

Zöld jelzáloglevél jelentés 2024

Vezetői összefoglaló

Az OTP Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban OTP Jelzálogbank vagy Társaság) negyedik alkalommal hozza nyilvánosságra Zöld jelzáloglevél hatásjelentését. A Társaság a hazai lakóingatlan állomány energetikai megújulásának finanszírozása útján kíván hozzájárulni az ENSZ fenntartható fejlődési céljainak¹ megvalósításához, elsősorban a megfizethető és tiszta energia arányának növelésén, és a települések egy főre eső káros környezeti hatásainak csökkentésén keresztül. Meggyőződésünk, hogy a zöld ingatlanok finanszírozásához közvetlenül kapcsolódó kedvező környezeti hatások mellett a kezdeményezés szemléletformáló hatása közvetetten is hozzájárul a fenntarthatósági célok megvalósításához.

A Zöld jelzáloglevél jelentés (a továbbiakban Zöld jelzáloglevél jelentés vagy Jelentés) célja a forgalomba hozott zöld jelzáloglevelek és a nyújtott zöld hitelek állományának, illetve a zöld hitelezési tevékenység várható környezeti hatását szemléltető legfontosabb mérőszámoknak a bemutatása.

Kibocsátott és forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek

Az OTP Jelzálogbank első alkalommal 2021-ben hozott forgalomba zöld jelzálogleveleket. Legutóbb 2023-ban 25 milliárd forint névértékben került sor kibocsátásra. A 2024. év végén fennálló állomány névértéke 120 milliárd forint volt.

Zöld jelzáloglevél keretrendszer feltételeinek megfelelő zöld hitelek állománya

Az OTP Jelzálogbank portfóliója 2024 végén 247 ezer ügyletet tartalmazott, amely összesen 1.922 milliárd forint ügyfelekkel szembeni követelést jelentett. A portfólió mögött biztosítékként 232 ezer ingatlan állt.

Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerében meghatározott feltételeknek megfelelő ügyletek száma 2024 végén 35 ezer volt, amely összesen 451 milliárd forint ügyfelekkel szembeni követelést jelentett, ezeket az ügyleteket tekintjük zöld hiteleknek.

A zöld hitelezési tevékenység környezeti hatása

A zöld hitelezési tevékenységgel és a zöld jelzáloglevél-kibocsátással összefüggő főbb fenntarthatósági mérőszámokat az alábbi táblázatban foglaljuk össze.

- A portfólióhoz kapcsolódó ingatlanok éves becsült finanszírozott energiafelhasználása 1.659 GWh, amely 272 ezer tonna szén-dioxid egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.
- Az energiahatékony ingatlanok éves becsült finanszírozott energiafelhasználása összesen 63 GWh, amely 11 ezer tonna szén-dioxid egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

- Az OTP Jelzálogbank 2024 végi állományi adatai alapján a zöld hitelezéssel 146 GWh energiafogyasztás és 24 ezer tonna szén-dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz kerül megtakarításra.
- A zöld jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozott hitelek segítségével évente 39 GWh energiafogyasztást és 6 ezer tonna szén-dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátást sikerül elkerülni.

A finanszírozott portfólióhoz kapcsolódó emisszió számszerűsítése számos nehézségbe ütközik: jellemző az adathiány, ahol van adat, ott az adatok ellenőrzésének lehetősége korlátozott. A fenntarthatósági mérőszámok értékelésekor célszerű figyelembe venni a magyar ingatlanállomány korszerűtlen állapotát, illetve azt is, hogy dedikált energetikai korszerűsítési programok nélkül a használt lakóingatlan-állomány energetikai megújítása terén csak mérsékelt sikerek érhetők el.

1. táblázat: OTP Jelzálogbank zöld hitelek – éves becsült energiamegtakarítás

Portfólió	Zöld hitelek volumene	Zöld jelzáloglevéllel finanszírozott rész	Átlagos hátralévő futamidő	Elkerült éves energiafelhasználás*		Elkerült éves ÜHG kibocsátás
	milliárd HUF	milliárd HUF	év	GWh	TJ	t CO ₂ eq
Magas energiahatékonyság	451	120	20,0	146	524	23.665
Jelentősen javuló energiahatékonyság	-	-	-	-	-	-
Zöld hitelek összesen	451	120	20,0	146	524	23.665
1 milliárd forint finanszírozás hatása				0,32	1,2	52,49
Zöld jelzáloglevelek hatása**				39	140	6.300

* Az elkerült energiafelhasználást az energiaigény alapján számítjuk a jelentésben.
** Az 1 milliárd forint finanszírozás hatásából az összes kibocsátott zöld jelzáloglevelekre vonatkozó hatás számított értéke némiképp eltér, melynek oka a kerekítés.

1 Sustainable Development Goals (<https://sdgs.un.org>)



Bevezetés

Az OTP Jelzálogbank Magyarországon bejegyzett, jelzálog-hitelezéssel foglalkozó szakosított hitelintézet, az OTP Csoport tagja. Fő tevékenysége a lakáscélú ingatlanok korszerűsítésének, vásárlásának és építésének finanszírozása, illetve szabad felhasználású jelzáloghitelek nyújtása. A Társaság 2021-ben azzal a céllal alkotta meg Zöld stratégiáját² és Zöld jelzáloglevél keretrendszerét³, hogy a saját eszközeivel járuljon hozzá a környezet-védelmi és klímacélok eléréséhez.

