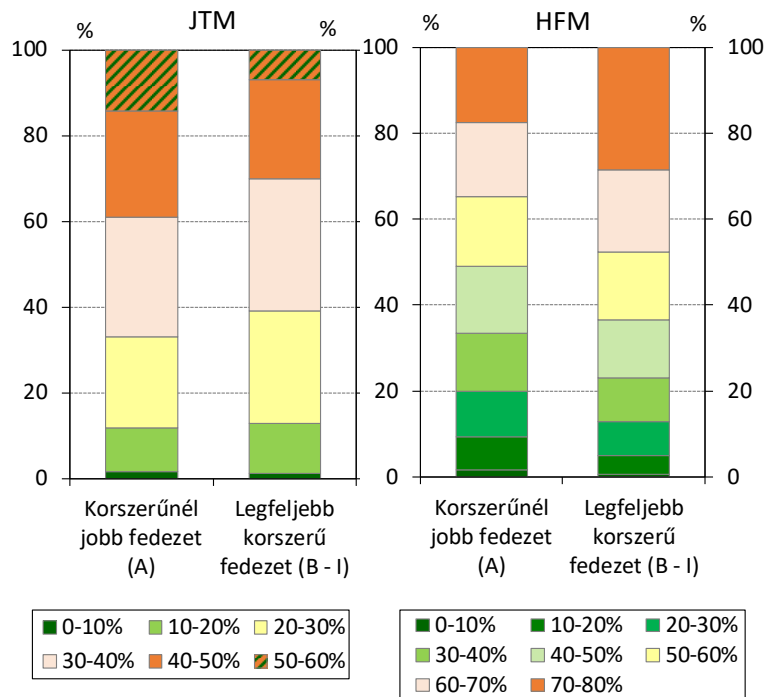
⁴ Lásd [Hajnal és társai \(2022\)](#), valamint [Ertl és társai \(2021\)](#) vizsgálatait a családi házak energiahatékonyságának javulásával jelentkező árprémiumról. A jobb energiahatékonyságú ingatlanfedezettel bíró hitelek alacsonyabb nemteljesítési valószínűségére vonatkozó hazai vizsgálatról lásd az [MNB Zöld Pénzügyi Jelentés \(2022\)](#) 86-88. oldalait, nemzetközi kutatásokról lásd [EC-EEFIG \(2022\)](#), [Billio et al. \(2022\)](#) összefoglalóit.

	<ul style="list-style-type: none"> Energetikai hatékonyságot javító felújításhoz kapcsolódó adókedvezmény igénybevétele esetén, a DSTI limit számításnál a megtakarítás jövedelemként figyelembe vehető.
<u>PT</u>	<ul style="list-style-type: none"> Meghatározott hitelcélokra magasabb futamidő limit alkalmazása: 7 helyett 10 év.
<u>LT</u>	<ul style="list-style-type: none"> A lakóépületek felújítását célzó kormányzati támogatásokat kiegészítő hitelek mentesülnek az adósságfék szabályok alkalmazása alól.
<u>EE</u>	<ul style="list-style-type: none"> Állami garanciavállalás az energetikailag korszerű ingatlanok finanszírozására, amelyekre magasabb, 85 helyett 90 százalékos LTV limit alkalmazható.
<u>AT</u>	<ul style="list-style-type: none"> Ha az adós összes hiteltartozása alacsonyabb, mint 50,000 EUR az adósságfék limitek nem alkalmazandók, támogatva ezáltal a korszerűsítési hitelcélokat (intézményi 2% limit).

Forrás: ESRB és MNB gyűjtés

A hazai hitelezési folyamatok tekintetében a kedvezőtlen energetikai jellemzőkkel bíró ingatlanok esetén a fedezetek fokozott megterheltsége látható (magas HFM), ami arra utalhat, hogy a korszerű vagy annál jobb ingatlanok piacára csak a magasabb megtakarítással rendelkező, nagyobb önerőt felmutató hitelfelvevők tudnak belépni. (2. ábra) A kisebb önerővel rendelkező ügyfelek erről a piacról tehát sok esetben akár teljesen kiszorulhatnak, és szükségszerűen kevésbé korszerű ingatlanok vásárlására kényszerülnek. Ugyanakkor az energetikailag hatékony ingatlanokat finanszírozó hitelek esetén pedig az adósok jövedelmének fokozott megterhelése látható (magas JTM). A megfelelő önerővel rendelkező, piacra lépni képes, jól hitelezhető adósok esetében tehát a jövedelmi kifizetettségek korlátozhatja az energetikailag korszerűbb ingatlanok felé fordulást.

2. ábra: Az új lakáshitel-kihelyezés energetikai besorolás, valamint JTM (bal ábra) és HFM (jobb ábra) szerinti eloszlása (2021-2023 között folyósított hitelek)



Megjegyzés: Volumen szerinti eloszlás. Csak építési és vásárlási hitelek, ZOP hitelek nélkül. A 2023. novemberi új energetikai besorolások figyelembevételével. Forrás: MNB

A MNB folyamatosan elemzi a zöld szempontok makroprudenciális keretrendszerbe való beépítésének lehetőségeit. A nemzetközi példák és a növekvő számú empirikus kutatás alapján az adósságfék előírások esetén a hitelezési kockázatok érdemi emelkedése nélkül támogathatja a szabályozás a zöld átállást és ezáltal a klímaváltozás pénzügyi stabilitási kockázatainak mérséklését is.

„Szerkesztett formában megjelent a Világgazdaság.hu oldalon 2024. június 14-én.”