

# Zöld Jelzáloglevél Allokációs és Egységes Hatásjelentés 2025



## Vezetői összefoglaló

Az OTP Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban OTP Jelzálogbank vagy Társaság) ötödik alkalommal hozza nyilvánosságra Zöld Jelzáloglevél Allokációs és Egységes Hatásjelentését. A Társaság a hazai lakóingatlan állomány energetikai megújulásának finanszírozása útján kíván hozzájárulni az ENSZ fenntartható fejlődési céljainak<sup>1</sup> 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 Allokációs és Egységes Hatásjelentés (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 mérőszámainak a bemutatása.

### Kibocsátott és forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek

Az OTP Jelzálogbank első alkalommal 2021-ben hozott forgalomba zöld jelzálogleveleket. 2025-ban 30 milliárd forint névértékben került sor kibocsátásra. A 2025. év végén fennálló állomány névértéke 150 milliárd forint volt.

### Zöld jelzáloglevél keretrendszer feltételeinek megfelelő zöld hitelek állománya

Az OTP Jelzálogbank portfóliója 2025 végén 252 ezer ügyletet tartalmazott, amely összesen 2 340 milliárd forint ügyfelekkel szembeni követelést jelentett. A portfólió mögött biztosítékként 236 ezer ingatlan állt.

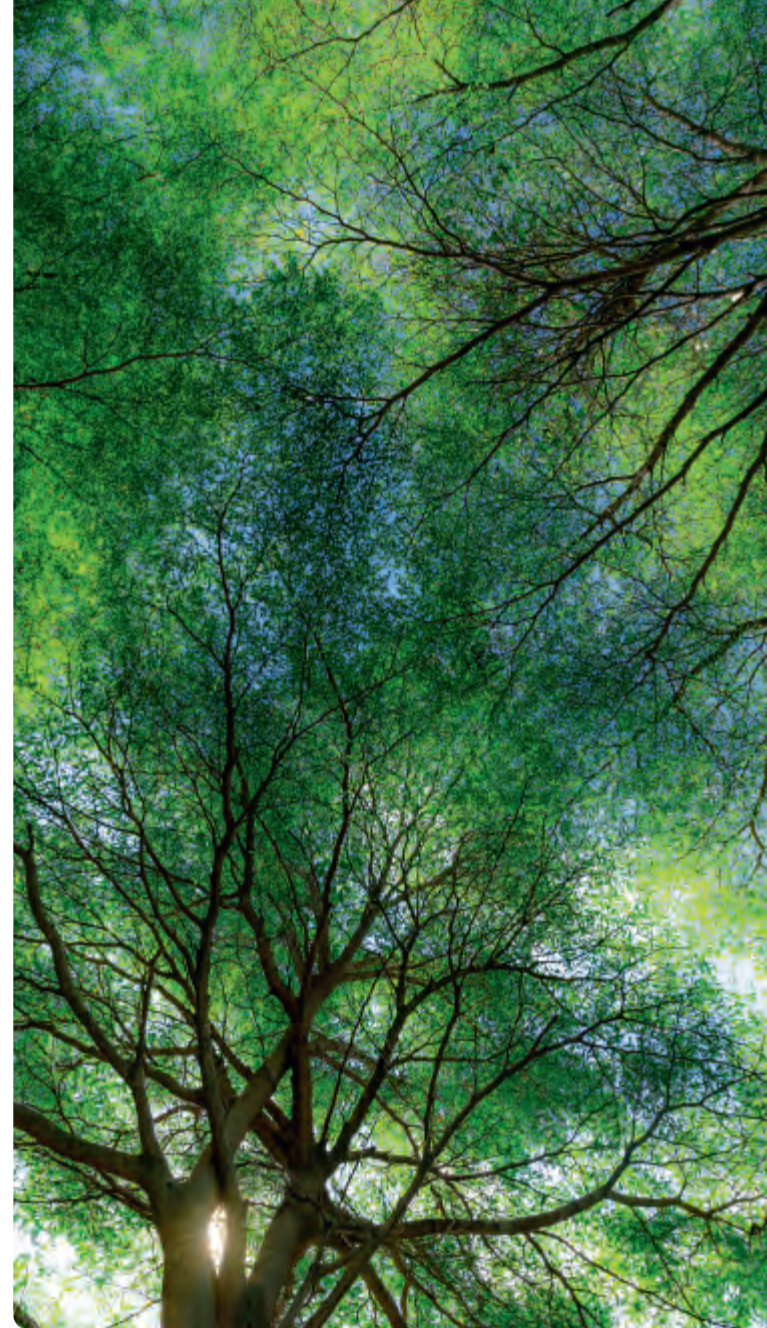
Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerében meghatározott feltételeknek megfelelő ügyletek száma 2025 végén 39 ezer volt, amely összesen 580 milliárd forint ügyfelekkel szembeni követelést jelentett, ezeket az ügyleteket tekintjük zöld hiteleknek.