A Zöld jelzáloglevél keretrendszer célja annak definiálása, hogy a Társaság mit tekint zöld jelzáloglevélnek. A dokumentumban bemutatásra kerülnek mindazok a fogalmak, eljárások és kötelezettségvállalások, amelyek meghatározzák a zöld jelzálogleveleket: a hitelezési tevékenység során a zöld hitelekkel szemben megfogalmazott feltételek, a zöld eszközök kiválasztásának folyamata, a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételek felhasználása és a kapcsolódó jelentéstételi kötelezettségvállalások.

A Társaság a Zöld jelzáloglevél keretrendszer megalkotása során figyelembe vette mindazokat az ajánlásokat, amelyek az International Capital Market Association által kibocsátott Zöld kötvények alapelvei című dokumentumban⁴ szerepelnek.

Az OTP Jelzálogbanknak kiemelt szándéka – lehetőségeihez mérten – támogatni a fenntartható fejlődés elősegítésére irányuló nemzetközi és hazai erőfeszítéseket: stratégiai célja, hogy megfelelő hitel-eszközök révén elősegítse a lakossági energiatakarékosági ingatlan-beruházásokat és ezzel hozzájáruljon a hazai épület-állomány energiahatékonyságának javulásához. Az OTP Jelzálogbank zöld jelzálogleveleket kíván kibocsátani, amelyekből származó forrásokat zöld jelzáloghitelek finanszírozására fordítja.

Az OTP Jelzálogbank első alkalommal 2021-ben – a magyar jelzálogbankok között is elsőként – hozott forgalomba zöld jelzálogleveleket. A zöld jelzáloglevelek kibocsátásából befolyt összeggel a Társaság zöld hitelek forrását biztosítja.

A Zöld jelzáloglevél keretrendszer a Zöld kötvények alapelveiben meghatározott alábbi négy komponens szerinti elvárásoknak, illetve a zöld keretrendszerrel (Green Bond Framework) és külső felülvizsgálattal (External Review) kapcsolatos javaslatoknak egyaránt meg kíván felelni.

- 1. Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források felhasználása – Use of Proceeds**
- 2. Zöld hitelek értékelése és kiválasztása – Process for Project Evaluation and Selection**
- 3. Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források kezelése – Management of Proceeds**
- 4. Jelentéstétel, adatszolgáltatás – Reporting**

Az OTP Jelzálogbank a befektetők igényeinek és a Zöld kötvények alapelveiben szereplő ajánlásnak való megfelelés céljából évente közzétesz egy Jelentést a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából befolyt összeg megfelelő zöld eszközökbe történő elhelyezéséről. A Társaság szándéka, hogy megfelelő információ álljon a befektetők rendelkezésére a befektetéseik fenntarthatósági hatásainak értékelésére. A Jelentés közzétételére az OTP Jelzálogbank éves beszámolójának közzétételével azonos időpontban kerül sor.

Jelen dokumentum a Társaság 2024. évi Zöld jelzáloglevél jelentése. A Jelentés célja a forgalomba hozott zöld jelzáloglevelek és zöld hitelek állományának bemutatása olyan módon, hogy teljesítse az International Capital Market Association által kibocsátott Hatásvizsgálati jelentések egységes keretrendszere című dokumentumban⁵ foglalt ajánlásokat.

A Jelentés a kibocsátott és forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek legfontosabb adatai, illetve a Zöld jelzáloglevél keretrendszer feltételeinek megfelelő zöld hitelek állományát bemutató legfontosabb adatok mellett bemutatja a zöld hitelezési tevékenység várható környezeti hatását ismertető legfontosabb mérőszámokat. A jelentésben szereplő állományi adatok 2024. december 31-i állapotot mutatnak be.

A Jelentést a Társaság Zöld jelzáloglevél bizottsága hagyta jóvá 2025. április 22. napján.

A Jelentést az OTP Jelzálogbank – minden egyéb zöld jelzáloglevéllel kapcsolatos dokumentációval együtt, beleértve a Zöld jelzáloglevél keretrendszert is – a honlapján⁶ teszi közzé.

Az OTP Jelzálogbank a KPMG Tanácsadó Kft.-t bízta meg a Zöld jelzáloglevél jelentésre vonatkozó külső szakértői vélemény (SPO) jelentés elkészítésével. A KPMG Tanácsadó Kft. külső szakértői vélemény (SPO) jelentése az OTP Jelzálogbank honlapján kerül közzétételre.

² OTP Jelzálogbank Zöld stratégia 2021 (https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/JZB_Zold_strategia_2021_v2.pdf)

³ OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszer 2021 (https://www.otpbank.hu/static/otpjelzalogbank/sw/file/JZB_Zold_jelzaloglevel_keretrendszer_2021.pdf)

⁴ ICMA Green Bond Principles (<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>)

⁵ ICMA Handbook Harmonised Framework for Impact Reporting (https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-Green-Bonds_June-2022-280622.pdf)

⁶ <https://www.otpjzb.hu>

Zöld célok teljesülése 2024-ben

Az OTP Jelzálogbank elkötelezett amellett, hogy megfelelő hitel-eszközök révén elősegítse a lakossági energiatakarékossági ingatlan-beruházásokat és ezzel hozzájáruljon a hazai épület-állomány energiahatékonyságának javulásához. A Zöld jelzáloglevél keretrendszerében megfogalmazott stratégiai cél, hogy a lakossági jelzáloghitel-portfólióján belül a zöld jelzáloghitelek aránya folyamatosan növekedjen, forrásoldalon pedig zöld jelzáloglevelek kibocsátásával támogassa ezt a folyamatot. Ennek érdekében a Társaság 2024-ban a következő feladatokat teljesítette.

