

Zöld jelzáloglevél jelentés 2022

Vezetői összefoglaló

Az OTP Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban OTP Jelzálogbank vagy 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 nyújtott zöld hitelek állományának, illetve a zöld hitelezési tevékenység várható környezeti hatását szemléltető legfontosabb mérőszámoknak bemutatása.

Kibocsátott és forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek

Az OTP Jelzálogbank első alkalommal 2021-ben hozott forgalomba zöld jelzálogleveleket. A 2022-es év folyamán nem került sor kibocsátásra. Az év végén fennálló állomány névértéke 95 milliárd forint volt.

Zöld jelzáloglevél keretrendszer feltételeinek megfelelő zöld hitelek állománya

Az OTP Jelzálogbank lakossági jelzáloghitel-portfóliója 2022 végén 248 ezer ügyletet tartalmazott, amely összesen 1.639 milliárd forint ügyfelekkel szembeni követelést jelentett. A hitelportfólió mögött biztosítékként 247 ezer ingatlan állt.

Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerében meghatározott feltételeknek megfelelő ügyletek száma 2022 végén 33 ezer volt, amely összesen 336 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 alábbiakban foglaljuk össze.

- A teljes ügyfélhitelportfólió által finanszírozott ingatlanok éves becsült energiafelhasználása 1.605 GWh, amely 313 ezer tonna szén-dioxid egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.
- Az energiahatékony ingatlanok éves becsült energiafelhasználása összesen 34 GWh, amely 14 ezer tonna szén-dioxid egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.
- Az OTP Jelzálogbank 2022 végi állományi adatai alapján a zöld hitelezéssel 159 GWh energiafogyasztás és 23 ezer tonna szén-

dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz kerül megtakarításra.

- A zöld jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozott hitelek segítségével évente 45 GWh energiafogyasztást és közel 7 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.

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	336	95	20,3	159	572	23.080
Jelentősen javuló energiahatékonyság	-	-	-	-	-	-
Zöld hitelek összesen	336	95	20,3	159	572	23.080
1 milliárd forint finanszírozás hatása				0,5	1,7	68,7
Zöld jelzáloglevelek hatása				45	162	6.531

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



Bevezetés

Az OTP Jelzálogbank Magyarországon bejegyzett, jelzáloghitelezéssel 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 környezetvédelmi 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 hiteleszközök révén elősegítse a lakossági energiatakarékosági ingatlan-beruházásokat és ezzel hozzájáruljon a hazai épületállomány energiahatékonyságának javulásához. Az OTP Jelzálogbank zöld jelzálogleveleket kíván kibocsátani, amelyekből származó forrásokat zöld jelzáloghitelek finanszírozására fordítja.

2021 folyamán az OTP Jelzálogbank első alkalommal hozott forgalomba zöld jelzálogleveleket. A befolyt összeggel a Társaság zöld hitelek forrását biztosítja, ezzel támogatva az energiahatékony jelzáloghitelezést.

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 2022. 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 2022. december 31-i állapotot mutatnak be.

A Jelentést a Társaság Zöld jelzáloglevél bizottsága hagyta jóvá 2023. június 28. 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 Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.-t bízta meg a Zöld jelzáloglevél jelentésre vonatkozó, bizonyosságot nyújtó független felülvizsgálati jelentés elkészítésével. A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. független felülvizsgálati jelentése az OTP Jelzálogbank honlapján kerül közzétételre.

² OTP Jelzálogbank Zöld stratégia 2021 (<https://www.otpjzb.hu>)

³ OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszer 2021 (<https://www.otpjzb.hu>)

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 2022-ben

Az OTP Jelzálogbank négy olyan területet azonosított, amelyeken keresztül hozzá tud járulni a fenntartható fejlődéshez. Ezek a területek a következők: zöld hitelezés, zöld jelzáloglevél-kibocsátás, zöld működés, valamint a fenntarthatóság ügyében tett társadalmi felelősségvállalás.

Zöld hitelezés és zöld jelzáloglevél-kibocsátás

Az OTP Jelzálogbank elkötelezett amellett, hogy megfelelő hiteleszközök révén elősegítse a lakossági energiatakarékosági ingatlan-beruházásokat és ezzel hozzájáruljon a hazai épületállomány 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 2022-ben a következő feladatokat teljesítette.