### A zöld hitelezési tevékenység környezeti hatása

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

A hazai jelzáloglevél kibocsátási piac meghatározó szereplőjeként, Társaságunk törekszik a 2025 júliusában közzétett, a Magyar Nemzeti Bank és a Magyar Bankszövetség Közös Álláspont<sup>2</sup>: A Zöld jelzáloglevél hatásjelentésekkel kapcsolatos javaslatok és iránymutatások című dokumentumban meghatározott gyakorlatok alkalmazására is.

Tekintettel a korábbi évek során alkalmazott hatásszámítási, PCAF módszertanra és az MNB által meghatározott módszertani különbségekből fakadó számszerű eltérésekre, az átláthatóság és a követhetőség érdekében mindkét számítási módszertan és az elkerült kibocsátási adatok bemutatása szükségszerűvé vált. Ebből következően mindkét módszertan szerinti környezeti hatásszámítások bemutatásra kerülnek.



<sup>1</sup> Sustainable Development Goals

<sup>2</sup> Magyar Nemzeti Bank - Magyar Bank Szövetség: Közös álláspont – A zöld jelzáloglevél hatásjelentésekkel kapcsolatos javaslatok és iránymutatások

## MNB-MBSZ: Közös Álláspont – magyarországi ingatlanállomány átlagos mutatóival számolva

- 2025-ben a portfólióhoz kapcsolódó ingatlanok éves becsült finanszírozott energiafelhasználása 2 094 GWh, amely 343 ezer tonna szén-dioxid egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.
- Az energiahatékony ingatlanok éves becsült finanszírozott energiafelhasználása összesen 116 GWh, amely 21 ezer tonna szén-dioxid egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.
- Az OTP Jelzálogbank 2025 végi állományi adatai alapján a zöld hitelezéssel 116 GWh energiafogyasztás és 32 ezer tonna szén-dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz került megtakarításra.
- A zöld jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozott hitelek segítségével évente 30 GWh energiafogyasztást és 8 ezer tonna szén-dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátást sikerült elkerülni.

## PCAF módszertannal számolva

- A portfólióhoz kapcsolódó ingatlanok éves becsült finanszírozott energiafelhasználása 1 869 GWh, amely 306 ezer tonna szén-dioxid egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.
- Az energiahatékony ingatlanok éves becsült finanszírozott energiafelhasználása összesen 90 GWh, amely 16 ezer tonna szén-dioxid egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

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

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 <sub>2</sub> eq
Magas energiahatékonyság	580	150	20	116	418	31 713
Jelentősen javuló energiahatékonyság	-	-	-	-	-	-
Zöld hitelek összesen	580	150	20	116	418	31 713
<b>1 milliárd forint finanszírozás hatása</b>				<b>0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>54,7</b>
<b>Zöld jelzáloglevelek hatása**</b>				<b>30</b>	<b>108</b>	<b>8 208</b>

\* 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. táblázat: OTP Jelzálogbank zöld hitelek – éves becsült energiamegtakarítás – PCAF módszertan

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 <sub>2</sub> eq
Magas energiahatékonyság	580	150	20	240	862	37 706
Jelentősen javuló energiahatékonyság	-	-	-	-	-	-
Zöld hitelek összesen	580	150	20	240	862	37 706
<b>1 milliárd forint finanszírozás hatása</b>				<b>0,4</b>	<b>1,49</b>	<b>65,1</b>
<b>Zöld jelzáloglevelek hatása**</b>				<b>62</b>	<b>223</b>	<b>9 760</b>

\* 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.

- Az OTP Jelzálogbank 2025 végi állományi adatai alapján a zöld hitelezéssel 240 GWh energiafogyasztás és 38 ezer tonna szén-dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz kerül megtakarításra.
- A zöld jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozott hitelek segítségével évente 62 GWh energiafogyasztást és 10 ezer tonna szén-dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátást sikerült 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.