Folytatódott az OTP Jelzálogbank portfóliójában szereplő zöld hitelek azonosítása, a Zöld jelzáloglevél keretrendszerben lefektetett meghatározásnak megfelelően. A Jelzálogbank hitel-portfóliójában azonosított zöld hitelek állománya az év folyamán mindvégig meghaladta a kibocsátott zöld jelzáloglevelek volumenét.

2024-ban folytatódott a Zöld Lakáshitel elnevezésű termék lakossági ügyfeleknek történő folyósítása, amelyet energiahatékony vásárlásra, illetve meglévő ingatlan korszerűsítésére egyaránt igénybe vehetnek az ügyfelek. Az OTP Jelzálogbank zöld kamat-kedvezményrel ösztönzi az ilyen típusú hitelfelvételt.

2023 óta a Társaság zöld refinanszírozással bővítette tevékenységét. Ennek során olyan, a kereskedelmi banki partnerei portfóliójában szereplő hitelügyleteket refinanszíroz, amelyek megfelelnek a Társaság Zöld jelzáloglevél keretrendszerében meghatározott zöld hitelekkel szemben támasztott feltételeknek. Az OTP Jelzálogbank zöld refinanszírozás által már nem csak közvetlenül, hanem közvetett úton is hozzájárul zöld ingatlan-beruházások elősegítésén keresztül a hazai épületállomány energiahatékonyságának javulásához.

Zöld jelzáloglevelek

Az OTP Jelzálogbank által kibocsátott zöld jelzáloglevelek volumenének alakulása

Az OTP Jelzálogbank először 2021-ben hozott forgalomba zöld jelzálogleveleket. 2023-ban egy alkalommal, 25 milliárd forint névértékben került sor kibocsátásra. 2024-ben nem történt zöld jelzáloglevél kibocsátás, így az év végén fennálló állomány névértéke változatlanul 120 milliárd forint volt.

2. táblázat: OTP Jelzálogbank által kibocsátott zöld jelzáloglevelek volumenének alakulása 2024-ben

2024. évi nyitó állomány	120.020.000.000 forint
Kibocsátás	0 forint
Lejárat	0 forint
Visszavásárolt, forgalomból kivont jelzáloglevelek	0 forint
Deviza átvértékelési hatás (forinttól eltérő denomináció esetében)	0 forint
Összes forgalom	0 forint
2024. évi záró állomány	120.020.000.000 forint

Az OTP Jelzálogbank 2024. december 31-én forgalomban lévő zöld jelzálogleveleinek összefoglaló adatai

3. táblázat: OTP Jelzálogbank forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek

Sorozat	ISIN azonosító	Devizanem	Névérték	Lejárat
OJB2031/I	HU0000653456	HUF	95.020.000.000	2031. október 22.
OJB2032/A	HU0000653621	HUF	25.000.000.000	2032. november 24.



Zöld ingatlanok és zöld hitelek

Zöld jelzáloglevél keretrendszere alapján a Társaság zöld hitelnek azokat a hiteleket minősíti, amelyek esetében a hitel biztosítékául szolgáló ingatlan(ok) megfelel(nek) az alábbi két kategória követelményei közül legalább az egyiknek:

- 1. magas energiahatékonyságú ingatlanok: olyan ingatlanok, amelyek energiahatékonysági besorolásuk alapján Magyarország teljes ingatlanállományának legjobb 15%-ába tartoznak; illetve**
- 2. jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok: olyan ingatlanok, amelyek esetében az energiahatékonyság javítása érdekében felújítási, korszerűsítési munkák kerülnek elvégzésre a Társaság által nyújtott hitel felhasználásával.**

A továbbiakban a fenti két kritérium bármelyikének megfelelő ingatlanokat nevezzük zöld ingatlandnak.

Magas energiahatékonyságú ingatlanok

Az OTP Jelzálogbank az ingatlanok közül azon ingatlanokat tekinti magas energiahatékonyságú ingatlandnak, amelyek energiahatékonysági besorolásuk alapján az ország teljes lakóingatlanállományának legjobb 15%-ába tartoznak.

Az ingatlan energiahatékonyságának meghatározásakor a Társaság elsősorban az ingatlan energetikai tanúsítványában szereplő, minőség szerinti – betűjeles – besorolásra és az összesített energetikai jellemző méretezett értékére támaszkodik. A magyar ingatlanállomány legjobb 15%-ának meghatározásakor az OTP Jelzálogbank elsősorban a fedezeti ingatlanok energetikai tanúsítványában szereplő adatokat, ennek hiányában a Miniszterelnökség építészeti, építésügyi, ingatlan-nyilvántartási és tér- informatikai szakmai háttérintézménye, a Lechner Tudásközpont⁷ által kezelt, nyilvánosan hozzáférhető

energetikai adatokat, a Központi Statisztikai Hivatal⁸ által közzétett, ingatlanállományra vonatkozó adatokat, illetve egyéb, nyilvánosan elérhető, hivatalos források adatait veszi figyelembe.

A lakossági ügyfelek részére történő hitelezési folyamat során 2021-től a Társaság elvárásai közé tartozik az energetikai tanúsítvány benyújtása, valamint az abban szereplő adatokról történő nyilvántartásvezetés az érintett ügyfél hozzájárulásával. Refinanszírozási hitelnyújtás esetében a refinanszírozott intézmény köteles átadni a zöld refinanszírozásra felajánlott hitelügyletek fedezetéül szolgáló ingatlanok energetikai tanúsítványait.