Folytatódott az OTP Jelzálogbank portfóliójában szereplő zöld hitelek azonosítása, a Zöld jelzáloglevél keretrendszerben lefektetett meghatározásnak megfelelően. A Jelzálogbank hitelportfóliójában azonosított zöld hitelek állománya az év folyamán mindvégig meghaladta a kibocsátott zöld jelzáloglevelek volumenét. A Társaság aktívan részt vett a Magyar Nemzeti Bank által megalkotott Zöld Otthon Programban (ZOP), amelynek célja a zöld házak és lakások iránti kereslet, illetve ezen keresztül a kínálat élénkítése. Az első ZOP hitelek folyósítása 2021. novemberben történt meg. A Magyar Nemzeti Bank az általa eredetileg 200 milliárd forint keretösszeggel meghirdetett programot 2022 tavaszán további 100 milliárd forint összeggel bővítette, egyúttal szigorúbb energetikai feltételeket támasztva. Az OTP Csoport

kiemelt célként kezelte a programban való részvételt, összesen több mint 175 milliárd forintnyi ügyféligényt tudott befogadni.

Az OTP Jelzálogbank 2022-ben felállította XIX. Jelzáloglevél Programját. A jelzáloglevél kibocsátási program Alaptájékoztatójának alappillére a zöld jelzáloglevelekről szóló befektetői tájékoztató.

Zöld működés és társadalmi felelősségvállalás

Az OTP Bank 2022-től nettó karbonsemleges működést valósít meg, melyet zöldáram használatával és karbon kreditekkel ér el.

Annak érdekében, hogy az ügyfeleink figyelmét már a lakáshitel-igénylési folyamat kezdetén felhívjuk a fenntarthatósági szempontokra, az OTP Jelzálogbank közvetítőjeként eljáró OTP Bank Nyrt. az ügyfelek által igénybe vehető lakáshiteleket bemutató oldalán⁷ olyan modul került kialakításra, amelynek funkciója az oldal fő tartalmától elkülönülve és vizuálisan kiemelve vezetni át az érdeklődőket az OTP Jelzálogbank fenntarthatósági oldalára. A fentiekben túl az OTP Jelzálogbank a hiteligénylési folyamat során is kiemelt figyelmet fordít az ügyfelek minél szélesebb körű tájékoztatására, külön kitérve a jelzáloghitel felvétellel összefüggő fenntarthatósági szempontokra. A hiteligénylés során a személyes ügyféldokumentációk már tartalmaznak arra vonatkozó tájékoztatást, hogy az ügyfelek hol ismerhetik meg a fenntarthatósági szempontokat, illetve az OTP Jelzálogbank Zöld stratégiáját és Zöld jelzáloglevél keretrendszerét.

A társadalmi felelősségvállalás keretében – a környezeti ártalmak enyhítése mellett – Társaságunk a hitelezési tevékenysége útján segíti hozzá ügyfeleit energiahatékony ingatlanok vásárlásához. A zöld elvárásoknak megfelelő korszerű műszaki megoldásoknak

köszönhetően a hazai lakóingatlanállomány legjobb 15%-ába tartozó lakóingatlanok energiafogyasztása alacsonyabb lehet, ezáltal az ügyfelek, különösen a napjainkban nagymértékben emelkedő energiaárak mellett jelentős összegű megtakarítást érhetnek el.

Az OTP Csoport fenntarthatóságot célzó környezetvédelmi, társadalmi és társaságirányítási szerepvállalásával kapcsolatban további információk érhetőek el az OTP ESG Program oldalán⁸, illetve az évente közzétételre kerülő Fenntarthatósági jelentésben⁹.