## 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 stratégiáját<sup>3</sup> és Zöld jelzáloglevél keretrendszerét<sup>4</sup>, hogy a saját eszközeivel járuljon hozzá a környezetvédelmi és klímacélok eléréséhez. Igazodva a legfrissebb piaci igényekhez és szabályozói elvárásokhoz, a Társaság 2026-ban a Zöld stratégia<sup>5</sup> és a Zöld jelzáloglevél keretrendszer<sup>6</sup> frissítése mellett döntött. A két dokumentum 2026 április 1-jén kibocsátott zöld jelzáloglevél kibocsátásokra fogalmaz meg elvárásokat. A 2025. évi Hatás- és Allokációs jelentés még a 2021-ben megalkotott keretrendszer elvárásai szerint mutatja be zöld jelzáloglevelek és zöld hitelek állományának legfontosabb – elsősorban kvantitív – mutatóit. A keretrendszerrel összhangban a Társaság a zöld hitelezési és zöld jelzáloglevél kibocsátási tevékenységéhez kapcsolódó környezeti és társadalmi kockázatokat is mérlegelte, amelyek tekintetében jelentős negatív hatás nem került azonosításra.

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 zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételek kezelése portfóliószinten történik, összhangban a Zöld jelzáloglevél keretrendszerben rögzített elvekkel. 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 dokumentumban<sup>7</sup> 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 energiatakarékos ingatlanberuházásokat, és ezzel hozzájáruljon a hazai épületállomány 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 befektetések fenntarthatósági hatásainak

értékelésére. A Jelentés közzétételére az OTP Jelzálogbank éves beszámolójának közzétételével azonos időpontban kerül sor.

Jelen dokumentum a Társaság 2025. 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 dokumentumban<sup>8</sup> foglalt ajánlásokat. Továbbá, mint a hazai jelzáloglevél kibocsátási piac meghatározó szereplője, Társaságunk törekszik a 2025 júliusában közzétett, a Magyar Nemzeti Bank és a Magyar Bankszövetség Közös Álláspont<sup>9</sup>: A Zöld jelzáloglevél hatásjelentésekkel kapcsolatos javaslatok és iránymutatások című dokumentumban meghatározott gyakorlatok alkalmazására is.

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 2025. december 31-i állapotot mutatnak be.

A Jelentést a Társaság Zöld jelzáloglevél bizottsága hagyta jóvá 2026. április 27. napján.

A Jelentést az OTP Jelzálogbank – minden egyéb zöld jelzáloglevéllel kapcsolatos dokumentációval együtt, beleértve a Zöld jelzáloglevél keretrendszert is – a honlapján<sup>10</sup> teszi közzé.

Az OTP Jelzálogbank a KPMG Tanácsadó Kft.-t bízza 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.

3 OTP Jelzálogbank Zöld stratégia 2021

4 OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszer 2021

5 OTP Jelzálogbank Zöld Stratégia 2026

6 OTP Jelzálogbank Zöld Keretrendszer 2026

7 ICMA Green Bond Principles

8 ICMA Handbook Harmonised Framework for Impact Reporting

9 Magyar Nemzeti Bank – Magyar Bank Szövetség: Közös álláspont –

A zöld jelzáloglevél hatásjelentésekkel kapcsolatos javaslatok és iránymutatások

10 OTP Jelzálogbank: <https://www.otpbank.hu/otpjelzalogbank/fooldal>



## Zöld célok teljesülése 2025-ben

Az OTP Jelzálogbank elkötelezett amellett, hogy megfelelő hitel-eszközök révén elősegítse a lakossági energiatakarékossági 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 a Társaság 2025-ben 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.

2025-ben 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 kamatkedvezménnyel 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 hitekkel szemben támasztott feltételeknek. Az OTP Jelzálogbank zöld refinanszírozás által 2025-ben továbbra is közvetlenül és 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. 2025-ben 30 milliárd forint névértékben történt zöld jelzáloglevél kibocsátás, így az év végén fennálló állomány névértéke 150 milliárd forint volt.

2. táblázat: OTP Jelzálogbank által kibocsátott zöld jelzáloglevelek volumenének alakulása 2025-ben

2025. évi nyitó állomány	120.020.000.000 forint
Kibocsátás	30.000.000.000 forint
Lejárat	0 forint
Visszavásárolt, forgalomból kivont jelzáloglevelek	0 forint
Deviza átvértékelési hatás (forinttól eltérő denomináció esetében)	0 forint
<b>Összes forgalom</b>	<b>30.000.000.000 forint</b>
2025. évi záró állomány	150.020.000.000 forint

### Az OTP Jelzálogbank 2025. 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.
OJB2032/B	HU0000653860	HUF	30.000.000.000	2032. december 20.