A Lechner Tudásközpont oldalán az energetikai tanúsítvány adatok közül a besorolás adatok nyilvánosan hozzáférhetőek, innen az OTP Jelzálogbank hiteleinek fedezeteit képező ingatlanok egyedi azonosítóival (helyrajzi szám, cím) pontosan egyező adatok lekérésre kerültek. A jelzálogfedezetül szolgáló ingatlanok 49%-ának, összesen 113 ezer ingatlandnak ismert az energetikai minősítése.

A Társaság zöld jelzáloglevél-kibocsátásait megelőzően meghatározza, hogy milyen energetikai jellemző felel meg a magas energiahatékonyságú ingatlanok követelményének, azaz tartozik a magyar lakóingatlan-állomány legjobb 15%-ába.

- A 2021-ben kibocsátott (95 milliárd forint névértékű) zöld jelzálogleveleknél a küszöbérték (összesített energetikai jellemző méretezett érték (fajlagos energiaigény)) 118 kWh/év/m², tehát az ennél alacsonyabb fajlagos energiafelhasználású ingatlanok tekintendők zöld ingatlandnak.
- A 2023-ban kibocsátott (25 milliárd forint névértékű) zöld jelzáloglevél esetében a fenti küszöbérték 113 kWh/év/m²-ben került meghatározásra.



A fentieknek megfelelően a 2023. november 1-ig hatályos energetikai besorolási skála alapján a AA++, AA+, AA és BB, az új energetikai skála szerinti A+++, A++, A+, A és B besorolási osztályaiba besorolt valamennyi ingatlan zöldnek minősül, részét képezik a magyarországi ingatlanállomány legjobb 15%-ának. Az ezekben a kategóriákban szereplő ingatlanok fajlagos energiaigénye nem haladhatja meg a fenti küszöbértékeket. A CC energetikai besorolású ingatlanok fajlagos energiaigénye maximum 130 kWh/m²/év, az új skála szerinti C besorolás felső értéke pedig 121,6 kWh/m²/év, ezért a CC és C besorolású ingatlanportfóliót két részre kell osztani, zöld és nem zöld (kevésbé energiahatékonny) részportfólióra.

A CC minősítési kategóriában összesen 20 ezer darab ingatlan szerepel a portfólióban, ezek közül csak az ingatlanok 26%-a esetében ismert a fajlagos energiaigény. (A C besorolású ingatlanok esetében minden esetben ismert a fajlagos energiaigény.) A fennmaradó részben statisztikai módszer alkalmazásával, portfólió szinten történik a CC minősítésű ingatlanok minősítése, a következő szabályok szerint.

⁷ <https://www.lechnerkozpont.hu>

⁸ <http://www.ksh.hu>

- Az ismeretlen energiaigényű, CC energetikai besorolású ingatlanportfóliót két részre kell osztani, zöld és nem zöld részportfólióra.
- A megosztás során zöld portfóliónak az a részportfólió tekinthető, amelyről statisztikai módszerrel kimutatható, hogy 99%-os valószínűséggel 118 kWh/m²/év (2021-ben kibocsátott jelzáloglevelek), illetve 113 kWh/m²/év (2023-ban kibocsátott jelzáloglevelek) fajlagos energiaigénynél nem rosszabb energiahatékonyságú ingatlan.
- A portfólió megosztása statisztikai arányszám alapján történik. A 2016–2019. között elkészített, a Lechner Tudásközpont által közzétett energetikai tanúsítványokra vonatkozó adatok alapján a CC besorolású ingatlanok 68%-a tartozik a magyar ingatlanállomány legjobb 15%-ába. Mivel az OTP Jelzálogbank ingatlanfedezeteiből álló portfólió nem feltétlenül rendelkezik azonos statisztikai jellemzőkkel, mint az országos ingatlanállomány, ezért a megfelelő statisztikai arányszám meghatározásához mintavétel alapú statisztikai becslés is szükséges.
- Az OTP Jelzálogbank statisztikai módszerrel állapította meg a CC kategórián belül a zöldnek és nem zöldnek minősülő ingatlanok arányát. Az alkalmazott statisztikai módszer 99%-os valószínűséggel határozza meg a 118 kWh/m²/év (2021-ben kibocsátott jelzáloglevelek), illetve 113 kWh/m²/év (2023-ban kibocsátott jelzáloglevelek) fajlagos energiaigénynél nem rosszabb energiahatékonyságú ingatlanok arányát a CC kategórián belül. A 2021-ben elkészült számítás alapján az OTP Jelzálogbank fedezetei közt nyilvántartott CC kategóriájú ingatlanok 67%-ának fajlagos energiaigénye nem haladja meg a 118 kWh/m²/év szintet. A 2023-ban elkészült számítás alapján az OTP Jelzálogbank fedezetei közt nyilvántartott CC kategóriájú ingatlanok 59%-ának fajlagos energiaigénye nem haladja meg a 113 kWh/m²/év szintet.
- A Társaság a statisztikai módszerből, vagy annak alkalmazásából eredő esetleges kockázatok kezelése céljából egy alacsonyabb arányszámot (korrigált statisztikai arányszámot) állapított meg: 2021 során az alkalmazott korrigált statisztikai arányszám 60%, azaz az OTP Jelzálogbank a CC kategóriájú ingatlanok 60%-át



tekinti a hazai lakóingatlan-állomány legjobb 15%-ába tartozóknak; 2023 során az alkalmazott korrigált statisztikai arányszám 40%, azaz az OTP Jelzálogbank a CC kategóriájú ingatlanok 40%-át tekinti a hazai lakóingatlan-állomány legjobb 15%-ába tartozóknak. A koefficiens a zöld ingatlanok darabszámára nincs hatással, amely ingatlanok zöld tulajdonsággal rendelkeznek, azok zöld ingatlanok számításra.