Az OTP Jelzálogbank Zöld stratégiája illeszkedik az OTP Csoport fenntartható fejlődést előmozdító kezdeményezéseihez, amelynek sarokköveit az OTP Bank környezetvédelmi szabályzata fektette le. Az OTP Csoport fenntartható fejlődés iránti elkötelezettsége a bankcsoport által kiszolgált valamennyi piacon megjelenik, többek között zöld termékek bevezetésében, illetve a fenntarthatóság iránti társadalmi felelősségvállalásban. Ezeknek köszönhetően elsőként kapta meg a Magyar Nemzeti Bank által alapított Zöld Pénzügyek Díjat 2019-ben, 2021-ben pedig a Mastercard által alapított Év Fenntartható Bankja díjat. 2022-ben Magyarországról egyedülként az OTP Bank nyerte el a Global Finance magazin Sustainable Finance Awards díját. A zöld jelzáloglevelek kibocsátását követően a Budapesti Értéktőzsde az OTP Jelzálogbanknak ítélte oda a BÉT Legek Az év jelzáloglevél kibocsátója díjat 2021-ben, melyet 2022-ben ismét a Társaság nyert el.

7 <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel>
8 <https://www.otpbank.hu/portal/hu/IR/ESG>
9 <https://www.otpfenntarthatosag.hu/hu/jelentesek>

Zöld jelzáloglevelek

Az OTP Jelzálogbank által kibocsátott zöld jelzáloglevelek volumenének alakulása

Az OTP Jelzálogbank első alkalommal 2021-ben hozott forgalomba zöld jelzálogleveleket. A 2022-es év folyamán nem került sor kibocsátásra. Az év végén fennálló állomány névértéke 95 milliárd forint volt.

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

2022. évi nyitó állomány	95.020.000.000 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
2022. évi záró állomány	95.020.000.000 forint

Az OTP Jelzálogbank 2022. 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.



Zöld ingatlanok és zöld hitelek

Zöld jelzáloglevél keretrendszere alapján a Társaság zöld hitelnek azokat a hiteket 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.**

Magas energiahatékonyságú ingatlanok

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

Az ingatlan energiahatékonyságának meghatározásakor a Társaság elsősorban az ingatlan energetikai tanúsítványában szereplő, minőség szerinti – betűjeles – besorolására 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 térinformatikai szakmai háttérintézménye, a Lechner Tudásközpont¹⁰ által kezelt, nyilvánosan hozzáférhető energetikai adatokat, a Központi Statisztikai Hivatal¹¹ által közzétett, ingatlanállományra vonatkozó adatokat, illetve egyéb, nyilvánosan elérhető, hivatalos források adatait veszi figyelembe.

A 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. 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 lekérdezésre kerültek. A jelzálogfedezetül szolgáló ingatlanok 43%-ának, összesen 107 ezer ingatlannak ismert az energetikai minősítése.

A Társaság a 2021-es zöld jelzáloglevél kibocsátásait megelőzően meghatározta, hogy milyen minőség szerinti betűjeles besorolás és összesített energetikai jellemző méretezett érték (fajlagos energiaigény) felel meg a magas energiahatékonyságú ingatlanok követelményének, azaz tartozik a magyar lakóingatlan-állomány legjobb 15%-ába. Az ingatlan besorolása el kell, hogy érje a CC kategóriát, az összesített energetikai jellemző méretezett értéke pedig nem haladhatja meg a 118 kWh/m²/év küszöbértéket.



¹⁰ <https://lechnerkozpont.hu>

¹¹ <http://www.ksh.hu>



Az energetikai besorolási skála AA++, AA+, AA és BB 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 100 kWh/m²/év értéket. A CC energetikai besorolású ingatlanok fajlagos energiaigénye maximum 130 kWh/m²/év, ezért ezt a portfóliót két részre kell osztani, zöld és nem zöld (kevésbé energiahatékony) részportfólióra. A DD és rosszabb energetikai minősítésű ingatlanok, illetve a 2016. előtt alkalmazott minősítési kategóriákkal minősített ingatlanok nem minősülnek zöld ingatlandnak.