## 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 nevezünk 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 – 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 Tudásközpont<sup>11</sup> által kezelt, nyilvánosan hozzáférhető energetikai adatokat, a Központi Statisztikai Hivatal<sup>12</sup> 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 fedezetül 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 53%-ának, összesen 124 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/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>-ben került meghatározásra.
- A 2025-ban kibocsátott (30 milliárd forint névértékű) zöld jelzáloglevél esetében 113 kWh/év/m<sup>2</sup>-ben került meghatározásra a küszöbérték.

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 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/m<sup>2</sup>/év, az új skála szerinti C besorolás felső értéke pedig 121,6 kWh/m<sup>2</sup>/év, ezért a CC és C besorolású ingatlanportfóliót két részre kell osztani, zöld és nem zöld (kevésbé energiahatékony) részportfólióra.

A CC minősítési kategóriában összesen 17 ezer darab ingatlan szerepel a portfólióban, ezek közül csak az ingatlanok 25%-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.

11 Lechner Tudásközpont  
12 Központi Statisztikai Hivatal



- 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/m<sup>2</sup>/év (2021-ben kibocsátott jelzaloglevelek), illetve 113 kWh/m<sup>2</sup>/év (2023-ban és 2025-ben kibocsátott jelzaloglevelek) 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<sup>13</sup> a CC besorolású ingatlanok 68%-a tartozik a magyar ingatlanállomány legjobb 15%-ába<sup>14</sup>. Mivel az OTP Jelzalogbank 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 Jelzalogbank 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/m<sup>2</sup>/év (2021-ben kibocsátott jelzaloglevelek), illetve 113 kWh/m<sup>2</sup>/év (2023-ban és 2025-ben kibocsátott jelzaloglevelek) fajlagos energiaigénynél nem rosszabb energiahatékonyságú ingatlanok arányát a CC kategórián belül. A 2021-ben elkészült számítás alapján az OTP Jelzalogbank fedezetei közt nyilvántartott CC kategóriájú ingatlanok 67%-ának fajlagos energiaigénye nem haladja meg a 118 kWh/m<sup>2</sup>/év szintet. A 2023-ban elkészült számítás alapján az OTP Jelzalogbank fedezetei közt nyilvántartott CC kategóriájú ingatlanok 59%-ának fajlagos energiaigénye nem haladja meg a 113 kWh/m<sup>2</sup>/év szintet. A 2025-ben elkészült számítás alapján az OTP Jelzalogbank fedezetei közt nyilvántartott CC kategóriájú ingatlanok 59%-ának fajlagos energiaigénye nem haladja meg a 113 kWh/m<sup>2</sup>/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 Jelzalogbank a



CC kategóriájú ingatlanok 60%-át tekinti a hazai lakóingatlanállomány legjobb 15%-ába tartozónak; 2023 és 2025 során az alkalmazott korrigált statisztikai arányszám 40%, azaz az OTP Jelzalogbank a CC kategóriájú ingatlanok 40%-át tekinti a hazai lakóingatlanállomány legjobb 15%-ába tartozónak. 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 jelzaloglevél 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 2025. év végéig jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok nem kerültek azonosításra.

## Zöld ingatlanok és zöld hitelek meghatározása

Az OTP Jelzalogbank a portfóliójában szereplő, ingatlancélú lakossági jelzaloghitelek, illetve az általa nyújtott refinanszírozási hitelek 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 hitelrészt pedig nem zöld hitelnek, ezek összege megegyezik a hitel teljes tőkeösszegével.

<sup>13</sup> Lechner Tudásközpont

<sup>14</sup> Ritter Renátó: Van eszköz a magyarországi ingatlanok energetikai állapotának javítására

## Allokáció

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 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 2025 végén 252 ezer ügyletet tartalmazott, amely összesen 2 340 milliárd forint ügyfelekkel szembeni követelést jelentett. Ezek mögött biztosítékként 236 ezer ingatlan állt. Az állomány tartalmazott 7,3 milliárd forint összegben olyan hiteleket (0,7 ezer ügylet, 1,0 ezer kapcsolódó ingatlan), amelyek esetében a környezeti terhelés mérőszámai (energiafelhasználás 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 15 milliárd forint összegben (0,6 ezer ügylet, 0,6 ezer kapcsolódó ingatlan). Ezt az összesen 2 340 milliárd forint volumenű portfóliót (252 ezer ügylet, 236 ezer kapcsolódó ingatlan) mutatja be az elemzés. Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerében meghatározott feltételeknek megfelelő ügyletek száma 2025 végén 39 ezer volt, amely összesen 580 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. Ígérvényre történő kibocsátásra (amelyeknél a hitelintézet a zöld jelzáloglevelekből befolyt összegeket a kibocsátást követően fordítja zöld hitelek folyósítására) nem került sor.

