



ON THE OTHER HAND



STATISZTIKA

CLICKSTAT



INGATLAN

Mitől lesz zöld egy ingatlanprojekt?

Kovács Emese, MN6 Energiaügynökség | Esztergály Levente, MN6 Energiaügynökség

2022. július 12. 16:19

Ajánlom 3



Nehéz dolga van manapság annak, aki a pénzét valódi zöld vagy fenntartható ingatlanprojektbe fektetné, hiszen nagyjából minden projekt így hirdeti magát, sőt ESG ingatlanbefektetések is elérhetőek, amelyekről feltételezzük, hogy átlátható, egységes kritériumrendszer alapján valaki azokat átvilágította. Az EU felismerve a problémát az ellenőrizetlen „zöldítéssel” kapcsolatban, lépett az átláthatóság és a számszerűen meghatározott követelmények irányába, hogy a kétely se merülhessen fel senkiben a „zöldséggel” kapcsolatban. Hosszú és rögös út áll azonban még előttünk, mire legalábbis minden új ingatlan vagy más projekt így valósul meg, de a folyamat ígéretesen berobbant a pénzügyi szektorba is.

Az Európai Parlament és a Tanács életre hívta az úgynevezett EU Taxonómiát, amely egy olyan keretrendszert határoz meg, ami segít meghatározni, hogy az egyes gazdasági és ipari tevékenységek fenntarthatónak bizonyulnak-e. A rendelet által érintett tevékenységek között megtaláljuk többek között: az erdőgazdálkodást, gyártást, energetikát, víz- és szennyvíz-gazdálkodást, közlekedést és szállítmányozást, infokommunikációt és az építőipart.

KAPCSOLÓDÓ CIKKÜNK

2022. 06. 02. **Hogy mi? - A karbonsemleges ingatlanok rázzák fel a régi világot**

Ezzel összhangban, a Magyar Nemzeti Bank 2021. augusztus 31-én meghirdette a Zöld vállalati és önkormányzati tőkekövetelmény kedvezmény programját, majd pedig 2022. márciusában kiterjesztette annak feltételeit, ezzel végeredményben egy zöld finanszírozási ösztönzőt hozott be a kereskedelmi bankok hitelezési mechanizmusába. A program szükségességéről a Bank így nyilatkozott:

Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!

TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

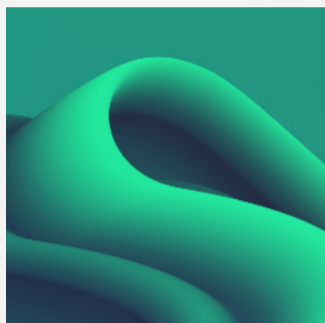
... a meghatározott kritériumokat teljesítő környezetileg fenntartható vállalati és önkormányzati kitétségek adott évi tőkekövetelményének egy részét vagy teljes egészét elengedi.”

KAPCSOLÓDÓ CIKKÜNK

2021. 09. 01. **MNB: még több féle zöld vállalati, önkormányzati hitelt kínálhatnak a bankok**

2021. 07. 22. **Naperőműhitelektől a zöld kötvényekig: mit mutatnak az MNB zöld vállalati finanszírozási kedvezményének első adatai?**

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy bizonyos "zöld" célú tevékenységek hitelezése során a megfelelő követelmények teljesülése esetén ún. tőkekövetelmény kedvezmény vehető igénybe. **Ingatlanokkal kapcsolatosan például 5 illetve 7% lehet a kedvezmény mértéke. Ezzel a hitelintézeteket ösztönzik, hogy minél több zöld projektet finanszírozzanak, mert azokkal érdemben csökkenthetik saját tőkekövetelményüket,** amelyet az MNB a bankrendszer stabilitásának biztosítása céljából vár el.



SUSTAINABLE WORLD 2022

Szeptember 6-án rendezzük meg a Portfolio fenntarthatósági konferenciáját, a Sustainable World eseményünket. A részletekért kattints!

[Információ és jelentkezés](#)

A MNB programja úgy lett kialakítva, hogy az már részben kiterjedjen az EU Taxonomia vonatkozó elvárásaira is. Ennek eredményeként a program három olyan, ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységre is kiterjed, amely a Taxonómia Építési tevékenységek és ingatlanügyletek témakörébe tartozik. Ezek az alábbiak:

- › Új épületek építése
- › Meglévő épületek korszerűsítése
- › Épületek adásvétele (mint gazdasági tevékenység)

Természetesen számos további, a fenntarthatóságot elősegítő beruházás, illetve tevékenység típus tartozik a program kedvezményezett körébe, de a jelen cikk terjedelmében az ingatlanokkal kapcsolatos részre fókuszálunk.

Hogyan válhat jogosulttá egy ingatlan a speciális hitelre?