A CC minősítési kategóriában összesen 21 ezer darab ingatlan szerepel a portfólióban, ezek közül csak az ingatlanok 16%-a esetében ismert a fajlagos energiaigény. A fennmaradó részben statisztikai módszer alkalmazásával, portfólió szinten történik a CC minősítésű ingatlanok minősítése, a következő szabályok szerint

- 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 fajlagos energiaigénynél kedvezőbb 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 (illetve a mindenkor érvényes küszöbszám) fajlagos energiaigénynél kedvezőbb 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 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 tartozónak. A 60%-os koeficiens a zöld ingatlanok darabszámára nincs hatással, amely ingatlanok zöld tulajdonsággal rendelkeznek, azok zöld ingatlandnak számítanak.

Jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok

A Társaság azokat az ingatlanokat tekinti jelentősen javuló energiahatékonyságúnak, amelyek esetében az energiahatékonyság

javitása 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 2022. év végéig jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlan nem került azonosításra.

Zöld ingatlanok és zöld hitelek meghatározása

Az OTP Jelzálogbank a portfóliójában szereplő, ingatlancélú lakossági jelzáloghitelek 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.

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

13 Ritter Renátó: Van eszköz a magyarországi ingatlanok energetikai állapotának javítására (<https://www.mnb.hu/letoltes/21-03-02-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 felülvizsgálataért felelős testülete a Zöld jelzáloglevél bizottságként eljáró vezetői értekezlet, amely döntéseinek előkészítését a Fenntarthatósági felelős, 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 lakossági jelzáloghitel-portfóliója 2022 végén 248 ezer ügyletet tartalmazott, amely összesen 1.639 milliárd forint ügyfelekkel szembeni követelést jelentett. A hitelportfólió mögött biztosítékként 247 ezer ingatlan állt. Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerében meghatározott feltételeknek megfelelő ügyletek száma 2022 végén 33 ezer volt, amely összesen 336 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 2022 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 2022-ben 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 2022 végén zöld hitelként azonosított volumen a teljes portfólió 20%-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 hitelezési 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.

A zöld hitelek állományának bővülését segítette a Magyar Nemzeti Bank által megalkotott Zöld Otthon Program (ZOP), amelynek célja a zöld ingatlanok iránti kereslet, illetve ezen keresztül a kínálat élénkítése. A Társaság aktívan részt vett a programban, az

első OTP ZOP hitelek folyósítása 2021. novemberben történt meg. A Magyar Nemzeti Bank az általa eredetileg 200 milliárd forint keretösszeggel meghirdetett programot 2022 tavaszán további 100 milliárd forint összeggel bővítette, egyúttal szigorúbb energetikai feltételket támasztva. Az OTP Bank kiemelt célként kezelte a programban való részvételt, összesen több mint 175 milliárd forintnyi ügyféligényt tudott befogadni.



Zöld portfólió jellemzői

Az OTP Jelzálogbank lakossági jelzáloghitel-portfóliója 2022 végén 248 ezer ügyletet tartalmazott, amely összesen 1.639 milliárd forint ügyletrel szembeni követelést jelentett. A portfólió tartalmazott 2 milliárd forint birtokfejlesztési – mezőgazdasági – hitelt, amelyek környezeti hatás szempontjából – energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás – nem értékelhetők. A hitelportfólió fedezetét 247 ezer ingatlan biztosította.

4. táblázat: Ingatlanok energetikai megoszlása

Energetikai tanúsítványban szereplő betűjeles besorolás	Ingatlanok száma (ezer darab)
AA++	0,3
AA+	0,8
AA	0,5
BB	7,9
CC, zöld	20,0
Ismert, nem zöld	77,6
Nem ismert	139,6
Összesen	246,7

A hitelek egy része esetében több ingatlanfedezet kapcsolódik az ügyletnek, ezek gyakran különböző, vagy nem ismert energetikai minősítésűek. Az 5. táblázat a legalacsonyabb energetikai besorolással rendelkező ingatlanfedezetek szerinti csoportosítás alapján mutatja be a hitelek tőkeösszegét.

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.