A zöld hitelek állománya 2025 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 ígérvényes zöld jelzáloglevél-kibocsátás esetén – a le nem kötött zöld forrásokat állampapírokba vagy zöld értékpapírokba szükséges fektetni. Ilyen típusú befektetésre 2025-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 2025 végén zöld hitelként azonosított volumen a teljes portfólió 25%-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 a környezet védelméhez, a fenntartható fejlődéshez való hozzájárulás.





## Zöld portfólió jellemzői

A vizsgált portfólió fedezetét 236 ezer ingatlan biztosította.

4. táblázat: Ingatlanok energetikai megoszlása

Energetikai tanúsítványban szereplő betűjeles besorolás	Ingatlanok száma (ezer darab)
<b>2023. november 1. utáni, zöld összesen</b>	<b>7,1</b>
Ezen belül A+++	0,2
A++	0,3
A+	2,1
A	1,1
B és C	3,4
<b>2023. november 1. előtti, zöld összesen</b>	<b>25,8</b>
Ezen belül AA++	0,4
AA+	1,0
AA	0,9
BB	9,3
CC	14,1
Ismert, nem zöld	91,0
Nem ismert	111,9
<b>Összesen:</b>	<b>235,8</b>

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)
<b>2023. november 1. utáni összesen</b>	<b>716,9</b>	<b>493,7</b>	<b>223,2</b>
Ezen belül A+++	5,5	0,0	5,5
A++	11,0	0,1	10,9
A+	69,0	0,2	68,8
A	35,3	0,2	35,1
B és C	114,5	11,5	103,0
D vagy rosszabb	481,6	481,6	0,0
<b>2023. november 1. előtti összesen</b>	<b>940,1</b>	<b>583,7</b>	<b>356,4</b>
Ezen belül AA++	10,6	0,7	9,9
AA+	25,4	0,2	25,2
AA	24,9	0,2	24,7
BB	194,8	3,1	191,7
CC	172,2	67,3	104,9
DD vagy rosszabb	512,3	512,3	0,0
nem ismert	683,0	683,0	0,0
<b>Összesen:</b>	<b>2.340,0</b>	<b>1.760,4</b>	<b>579,6</b>

A zöld ingatlanfedezettel rendelkező, de nem egyértelműen zöld ingatlan építése, vásárlása vagy energiahatékonyságának a növelése céljából folyósított hitelek (például a szabad felhasználású jelzálog-hitelek) 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	243,8	231,6	12,3
2018	77,0	67,3	9,8
2019	137,5	115,2	22,4
2020	168,5	140,1	28,4
2021	258,2	196,1	62,2
2022	265,1	134,4	130,6
2023	182,5	115,2	67,3
2024	385,3	282,8	102,5
2025	621,9	447,7	144,1
<b>Összesen:</b>	<b>2.340,0</b>	<b>1.760,4</b>	<b>579,6</b>

Az ismert hitelcélú ügyletek jelentős része használt lakás vagy házvásárlási, illetve felújítási célú. A hitelállomány 89%-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 zöld portfólió folyamatos felülvizsgálat alatt áll. A teljes mértékben visszafizetett, illetve a zöld finanszírozási kritériumoknak már nem megfelelő hitelek a portfólió éves felülvizsgálata részeként kivezetésre kerülnek a zöld portfólióból. 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 25%.

## Környezeti hatás

### Alkalmazott módszertan

Az OTP Jelzálogbank által nyújtott, lakossági jelzáloghitelekhez kapcsolódó energiafelhasználás és üvegházhatású gáz kibocsátás megbecslését a Partnership for Carbon Accounting Financials<sup>15</sup> módszertana alapján végeztük el a korábbi évek hatásszámítása során. Az MNB és a Bankszövetség közös nyilatkozata rögzíti a környezeti hatások számításának módszertani elveit. A Közös Álláspont „célja a jó gyakorlatok azonosítása és meghatározása a hatásjelentések kapcsán, annak érdekében, hogy a formai és módszertani megoldások egységesítésre, illetve a környezeti hatások kimutatásához szükséges számítási metodológiák összehangolásra kerüljenek”<sup>16</sup>. Tekintettel a módszertani különbségekből fakadó számszerű eltérésekre az átláthatóság és a követhetőség érdekében mind a PCAF, mind az MNB számítási módszertan és az elkerült kibocsátási adatok bemutatása szükségszerűvé vált. Ebből következően mindkét módszertan szerinti környezeti hatásszámítások bemutatásra kerülnek.