Az MNB három lehetséges utat jelölt ki, amelyekkel az egyes ingatlanok jogosulttá válhatnak a kedvezmény igénybevételére:

1. EU Taxonómia szerint, amely feltételrendszer az EU Taxonomy Climate Delegated Act Annex I., 7. pontjának, 7.1., 7.2. és 7.7. alpontjaira épül. Elérhető kedvezmény: 7%, részletek a [IV. sz. függelékben](#).
2. "Magyar sajátosságokra szabott" taxonómia szerint, amely az I. pont hazai iparági gyakorlatok és sajátosságok szerint testre szabott változata. Elérhető kedvezmény 5%, részletek az [V. sz. függelékben](#).
3. Zöld épületminősítések szerint, amely a nemzetközi zöld épületminősítési sztenderdek alkalmazására épít. Elérhető kedvezmény 5%, részletek a [VI. sz. függelékben](#).

Az I. pont szerinti megfelelés a jelenlegi hazai gyakorlatok és körülmények alapján egyelőre nagyobb kihívást fog jelenteni itthon, így a továbbiakban elsődlegesen a II. és III. pontokra- fókuszálunk. Ezekbe, valamelyest a magyar viszonyokra szabottan, a nagyon nehezen vagy első körben csak túlságosan nagy költség mellett elérhető kritériumok nem lettek átemelve, azonban a Mitigáció, azaz az épületenergetikai szigorú elvárások bent maradtak.

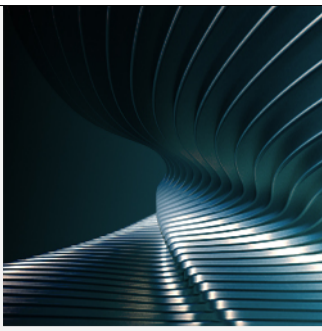
A szigorú energiahatékonysági kritériumok mellett az EU finanszírozási keretrendszerének -így pedig az EU taxonómiának- alapfilozófiája az ún. DNSH azaz Do No Significant Harm. Ennek lényege, hogy az egyes fenntartható tevékenységek úgy kell szolgáljanak egy adott környezeti cél, hogy közben nem "károsítják jelentősen" a többi fenntarthatósági célkitűzést, kritériumot. Ezt tehát szükséges mindennemű tervezésnél és kivitelezésnél szem előtt tartani. A környezetvédelem, a vízgazdálkodás, az alacsony szennyezőanyag-kibocsátás és a körforgásos szemlélet kritériumai kell, hogy teljesüljenek.

Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!

[TOVÁBBI INFORMÁCIÓ](#)



”Magyar sajátosságokra szabott” taxonómia szerint megfelelés

A MNB és a Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete (HuGBC) közös munkával megalkottak egy olyan feltételrendszert, amely ugyan alapul veszi az I. pontban említett EU Taxonómiát, ugyanakkor azt a magyar gazdasági és ipari sajátosságok és lehetőségek tükrében mondhatni jóval inkább teljesíthetővé teszi.

Ezek a követelmények az alábbiakra térnek ki például az új épületek építéseinél:

- › Primerenergia-igény csökkentés
- › Épület hőkamerás vizsgálata
- › Épület globális felmelegedési potenciál (GWP) hatásának kiszámítása
- › Épületre vonatkozó Klíma Kockázati és Sérülékenységi Vizsgálat
- › Szaniterelemek vízfelhasználása
- › Építési és bontási hulladékkezelés

A magyarországi projektekben még újdonságnak számít az épülethez köthető GWP elemzés, ami a gyakorlatban egy teljes életciklus-elemzés (LCA, Life-Cycle Assessment) az épület egészére vonatkozóan. Ez azt mutatja meg, hogy az épület:

- › építése (építőanyagok bányászata, előállítása, szállítása és az építkezés maga),
- › üzemeltetése (fűtés, hűtés, légkezelés, áramellátás, stb.),
- › elbontása és a hulladékok kezelése

milyen összesített felmelegedési hozzájárulást jelent a bolygóra CO₂-egyenértékben kifejezve.

A Taxonómia előírja, hogy ezeket a kalkulációkat az EN 15978 európai szabvány szerint kell végezni, illetve a számításokhoz szükséges, építőelemre/anyagra vonatkozó fajlagos CO₂-kibocsátási értéket a termék gyártó környezetvédelmi terméknnyilatkozatából (EPD, Environmental Product Declaration) szükséges venni. Ezzel a szabvány egységesíteni kívánja a módszertant és összehasonlíthatóvá teszi az ingatlanokat. Sajnos még nem elég elterjedt a hazai gyakorlatban az EPD-k rendelkezésre állása, azok nélkül pedig igen nehézkes a számítás (egy lehetséges mód, hogy keresnek egy hasonló terméket például szomszédos országban, amelyre hozzáférhető EPD és annak az adatait a lokációk közötti szállítás karbonlábnyomával korrigálva használják fel). Így itt még vélhetően várni kell arra, hogy igazán pontos képet kapjunk épületünk valós karbonlábnyomáról, ám a projektek előkészítésénél, illetve az anyag kiválasztásnál már fontos szempont lehet a minél alacsonyabb karbonlábnyomú termékek beépítése.