5. táblázat: Ügyfélhitelek a legalacsonyabb minősítésű ingatlanfedezet szerinti megoszlása

Ingatlanfedezet energetikai megoszlása	Teljes portfólió (milliárd forint)	Nem zöld tőkeösszeg (milliárd forint)	Zöld tőkeösszeg (milliárd forint)
AA++	7,7	0,7	7,0
AA+	19,7	0,2	19,5
AA	11,0	0,3	10,7
BB	154,2	4,0	150,2
CC vagy rosszabb	1.446,3	1.297,9	148,4
Összesen	1.638,9	1.303,1	335,8

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

6. táblázat: Ügyfélhitelek 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	370,7	354,1	16,5
2018	133,6	116,9	16,7
2019	203,0	170,2	32,7
2020	242,4	197,9	44,5
2021	353,5	263,2	90,3
2022	335,9	200,8	135,0
Összesen	1.638,9	1.303,1	335,8



Az ismert hitelcélú ügyletek jelentős része használt lakás vagy házvásárlási, illetve felújítási célú. A hitelállomány 74%-ával kapcsolatosan áll rendelkezésre biztos információ arról, hogy az ügyfél új 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 dinamikusan változó portfólió életciklusának vége nem határozható meg.

Az OTP Jelzálogbank teljes lakossági hitelportfólióján belül a fogyasztói jelzáloghitelek aránya 99,9%, a fennmaradó 0,1% birtokfejlesztési – mezőgazdasági – hitel, amelynek OTP Jelzálogbank általi folyósítása már megszűnt. A birtokfejlesztési hitelek környezeti hatása szempontjából – energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás – nem értékelhetők. Birtokfejlesztési hitelek nem szerepelnek az OTP Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevelek fedezeti között, birtokfejlesztési hitelek nem kerültek zöld hitelként azonosításra, tehát az OTP Jelzálogbank által az ügyfélportfólióján belül zöld hitelként azonosított volumen teljes egészében fogyasztói jelzáloghitelekben épül fel. A fogyasztói jelzáloghitelekben belül a zöld hitelek aránya 20%.



Környezeti hatás

Alkalmazott módszertan - PCAF

Az OTP Jelzálogbank által nyújtott, lakossági jelzáloghitelekhez kapcsolódó energiafelhasználás és üvegházhatású gáz kibocsátás megbecsülését a Partnership for Carbon Accounting Financials¹⁴ módszertana alapján végeztük el. A módszertan hét eszközosztályhoz 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 hitelszerződés megkötésekor meghatározott értékének hányadosa, elméleti maximuma 100%.

Az épületek használatából eredő kibocsátások (üvegházhatású gázok és a felhasznált energia) meghatározása azonos módszertannal, minden esetben a PCAF által magyarországi ingatlanokra vonatkozó számításokról publikált adatok alapján történik. A PCAF honlapján elérhető adatbázisában¹⁵ minden energetikai minősítési osztályhoz tartozik épület típusonként (családi ház, lakás) egy számított területegységre jutó fajlagos kibocsátási adat, így a fűtött terület és ennek szorzata a kibocsátás értéke.

Azokban az esetekben, ahol nem minden, a PCAF által meghatározott fő paraméter (energetikai minősítés, épület típus, fűtött terület) áll rendelkezésre, a PCAF adatbázisban találhatóak becslések a hiányzó paraméterek átlagos országos értékének figyelembevételével. A rendelkezésre álló nagyszámú saját adat alapján kiszámításra kerültek a hiányzó adatok átlagos értékei az OTP Jelzálogbank ingatlanportfóliójára vonatkozóan. A hiányzó adatok saját portfólióra vonatkozó átlagait behelyettesítve a PCAF fent leírt számításába a PCAF becslésénél magasabb kibocsátások

kerültek meghatározásra, így óvatos megközelítéssel ezek kerültek felhasználásra. Azon ingatlanok esetében, ahol nem állt rendelkezésre az energetikai besorolás, az országos átlag került felhasználásra, amelyhez a Lechner Tudásközpont által közétett, 2016-2022 között kibocsátott energetikai tanusítványokról szóló statisztika volt a kiindulási alap.

A 2021. évi finanszírozott kibocsátás becsléséhez az előző évi jelentés összeállításakor szintén a PCAF módszertani elvei alapján, de saját becslések által nagyobb mértékben befolyásolt módszertan szerint készültek a számítások, mivel akkor még nem állt rendelkezésre a PCAF viszonyítási adatbázisa, ennek megfelelően a két jelentésben szereplő kibocsátás adatok összehasonlíthatósága korlátozott.