### PCAF módszertan

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 származó üvegházhatásúgáz-kibocsátás szorzatán alapul. A korábbi évek hatásjelentései során az attribúciós faktor definíciója az ügyféllel szembeni, év végén fennálló követelés és az ingatlanok a hitel folyósítása időpontjában meghatározott értékének hányadosa szerint volt meghatározva, elméleti maximuma 100%.

Az épületek használatából eredő kibocsátások (üvegházhatású gázok és a felhasznált energia) meghatározása a PCAF által magyarországi ingatlanokra vonatkozó számításokról publikált adatok alapján történik. A PCAF honlapján elérhető adatbázisban<sup>17</sup> 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 minőség, 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 közölt, 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 együttthatók az OTP Jelzálogbank portfóliójában szereplő, ismert típusú ingatlanok megoszlásával súlyozott átlag 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 minőség, ahol átfogóan állnak rendelkezésre energiaszükséglet 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 (36%) minősítésű adatokkal rendelkezik.

### MNB módszertan

Az MNB módszertana szerint az attribúciós faktor (LTV) a zöld jelzáloghitel jelentéskori állományának és a finanszírozott ingatlan értékének hányadosa, amelynek elméleti maximuma 100%. A környezeti hatások bemutatásához a Magyarországon található lakásállomány átlagos energetikai jellemzőit és üvegházhatásúgáz-kibocsátási adatait kell viszonyítási alapként alkalmazni. Ennek érdekében az MNB által közzétett primerenergia-igény benchmark, valamint az ÜHG-kibocsátás számításához szükséges emissziós faktorok használata javasolt. Az MNB ezen adatokat éves gyakorisággal frissíti, és az intézmények rendelkezésére bocsátja<sup>18</sup>. Ez alapján az átlagos energiaigény ingatlantípusonként: 335,5 kWh/m<sup>2</sup>/év családi házakra, 199,8 kWh/m<sup>2</sup>/év lakásokra, 285,3 kWh/m<sup>2</sup>/év régiós és ingatlan típus átlag értékek esetében. „A lakóingatlanok egységnyi energiaigényére eső ÜHG-kibocsátást bemutató emissziós faktor az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet 7. mellékletében feltüntetett energiahordozók szén-dioxid-kibocsátás átalakítási tényezőinek a nem megújuló primerenergia átalakítási tényezővel, illetve a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által közzétett háztartások végső energiafelhasználására vonatkozó adatokkal súlyozott átlagaként kerül meghatározásra.” 2025 februárjában publikált adatok alapján 273 g/kWh lett meghatározva.

<sup>15</sup> PCAF

<sup>16</sup> Magyar Nemzeti Bank – Magyar Bank Szövetség: Közös álláspont – A zöld jelzáloglevél hatásjelentésekkel kapcsolatos javaslatok és iránymutatások

<sup>17</sup> PCAF European building emission factor database

<sup>18</sup> Magyar Nemzeti Bank Zöld adatok – Lakóingatlan energetikai adatok (2025.10.30.)



## Teljes finanszírozott és elkerült energiafelhasználás és üvegházhatású gáz kibocsátás – PCAF módszertan szerint

Az alkalmazott módszertanok közötti eltérésekre tekintettel indokolt a környezeti hatások számszerű adatainak elkülönített bemutatása. Az OTP Jelzálogbank portfóliójához kapcsolódó energiafelhasználásra, illetve ÜHG kibocsátásra, valamint a zöld hitelek segítségével elkerült energiafelhasználásra és ÜHG kibocsátásra vonatkozó számítások 2025. év végi adatokon alapulnak, és egyéves időintervallum figyelembevételével készültek. Az alábbiakban a korábbi hatásvizelések során is alkalmazott PCAF módszertannal számolt környezeti hatásvizelések eredményei kerülnek bemutatásra.

A portfólió által finanszírozott, összesen 7 413 ezer négyzetméter összterületű ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 1 869 GWh. Az energiafelhasználás összességében 306 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékűnek 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 CO<sub>2</sub> egyenértékűnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

A zöld portfólió segítségével finanszírozott, összesen 1 157 ezer négyzetméter összterületű zöld ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 90 GWh volt. Az energiafelhasználás összességében 16 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékűnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

A nem zöld portfólió segítségével finanszírozott, összesen 6 255 ezer négyzetméter összterületű nem zöld ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 1 779 GWh volt. Az energiafelhasználás összességében 290 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékűnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

7. táblázat: Finanszírozott energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás – PCAF módszertannal szerint számítva