A DD és rosszabb, valamint az új skála szerinti D és rosszabb energetikai minősítésű ingatlanok, illetve a 2016. előtt alkalmazott minősítési kategóriákkal rendelkező ingatlanok nem minősülnek zöld ingatlanok.

Jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok

A Társaság azokat az ingatlanokat tekinti jelentősen javuló energiahatékonyságúnak, amelyek esetében az energiahatékonyság javítása érdekében felújítási, korszerűsítési munkák kerülnek elvégzésre a Társaság által nyújtott hitel felhasználásával. A Zöld jelzáloglevél keretrendszerben részletesen meghatározott korszerűsítési célokkal nyújtott hitelek akkor tekinthetők zöld hiteleknek, amennyiben a hitelcél- és beruházás tárgyát képező ingatlan beruházás előtti és utáni energetikai besorolása ezt alátámasztja. A Társaságnak nem volt olyan hitelterméke, amelyhez ezek az információk rendelkezésre állnának, így a 2024. év végéig jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlan nem került azonosításra.

Zöld ingatlanok és zöld hitelek meghatározása

Az OTP Jelzálogbank a portfóliójában szereplő, ingatlancélú lakossági jelzáloghitelek, illetve az általa nyújtott refinanszírozási hitel közül azokat tekinti zöldnek, amelyek esetében a kapcsolódó ingatlan zöldként került azonosításra.

Amennyiben egy hitelhez több ingatlan, vagy egy ingatlanhoz több hitel kapcsolódik, nem lehetséges kölcsönösen egyértelmű megfeleltetés, ezért külön megfeleltetési szabályokat szükséges alkalmazni. A banki gyakorlatban alkalmazott megfeleltetési szabályok és a jogszabályi előírások olyan módon teremtik meg a hitelek fedezetek szerinti csoportosíthatóságát, hogy

- ahol több hitelhez kapcsolódik egy ingatlanfedezet, az ingatlanok értéke a nyilvántartásokban hitelekhez van allokálva, és
- az egy hitelhez kapcsolódó több ingatlan értékének arányában rendelik a hitelek tőkeösszegét a fedezetekhez.

Egy olyan, több ingatlanfedezettel biztosított hitel, ahol a fedezetek között zöld és nem zöld ingatlan is szerepel, egyszerre tekinthető zöld és nem zöld hitelnek az ingatlanok értékének arányában. A zöld ingatlanfedezetekre allokált tőkeösszeget zöld hitelnek tekintjük, a nem zöld ingatlanfedezetekre allokált hitelrész pedig nem zöld hitelnek, ezek összege megegyezik a hitel teljes tőkeösszegével.

9 Lechner Tudásközpont (<https://mnb.hu/letoltes/lechner-epc-database.xlsx>)

10 Ritter Renátó: Van eszköz a magyarországi ingatlanok energetikai állapotának javítására (<https://www.mnb.hu/letoltes/Z1-03-02-ritter-renato-a-magyarorszag-i-ingatlanallomany-energetikai-allapota.pdf>)

Allokáció

Az OTP Jelzálogbank felelős a zöld ismérveknek megfelelő hitelek értékeléséért és kiválasztásáért, valamint a zöld portfólió rendszeres felülvizsgálatáért.

Az OTP Jelzálogbank zöld hitelek értékeléséért és kiválasztásáért, valamint a Zöld jelzáloglevél keretrendszer időszakos felülvizsgálatáért felelős testülete a Zöld jelzáloglevél bizottságként eljáró vezetői értekezlet, amely döntéseinek előkészítését a 2024-ben újonnan alakult ESG szakterület, a fedezetek nyilvántartásáért felelős szakterület, az értékpapír-kibocsátási, az ingatlanértékelési, továbbá a jogi és compliance szakterületek támogatják. A Zöld jelzáloglevél bizottság a fedezetek nyilvántartásáért felelős szakterület koordinációja mellett negyedévente jelentést készít az igazgatóság részére, amelyben bemutatja a kibocsátott zöld jelzáloglevelek és az elvárásokat teljesítő zöld hitelek volumenét.

A Társaság jelzáloghitel-állománya 2024 végén 247 ezer ügyletet tartalmazott, amely összesen 1.922 milliárd forint ügyfelekkel szembeni követelést jelentett. Ezek mögött biztosítékként 232 ezer ingatlan állt. Az állomány tartalmazott 3,4 milliárd forint összegben olyan hiteleket (0,5 ezer ügylet, 0,9 ezer kapcsolódó ingatlan), amelyek esetében a környezeti terhelés mérőszámai (energia-felhasználás és ÜHG kibocsátás) nem értelmezhetőek (például birtokfejlesztési hitelek), ezek az elemzésben nem kerültek figyelembevételre. A lakossági jelzáloghitelek mellett a számítások során figyelembevételre kerültek kereskedelmi banki partnerek részére nyújtott zöld refinanszírozási hitelek, 3 milliárd forint összegben (0,2 ezer ügylet, 0,2 ezer kapcsolódó ingatlan). Ezt az összesen 1.922 milliárd forint volumenű portfóliót (247 ezer ügylet, 232 ezer kapcsolódó ingatlan) mutatja be az elemzés. Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerében meghatározott feltételeknek megfelelő ügyletek száma 2024 végén 35 ezer volt, amely összesen



451 milliárd forint ügyfelekkel szembeni követelést jelentett, ezeket tekintjük zöld hiteleknek.

