

## **Csaknem 20 ezer milliárd forintba kerülne a magyar lakásállomány energetikai felújítása**

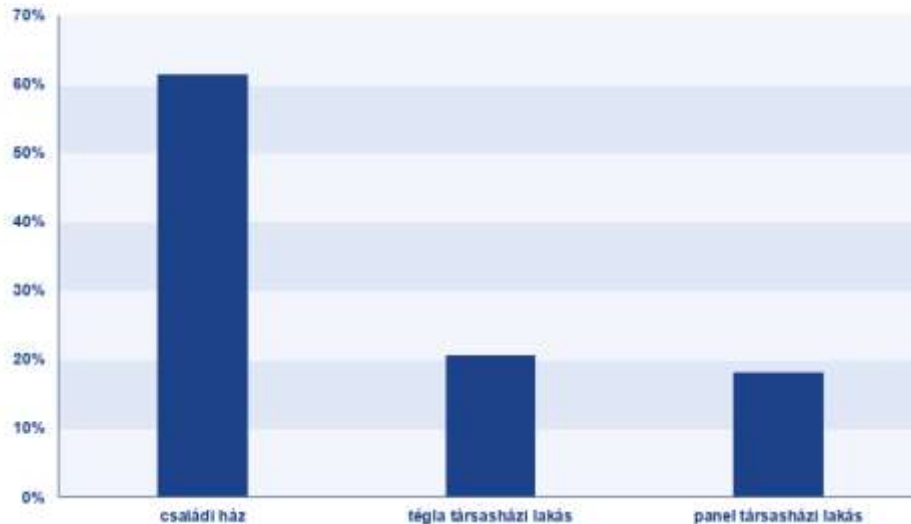
*Takarék Index: a korszerűsítés jelentősen csökkentené az energiakitettséget és nagy megrendelési volument jelenthetne az építőiparnak*

**2022. októberi árakon számolva 18-19 ezer milliárd forintba kerülne a teljes magyar lakóingatlanállomány költségoptimalizált energetikai felújítása – derül ki a Takaré Indexből, a Magyar Bankholdinghoz tartozó Takaré Jelzálogbank elemzéséből. Bár a szakértők számításai szerint egy energetikai szempontból elavult átlagos családi ház négyzetméterenkénti energiaigénye 500 kilowattórától akár 139 kilowattóra csökkenhetne a korszerűsítés révén, ez azonban nem minden ingatlan esetében valósítható meg gazdaságosan, az ingatlan elhelyezkedésétől függően egyes esetekben ugyanis túlzott anyagi terhet jelenthet a lakóépület értékéhez képest. A felújítások mindazonáltal szükségesek lennének, mert lakossági és nemzetgazdasági szinten is mérsékelnék a magas árak miatt megnövekedett energiaköltségeket és az energiakitettséget, valamint nagy megrendelési volument jelenthetnének az építőiparnak.**

### **A lakóingatlanállomány 90 százaléka elavult energetikai szempontból**

Mint az a Takaré Index szakértőinek előző elemzéséből kiderült: a jelenleg több mint 4,5 milliós hazai lakásállomány óriási része elavult energetikai szempontból, és csak kis része sorolható a korszerűt megközelítő, a korszerű vagy az ennél is jobb kategóriákba. Az energiahatékonyság növelésének egyik lehetséges módja az új lakások építése, a magyar lakásállomány megújulási rátája azonban alacsony. Elengedhetetlen tehát, hogy nagyobb hangsúlyt kapjon a már meglévő otthonok korszerűsítése. A hazai lakóingatlanok több mint 80 százaléka 1990 előtt épült. Körülbelül hatvan százaléka családi ház, a téglalapítványú társasházi lakások és a panellakások állománya pedig hozzávetőleg 20-20 százalékot tesz ki. (1. ábra)

## A lakásállomány megoszlása



1. ábra. A hazai lakásállomány megoszlása (Forrás: Nemzeti Épületenergetikai Stratégia 2015, KSH)

### A GDP harmadára lenne szükség a lakások energetikai korszerűsítéséhez

A 2015-ben készült Nemzeti Épületenergetikai Stratégia már foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy mennyibe kerülne a lakásállomány költségoptimalizált energetikai felújítása. Azóta a költségek jelentősen megemelkedtek, a TakaréK Index elemzői azonban az akkori eredményeket is részben felhasználva megpróbálták megbecsülni, hogy hozzávetőleg mennyibe kerülne most nemzetgazdasági szinten a hazai lakásállomány korszerűsítése.