	Mértékegység	Teljes portfólió	Nem zöld ingatlanok	Zöld ingatlanok*
Ügyfelekkel szembeni tőkekövetelés	milliárd HUF	2.340	1.760	580
Jelzáloghitelekhez kapcsolódó ingatlanok	ezer db	236	203	33
Finanszírozott terület	ezer m <sup>2</sup>	7.413	6.255	1.157
Súlyozott átlagos energiafelhasználás	kWh/m <sup>2</sup>	252	284	77
Finanszírozott energiafelhasználás összesen	GWh	1.869	1.779	90
	TJ	6.728	6.405	323
Finanszírozott éves ÜHG kibocsátás	t CO <sub>2</sub> eq	306.364	290.347	16.018

\* A „Zöld ingatlanok és zöld hitelek” alfejezet szerinti feltételeknek megfelelő hitelcélú rendelkező zöld ingatlanok.

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

8. táblázat: Elkerült energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás – PCAF módszertannal szerint számítva

	Energiafelhasználás			ÜHG kibocsátás
	ezer m <sup>2</sup>	GWh	TJ	t CO <sub>2</sub> eq
Zöld ingatlanok	1.157	90	323	16.018
Nem zöld ingatlanok	6.255	1.779	6.405	290.347
Nem zöld ingatlanok, 1.157 e m <sup>2</sup> egyenérték	1.157	329	1.185	53.724
<b>Elkerült energiafelhasználás / ÜHG kibocsátás</b>		<b>240</b>	<b>862</b>	<b>37.706</b>

- Az 1 157 ezer négyzetméter finanszírozott zöld ingatlan területével megegyező nem zöld ingatlan becsült éves energiafelhasználása az átlagok alapul vételével 329 GWh, míg a zöld ingatlanok esetében ez az érték mindössze 90 GWh, ezáltal zöld hitelezéssel évente 240 GWh energiafogyasztás kerül megtakarításra.
- Az 1 157 ezer négyzetméter finanszírozott zöld ingatlan területével megegyező nem zöld ingatlan fenntartása az átlagok alapul vételével becsléseink szerint 54 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékűnek megfelelő ÜHG kibocsátással járt, míg a zöld ingatlanok esetében ez az érték mindössze 16 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékűnek

megfelelő ÜHG, ami azt jelenti, hogy 38 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékűnek megfelelő üvegházhatású gázzal kevesebb kerül kibocsátásra.

Az OTP Jelzálogbank által kibocsátott zöld jelzáloglevelek 2025. december 31-én forgalomban lévő állománya 150 milliárd forint volt. Ez 26%-át tette ki az év végi zöld hitelállomány 580 milliárd forintnyi tőkeösszegének. Ennek megfelelően a zöld jelzáloglevelek kibocsátásával a számítások szerint éves szinten 62 GWh energiafogyasztást és 10 ezer tonna szén-dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátást sikerült elkerülni.



## Teljes finanszírozott és elkerült energiafelhasználás és üvegházhatású gáz kibocsátás – MNB módszertan szerint

Az OTP Jelzálogbank portfóliójához kapcsolódó energiafelhasználásra, illetve ÜHG kibocsátásra, valamint a zöld hitelek segítségével elkerült energiafelhasználásra és ÜHG kibocsátásra vonatkozó számítások 2025. év végi adatokon alapulnak, és egyéves időintervallum figyelembevételével készültek. Az alábbiakban a Közös Álláspontban megfogalmazott módszertannal számolt környezeti hatás számítások eredményei kerülnek bemutatásra.

A portfólió által finanszírozott, összesen 8 429 ezer négyzetméter összterületű ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 2 094 GWh. Az energiafelhasználás összességében 343 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

A zöld portfólió segítségével finanszírozott, összesen 1 533 ezer négyzetméter összterületű zöld ingatlanok becsült éves energiafelhasználása 116 GWh. Az energiafelhasználás összességében 21 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátással járt.