Az OTP Jelzálogbank az általa kibocsátott zöld jelzáloglevelekből származó források összegét teljes egészében zöld hitelek finanszírozására használta fel. Ígervényre történő kibocsátásra (amelyeknél a hitelintézet a zöld jelzáloglevelekből befolyt összegeket a kibocsátást követően fordítja zöld hitelek folyósítására) nem került sor.

A zöld hitelek állománya 2024 teljes időszakában meghaladta a forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek állományát. A Zöld jelzáloglevél keretrendszer alapján bármely esetben, amikor a zöld hitelek állománya alacsonyabb, mint a forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek állománya – így például ígervényes zöld jelzáloglevél-kibocsátás esetén – a le nem kötött zöld forrásokat állampapírokba vagy zöld értékpapírokba szükséges fektetni. Ilyen típusú befektetésre 2024-ban nem került sor, a zöld forrásokból befolyt összeg átmeneti felhasználására nem volt szükség.

Valamennyi zöld hitel és zöld jelzáloglevél forintban denominált, így az allokáció során deviza átváltás nem történt.

A jövőben várakozásaink szerint az OTP Jelzálogbank portfóliójában szereplő zöld hitelek volumene tovább növekszik. A 2024 végén zöld hitelként azonosított volumen a teljes portfólió 23%-át teszi ki, a hitelállományban jelentős volumenben szerepelnek olyan, 2016-ot megelőzően folyósított hitelek, amelyek esetében jellemzően nem áll rendelkezésre a minősítéshez szükséges energetikai tanúsítvány. A dokumentum igénylésének hitellezési folyamatba történő beépítése elősegíti az érintett tételek azonosítását.

Keresleti oldalról arra számítunk, hogy ingatlant vásárló ügyfelek számára az épület energetikai jellemzői nagyobb súllyal fognak szerepelni a döntéshozatal során. Mind hitelfelvevői, mind befektetői oldalon egyre fontosabb szempont lesz a környezet védelméhez, a fenntartható fejlődéshez való hozzájárulás.

Zöld portfólió jellemzői

A vizsgált portfólió fedezetét 232 ezer ingatlan biztosította.

4. táblázat: Ingatlanok energetikai megoszlása

Energetikai tanúsítványban szereplő betűjeles besorolás	Ingatlanok száma (ezer darab)
2023. november 1. utáni, zöld	2,9
AA++	0,4
AA+	1,0
AA	0,9
BB	9,6
CC, zöld	17,0
Ismert, nem zöld	81,4
Nem ismert	119,4
Összesen:	232,5

Az 5. táblázat az ingatlanfedezet energetikai besorolása alapján mutatja be a hitelek tőkeösszegét.

5. táblázat: Hitelek ingatlanfedezet energetikai besorolása szerinti megoszlása

Ingatlanfedezet energetikai megoszlása	Teljes portfólió (milliárd forint)	Nem zöld tőkeösszeg (milliárd forint)	Zöld tőkeösszeg (milliárd forint)
2023. november 1. utáni	261,7	183,7	78,0
AA++	9,6	0,7	9,0
AA+	26,3	0,2	26,1
AA	23,7	0,2	23,5
BB	199,8	4,0	195,9
CC	195,4	77,0	118,4
DD vagy rosszabb	578,4	578,4	0,0
nem ismert	626,8	626,8	0,0
Összesen:	1.921,8	1.470,9	450,8



A zöld ingatlanfedezettel rendelkező, de nem egyértelműen zöld ingatlan építése, vásárlása vagy energiahatékonyságának a növelése céljából folyósított hitelek (például a szabad felhasználású jelzáloghitelek) nem tekinthetők zöld hitelnek, így a kimutatásokban még a legmagasabb AA++ energetikai besorolású ingatlanfedezetek csoportjában is szerepel nem zöld tőkeösszeg.

A portfólió folyósítás éve szerinti megoszlása a 6. táblázatban látható, a zöld hitelek állománya évről évre növekszik.

6. táblázat: Portfólió folyósítás éve szerinti megoszlása

Első hitelrészlet folyósításának éve	Teljes portfólió (milliárd forint)	Nem zöld tőkeösszeg (milliárd forint)	Zöld tőkeösszeg (milliárd forint)
2017 és megelőző évek	284,9	271,6	13,3
2018	89,1	78,0	11,0
2019	157,1	132,2	25,0
2020	193,5	162,5	31,0
2021	289,9	223,9	66,0
2022	291,7	157,0	134,7
2023	206,2	138,8	67,4
2024	409,2	306,9	102,3
Összesen:	1.921,8	1.470,9	450,8

Az ismert hitelcélú ügyletek jelentős része használt lakás vagy házvásárlási, illetve felújítási célú. A hitelállomány 87%-ával kapcsolatosan áll rendelkezésre biztos információ arról, hogy az ügyfél ingatlan vásárlása vagy építése céljából vette fel.

Az OTP Jelzálogbank hiteleinek nagy részét 20 éves, vagy hosszabb futamidőre nyújtja. A hitelnyújtás folyamatos, így a portfólióból kikerülő hitelek helyett folyamatosan újabb hitelek kerülnek folyósításra. A dinamikus változó portfólió életciklusának vége nem határozható meg.

A vizsgált portfólión belül a – saját folyósítású vagy refinanszírozott – fogyasztói jelzáloghitelek aránya 100%, a Társaság mérlegében szereplő birtokfejlesztési – mezőgazdasági – hitelek nem kerültek figyelembevételre. A fogyasztói jelzáloghitelekben belül a zöld hitelek aránya 23%.