A számítás végrehajtásához 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 (43%) és Score 4 (56%) minősítésű adatokkal rendelkezik.

¹⁴ PCAF (<https://carbonaccountingfinancials.com>)

¹⁵ <https://carbonaccountingfinancials.com/en/financing-towards-net-zero-buildings>

Teljes finanszírozott és elkerült energiafelhasználás és üvegházhatású gáz kibocsátás

Az OTP Jelzálogbank jelzáloghitel-portfóliójához kapcsolódó energiafelhasználásra, illetve ÜHG kibocsátásra, valamint a zöld hitelek segítségével elkerült energiafelhasználásra és ÜHG kibocsátásra vonatkozó számítások 2022 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 teljes hitelportfólió által finanszírozott, összesen 6.855 ezer négyzetméter összterületű ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 1.605 GWh. Az energiafelhasználás összességében 313 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

A zöld hitelportfólió segítségével finanszírozott, összesen 751 ezer négyzetméter összterületű zöld ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 34 GWh. Az energiafelhasználás összességében 14 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

A nem zöld hitelportfólió segítségével finanszírozott, összesen 6.104 ezer négyzetméter összterületű nem zöld ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 1.571 GWh. Az energiafelhasználás összességében 299 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.



7. táblázat: Finanszírozott energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás

	Mértékegység	Teljes portfólió	Nem zöld ingatlanok	Zöld ingatlanok
Ügyfelekkel szembeni tőkekövetelés	milliárd HUF	1.639	1.303	336
Jelzáloghitelekhez kapcsolódó ingatlanok	ezer db	247	216	30
Finanszírozott terület	ezer m ²	6.855	6.104	751
Súlyozott átlagos energiafelhasználás	kWh/m ²	234	257	46
Finanszírozott energiafelhasználás összesen	GWh	1.605	1.571	34
	TJ	5.779	5.655	124
Finanszírozott éves ÜHG kibocsátás	t CO ₂ eq	313.072	299.335	13.737

8. táblázat: Elkerült energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás

		Fűtési energiafelhasználás		ÜHG kibocsátás
	ezer m ²	GWh	TJ	t CO ₂ eq
Zöld ingatlanok	751	34	124	13.737
Nem zöld ingatlanok	6.104	1.571	5.655	299.335
Nem zöld ingatlanok, 751 e m ² egyenérték	751	193	696	36.817
Elkerült energiafelhasználás / ÜHG kibocsátás		159	572	23.080

9. táblázat: Zöld jelzáloglevelek hatása

		Elkerült energiafogyasztás		Elkerült ÜHG kibocsátás
	milliárd HUF	GWh	TJ	t CO ₂ eq
Zöld hitelek	336	221	795	23.080
1 milliárd HUF finanszírozás hatása	1	0,5	1,7	68,7
Zöld jelzáloglevelek	95	45	162	6.531

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 751 ezer négyzetméter finanszírozott zöld ingatlan területével megegyező nem zöld ingatlan becsült éves energiafelhasználása az átlagok alapul vételével 193 GWh, míg a zöld ingatlanok esetében ez az érték mindössze 34 GWh, ezáltal zöld hitelezéssel évente 159 GWh energiafogyasztás kerül megtakarításra.
- A 751 ezer négyzetméter finanszírozott zöld ingatlan területével megegyező nem zöld ingatlan fenntartása az átlagok alapul vételével becsléseink szerint 37 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő ÜHG kibocsátással járt, míg a zöld ingatlanok esetében ez az érték mindössze 14 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő ÜHG, ami azt jelenti, hogy 23 ezer tonna CO₂ egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gázzal kevesebb kerül kibocsátásra.

Az OTP Jelzálogbank által kibocsátott zöld jelzáloglevelek 2022. december 31-én forgalomban lévő állománya 95 milliárd forint volt. Ez 28%-át tette ki az év végi zöld hitelállomány 336 milliárd forintnyi tőkeösszegének. Ennek megfelelően a zöld jelzáloglevelek kibocsátásával a számítások szerint éves szinten 45 GWh energiafogyasztást és közel 7 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