9. táblázat: Zöld jelzáloglevelek hatása – PCAF módszertannal szerint számítva

	milliárd HUF	Elkerült energiafogyasztás		Elkerült ÜHG kibocsátás
		GWh	TJ	t CO <sub>2</sub> eq
Zöld hitelek	580	240	862	37.706
1 milliárd HUF finanszírozás hatása	1	0,4	1,49	65,1
<b>Zöld jelzáloglevelek*</b>	<b>150</b>	<b>62</b>	<b>223</b>	<b>9.760</b>

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

10. táblázat: Finanszírozott energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás – MNB Közös Álláspont szerinti módszertannal számítva

	Mértékegység	Teljes portfólió	Nem zöld ingatlanok	Zöld ingatlanok*
Ügyfelekkel szembeni tőkekövetelés	milliárd HUF	2.340	1.760	580
Jelzáloghitelekhez kapcsolódó ingatlanok	ezer db	236	203	33
Finanszírozott terület	ezer m <sup>2</sup>	8.429	6.896	1.533
Súlyozott átlagos energiafelhasználás	kWh/m <sup>2</sup>	248	287	76
<b>Finanszírozott energiafelhasználás összesen</b>	<b>GWh</b>	<b>2.094</b>	<b>1.977</b>	<b>116</b>
	<b>TJ</b>	<b>7.537</b>	<b>7.119</b>	<b>418</b>
<b>Finanszírozott éves ÜHG kibocsátás</b>	<b>t CO<sub>2</sub> eq</b>	<b>343.474</b>	<b>322.314</b>	<b>21.160</b>

\* A „Zöld ingatlanok és zöld hitelek” alfejezet szerinti feltételeknek megfelelő hitelcéllal rendelkező zöld ingatlanok.

A zöld hitelek nyújtásával elkerült energiafelhasználás az egy négyzetméterre vetített zöld ingatlan-energiaigény, valamint az MNB által közzétett, Magyarországon jellemző ingatlantípusok átlagos energiafelhasználási értékei és az ezekhez tartozó ÜHG-kibocsátási emissziós faktorok alapján határozható meg.





11. táblázat: Elkerült energiafelhasználás és ÜHG kibocsátás – MNB Közös Álláspont szerinti módszertannal számítva

	Energiafelhasználás			ÜHG kibocsátás
	ezer m <sup>2</sup>	GWh	TJ	t CO <sub>2</sub> eq
Zöld ingatlanok	1.533	116	418	21.160
Nem zöld ingatlanok	6.896	1.977	7.119	322.314
Nem zöld ingatlanok, 1.533 e m <sup>2</sup> egyenérték	1.533	440	1.583	71.666
<b>Zöld portfólió által elkerült energiafelhasználás</b>				
Családi ház		66		
Társasház		49		
Nincs adat		1,16		
Átlag		116		
<b>Zöld portfólió által elkerült ÜHG kibocsátás</b>				
Családi ház				18.126
Társasház				13.270
Nincs adat				317
Átlag				31.713

- A 1 533 ezer négyzetméter zöld ingatlan becsült éves energiafelhasználása az átlagok alapul vételével 76 kWh, míg a magyarországi ingatlanállomány átlagos éves energiafelhasználása 285 kWh<sup>19</sup>, így a zöld portfólió által elkerült energiafelhasználás 116 GWh.
- A 1 533 ezer négyzetméter finanszírozott zöld ingatlan fenntartása az átlagok alapul vételével becsléseink szerint 21 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékesnek megfelelő ÜHG kibocsátással járt, míg a magyarországi ingatlanállomány átlagos éves ÜHG kibocsátása esetében ez az érték mindössze 273 g/kWh<sup>20</sup>, ami azt jelenti, hogy

32 ezer tonna CO<sub>2</sub> egyenértékesnek megfelelő üvegházhatású gázzal kevesebb kerül kibocsátásra.

Az OTP Jelzálogbank által kibocsátott zöld jelzáloglevelek 2025. december 31-én forgalomban lévő állománya 150 milliárd forint volt. Ez 26%-át tette ki az év végi zöld hitelállomány 580 milliárd forintnyi tőkeösszegének. Ennek megfelelően a zöld jelzáloglevelek kibocsátásával a számítások szerint éves szinten 30 GWh energiafogyasztást és 8 ezer tonna szén-dioxidnak megfelelő üvegházhatású gáz kibocsátást sikerült elkerülni.

12. táblázat: Zöld jelzáloglevelek hatása – MNB Közös Álláspont szerinti módszertannal számítva

	milliárd HUF	Elkerült energiafogyasztás		Elkerült ÜHG kibocsátás
		GWh	TJ	t CO <sub>2</sub> eq
Zöld hitelek	580	116	418	31.713
1 milliárd HUF finanszírozás hatása	1	0,2	0,7	54,7
<b>Zöld jelzáloglevelek*</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>108</b>	<b>8.208</b>

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

19 Magyar Nemzeti Bank Zöld adatok - Lakóingatlan energetikai adatok (2025.10.30.)

20 Magyar Nemzeti Bank Zöld adatok - Lakóingatlan energetikai adatok (2025.10.30.)



## 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 tisztviselői, 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