Környezeti hatás

Alkalmazott módszertan – PCAF

Az OTP Jelzálogbank által nyújtott, lakossági jelzáloghitelekhez kapcsolódó energiafelhasználás és üvegházhatású gáz kibocsátás megbecsülését a Partnership for Carbon Accounting Financials¹¹ módszertana alapján végeztük el. A módszertan hét eszköz-osztályhoz rendelkezik becslési útmutatóval, ezek közül az egyik (Mortgages) kifejezetten a lakossági jelzáloghitelekhez kapcsolódó energiafelhasználás és üvegházhatású gáz kibocsátás számszerűsítésére szolgál.

A finanszírozott kibocsátás meghatározásának alapképlete az attribúciós faktor és az épületek használatából adódó kibocsátás szorzata. Az attribúciós faktor az ügyféllel szembeni, év végén fennálló követelés és az ingatlanok a hitel folyósítása időpontjában meghatározott értékének hányadosa, elméleti maximuma 100%.

Az épületek használatából eredő kibocsátások (üvegházhatású gázok és a felhasznált energia) meghatározása azonos módszerrel, minden esetben a PCAF által magyarországi ingatlanokra vonatkozó számításokról publikált adatok alapján történik. A PCAF honlapján elérhető adatbázisában¹² minden energetikai minősítési osztályhoz tartozik épület típusonként (családi ház, lakás) egy számított területegységre jutó fajlagos kibocsátási adat, így a terület és ennek szorzata a kibocsátás értéke.

Azokban az esetekben, ahol nem minden, a PCAF által meghatározott fő paraméter (energetikai minősítés, épület típus, ingatlan terület) áll rendelkezésre, meg kellett oldani az adat hiányának kezelését. Azon ingatlanok esetében, ahol nem állt rendelkezésre az energetikai besorolás, az országos átlag került felhasználásra, amelyhez a Lechner Tudásközpont által közétett, 2016-2023 között kibocsátott energetikai tanúsítványokról szóló statisztika volt a

kiindulási alap. Azon ingatlanok esetében, ahol nem állt rendelkezésre az épület típusa, a lakásra, illetve házra vonatkozó együtthatók az OTP Jelzálogbank portfóliójában szereplő, ismert típusú ingatlanok megoszlásával súlyozott átlaga került felhasználásra. Azon ingatlanok esetében, ahol nem állt rendelkezésre az ingatlan területe, az OTP Jelzálogbank portfóliójában szereplő, adott ingatlantípus szerinti átlagos méret került felhasználásra.

A számításokhoz rendelkezésre álló adatok

A PCAF szerint ajánlott a számítások során felhasznált adatok minőségének és rendelkezésre állásának minősítése. A minősítés egy ötfokozatú skála alapján történik, amely szerint a Score 1 a legjobb minősítés, ahol átfogóan állnak rendelkezésre energiafogyasztás és pontos ÜHG kibocsátás adatok, míg a skála másik végén, a Score 5 minősítésnél csak az ingatlanok helye és darabszáma ismert, ezért a kiértékelés során nagyobb mértékben szükséges becslésekre támaszkodni.

A PCAF módszertan szerinti számításokhoz a következő adatokra van szükség: az ingatlan energetikai minősítése, az ingatlan fűtött területe, valamint az ingatlan típusa. Az OTP Jelzálogbank lakossági jelzáloghitel-portfóliójában szereplő hitelekhez kapcsolódó ingatlanok esetében a rendelkezésre álló adatok alapján meghatározásra került a minősítési kategória szerinti értékelés. Score 1 és 2 kivételével minden minősítési kategóriában szerepelnek ingatlanok, azonban az ingatlanok döntő része Score 3 (52%) és Score 4 (48%) minősítésű adatokkal rendelkezik.

Teljes finanszírozott és elkerült energiafelhasználás és üvegházhatású gáz kibocsátás

Az OTP Jelzálogbank portfóliójához kapcsolódó energiafelhasználásra, illetve ÜHG kibocsátásra, valamint a zöld hitelek segítségével elkerült energiafelhasználásra és ÜHG kibocsátásra vonatkozó számítások 2024 év végi adatokon alapulnak és egy éves időintervallum figyelembevételével készültek. Az ingatlanok energiafelhasználására vonatkozó számítások figyelembe veszik a hitelintézeti finanszírozás számszerűsítése érdekében az attribúciós faktort, amely a finanszírozás fennálló tőkeösszegének és az ingatlan értékének a hányadosa.

A portfólió által finanszírozott, összesen 6.463 ezer négyzetméter összterületű ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 1.659 GWh. Az energiafelhasználás összességében 272 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

A zöld portfólió segítségével finanszírozott, összesen 748 ezer négyzetméter összterületű zöld ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 63 GWh. Az energiafelhasználás összességében 11 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

A nem zöld portfólió segítségével finanszírozott, összesen 5.715 ezer négyzetméter összterületű nem zöld ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 1.596 GWh. Az energiafelhasználás összességében 261 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

¹¹ PCAF (<https://carbonaccountingfinancials.com>)

¹² <https://carbonaccountingfinancials.com/en/financing-towards-net-zero-buildings>

7. táblázat: Finanszírozott energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás

	Mértékegység	Teljes portfólió	Nem zöld ingatlanok	Zöld ingatlanok
Ügyfelekkel szembeni tőkekövetelés	milliárd HUF	1.922	1.468	451
Jelzáloghitelekhez kapcsolódó ingatlanok	ezer db	232	203	29
Finanszírozott terület	ezer m ²	6.463	5.715	748
Súlyozott átlagos energiafelhasználás	kWh/m ²	257	279	85
Finanszírozott energiafelhasználás összesen	GWh	1.659	1.596	63
	TJ	5.973	5.746	227
Finanszírozott éves ÜHG kibocsátás	t CO ₂ eq	271.996	261.458	10.538