KAPCSOLÓDÓ CIKKÜNK

2022. 07. 04. **Egy nagy üzletlánc és több bevásárlóközpont is akadálymentességi tanúsítványt szerzett**

2022. 06. 14. **Ideje végre az ingatlanok felé fordulnunk, ha meg akarjuk oldani az energiaválságot?**

Zöld épületminősítések szerinti megfelelés

A követelményeket az alábbi táblázat foglalja össze:

Zöld épületminősítési megfelelések

Projekt típus	Kritériumok
Új épületek építése	Minimum 10%-kal kisebb primerenergia-igény, mint a közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó rendelet küszöbértéke (2010/31/EU irányelv hazai végrehajtása)
	és
	Épületminősítési követelmények

Kedves Olvasónk!

A Portfolió híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolió-t!

TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

Épületek adásvétele	176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek megfelelően kiadott legalább CC besorolást igazoló energetikai minőségtanúsítvány (6 hónapnál nem régebbi)
	és
	Épületre kiadott alábbi minősítések egyike: LEED 2009 O+M min. Platina szint vagy LEED v4 O+M min. Gold szint vagy LEED 2009 for New Construction min. Platina szint vagy LEED v4 BD+C min. Gold szint vagy BREEAM ill. DGNB adott típusú minősítése
Meglévő épületek korszerűsítése	A korszerűsítés min. 30% primerenergia-igény csökkenést eredményez
	és
	Épületre kiadott alábbi minősítések egyike: LEED v4 BD+C min. Gold szint vagy BREEAM ill. DGNB adott típusú minősítése

Forrás: MN6 Energiaügynökség

A feltételek között látható, hogy az MNB támaszkodik a különböző nemzetközi zöld épületminősítőkre, és elismeri az általuk kiadott minősítések színvonalát és "zöldségét", így amennyiben a finanszírozás tárgyát képező épület rendelkezik a megfelelő -pl. LEED- sztenderd elvárt szintű minősítésével, úgy a Bank azt elfogadja a vonatkozó feltétel teljesítéseként.

KAPCSOLÓDÓ CIKKÜNK

2022. 05. 02. **Egészséges és zöld épületek: több iroda és bevásárlóközpont kapott új minősítést**

2022. 03. 30. **Az ESG beteszi a lábát a Wall Street-re: mit jelent ez az ingatlancégeknek nézve?**

Mit szólnak ehhez a kereskedelmi bankok?

Többféle reakciót is lehetett hallani az elmúlt időszakban. Egyfelől van, ahol üdvözték az MNB javaslatát és prognosztizálják annak széles körű alkalmazását, akár alacsonyabb hitelkamatokat eredményezve a megfelelőséget igazolni tudó projektekre. Azonban az is felmerült banki részről, hogy ez az intézkedés önmagában nem fog olcsóbb "zöld" hiteleket eredményezni, hanem inkább a nem "zöld" hitelek finanszírozása fog fokozatosan drágulni, illetve az is fontos banki szempont, hogy a program az MNB részéről 3 évre lett meghirdetve - az MNB 2025-ben fog dönteni a lehetséges hosszabbításról -, így nem várható a hosszú lejáratú ingatlanhiteleknél a kamatcsökkenés az akár 10-20 éves futamidőkre. Az őszi időszakra már várhatóak a kedvezmény alapján kidolgozásra kerülő banki hiteltermékek.

Fontos tudni, hogy a kedvezmény igénybevételének feltétele, hogy a követelményeknek való megfelelést "...olyan független, környezettudatos építési területen működő szakmai szervezet hitelesítse, amely a Magyarországon érvényben lévő építési, energetikai és környezetvédelmi jogszabályi előírások ismeretét és alkalmazását is ezáltal garantálja". Ez alól egyedüli kivétel a III. pont szerinti megfelelés, azaz a Zöld épületminősítés megléte. A gyakorlatban tehát független külső szakértő bevonása szükséges a projekt sajátosságainak, illetve a feltételrendszer megfelelőségének ellenőrzése az I. és II. megfelelési módszer esetében.

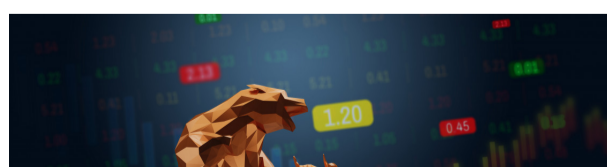
EZ ITT AZ ON THE OTHER HAND, A PORTFOLIO VÉLEMÉNY ROVATA.

A cikk a szerző véleményét tükrözi, amely nem feltétlenül esik egybe a Portfolio szerkesztőségének álláspontjával. Ha hozzászólna a témához, küldje el meglátásait a velemeney@portfolio.hu címre. A Portfolio Vélemény rovata az *On The Other Hand*. A megjelent cikkek [itt](#) olvashatók.

Címlapkép forrása: Getty Images

Címkék: [ingatlan iroda](#), [ingatlan](#), [épületenergetika](#), [zöld hitel](#), [taxonómia rendelet](#)

CÍMLAPRÓL AJÁNLUK



ÜZLET

Elromlott a hangulat, lefordultak a tőzsdék

Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!

TOVÁBBI INFORMÁCIÓ