8. táblázat: Elkerült energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás

	ezer m ²	Energiafelhasználás		ÜHG kibocsátás
		GWh	TJ	t CO ₂ eq
Zöld ingatlanok	748	63	227	10.538
Nem zöld ingatlanok	5.715	1.596	5.746	261.458
Nem zöld ingatlanok, 748 e m ² egyenérték	748	209	752	34.203
Elkerült energiafelhasználás / ÜHG kibocsátás		146	524	23.665

9. táblázat: Zöld jelzáloglevelek hatása

	milliárd HUF	Elkerült energiafogyasztás		Elkerült ÜHG kibocsátás
		GWh	TJ	t CO ₂ eq
Zöld hitelek	451	146	524	23.665
1 milliárd HUF finanszírozás hatása	1	0,3	1,2	52,5
Zöld jelzáloglevelek*	120	39	140	6.300

* Az 1 milliárd forint finanszírozás hatásából az összes kibocsátott zöld jelzáloglevelekre vonatkozó hatás számított értéke némiképp eltér, melynek oka a kerekítés.



A zöld hitelek nyújtásával elkerült energiafelhasználást az egy négyzetméter zöld, illetve nem zöld finanszírozott ingatlanra jutó átlagos energiafelhasználásnak és ÜHG kibocsátásának alapján lehet meghatározni.

- A 748 ezer négyzetméter finanszírozott zöld ingatlan területével megegyező nem zöld ingatlan becsült éves energiafelhasználása az átlagok alapul vételével 209 GWh, míg a zöld ingatlanok esetében ez az érték mindössze 63 GWh, ezáltal zöld hitelezéssel évente 146 GWh energiafogyasztás kerül megtakarításra.
- A 748 ezer négyzetméter finanszírozott zöld ingatlan területével megegyező nem zöld ingatlan fenntartása az átlagok alapul vételével becsléseink szerint 34 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő ÜHG kibocsátással járt, míg a zöld ingatlanok esetében ez az érték mindössze 11 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő ÜHG, ami azt jelenti, hogy 24 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gázzal kevesebb kerül kibocsátásra.

Az OTP Jelzálogbank által kibocsátott zöld jelzáloglevelek 2024. december 31-én forgalomban lévő állománya 120 milliárd forint volt. Ez 27%-át tette ki az év végi zöld hitelállomány 451 milliárd forintnyi tőkeösszegének. Ennek megfelelően a zöld jelzáloglevelek kibocsátásával a számítások szerint éves szinten 39 GWh energiafogyasztást és 6 ezer tonna szén-dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátást sikerült elkerülni.

Jogi nyilatkozat

Jelen dokumentumot az OTP Jelzálogbank Zrt. az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél jelentés bemutatásának kizárólagos céljával készítette, az abban foglalt információk az általános tájékoztatást szolgálják.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. hiteles és pontos információk közzétételére törekszik és igyekszik nyilvánosan hozzáférhető információkat és megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatokat felhasználni, azonban a dokumentumban foglaltak teljességéért, pontosságáért, továbbá azok felhasználásából eredő következményekért a Társaság felelősséget nem vállal. A jelen tájékoztatás a dokumentum készítésének idején irányadó piaci helyzetet, illetve a hatályos jogszabályokat tükrözi, azonban az információk csak időleges tájékoztatást nyújtanak. A dokumentum tartalmazhat nyilatkozatokat jövőbeni eseményekre vagy várakozásokra vonatkozóan, azonban ezek bekövetkezéséért vagy bekövetkezésének elmaradásáért a Társaság a felelősségét kizárja. Az OTP Jelzálogbank Zrt. bármikor módosíthatja a jelen dokumentumban foglalt információkat, arra azonban kötelezettséget nem vállal.

Jelen dokumentumnak nem célja a pénzügyi és jogi tanácsadás, a benne foglaltak nem minősíthetők befektetésre való ösztönzésnek, befektetési tanácsadásnak, értékpapír vételére, eladására vonatkozó

felhívásnak, arra vonatkozó ajánlatnak még abban az esetben sem, ha a dokumentumban foglaltak ezek valamelyike mellett foglalnak állást.

A dokumentumban szereplő információk felhasználásával vagy azok alapján hozott döntések vagy a döntések elmaradásának kockázatát és következményeit kizárólag az információt felhasználó, vagy arra támaszkodó személy viseli. A dokumentumban szereplő információk felhasználásából, vagy az azok alapján hozott, illetve az azokra alapozott üzleti döntésekből eredő károkért sem a Társaság, sem annak vezető tisztségviselői, munkavállalói nem vállalnak felelősséget.

OTP Jelzálogbank Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-044659; székhely: 1138 Budapest, Váci út 135-139. D épület; felügyeleti hatóság: Magyar Nemzeti Bank – 1013 Budapest, Krisztina körút 39.; alapítási engedély száma: I.- 1514/2001; működési engedély száma: I.-17/2002).

Minden jog fenntartva, a jelen kiadvány az OTP Jelzálogbank Zrt. kizárólagos tulajdonát képezi, további felhasználása, sokszorosítása vagy terjesztése csak az OTP Jelzálogbank Zrt. előzetes írásos engedélyével lehetséges.



Feleslegesen ne nyomtasson!

OTP Csoport • Felelősséggel környezetünkért