2015-ben az egyes lakástípusokra érvényes felújítási költségeket a még eredeti állapotban lévő ingatlanokra határozták meg, így nem számoltak a már megvalósult korszerűsítésekkel és ezek minőségével. A mostani számítások során az elemzők ezért a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) 2006 és 2016 között elvégzett felújításokra vonatkozó adatainak segítségével próbálták megbecsülni az energetikai célú munkákat.

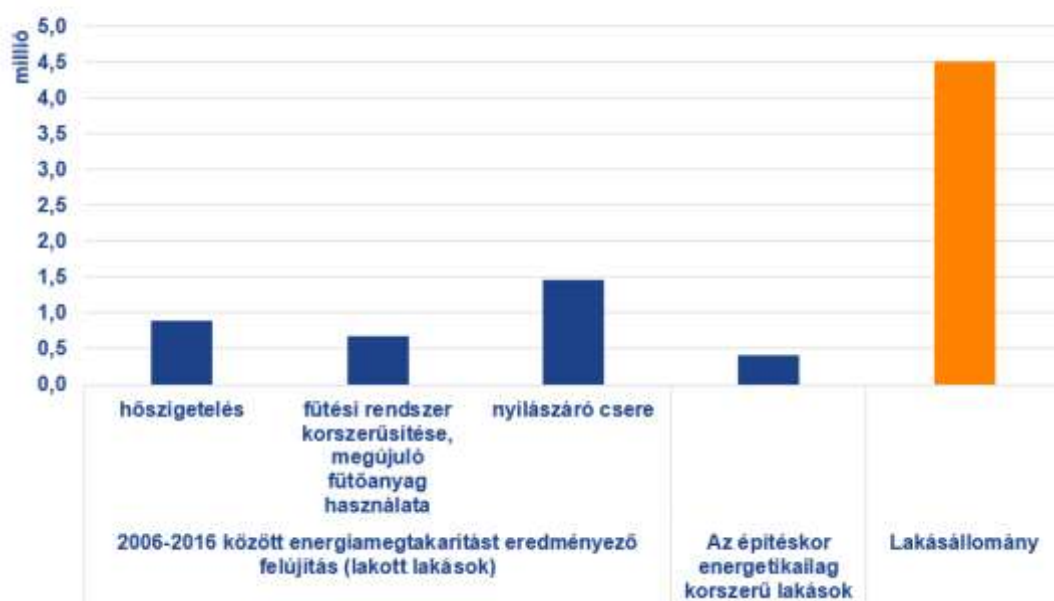
A számítások kétféle módszertan alapján készültek. Az első esetben a 2015-ös stratégiában meghatározott költségösszegek jelentették a kiindulási alapot, majd a KSH lakásépítési költségindexének változása alapján készült új becslés a költségoptimumnak megfelelő felújítások bekerülési értékére. A második esetben egy kiválasztott, az adott csoportot jól reprezentáló ingatlan 2022 októberében kalkulált tényleges felújítási költségeinek meghatározása jelentette az első lépést. Ezt követően az így megkapott, egy négyzetméterre jutó bekerülési költség arányosításával számolták ki a többi csoportot jellemző felújítási összegeket, a Nemzeti Épületenergetikai Stratégiában megadott arányok alapján.

A kétféle számítás alapján kapott eredmények nem tértek el egymástól jelentős mértékben: az első alapján hozzávetőleg 22,6 ezer milliárd forintból, míg a második szerint 24 ezer milliárd forintból lehetne elvégezni a teljes hazai lakásállomány energetikai célú felújítását költségoptimalizált szinten, ha nem változott volna az ingatlanok eredeti állapota. Ezeket az

összegeket értelemszerűen csökkentik az építés éve óta elvégzett energetikai korszerűsítések.

A KSH Miben élünk című kutatása szerint 2006 és 2016 között mintegy 1,5 millió ingatlanban cseréltek nyílászárót, a fűtési rendszert 670 ezer otthonban korszerűsítették, míg hőszigetelési munkákat hozzávetőleg 900 ezer ingatlanban végeztek el. A felújított ingatlanok köre és a munkálatok pontos minősége nem ismert, ezáltal a felújítások költségcsökkentő hatása is csak hozzávetőlegesen becsülhető meg. (2. ábra)

## A hazai lakásállomány jellemzői



2. ábra. A hazai lakásállomány jellemzői (Forrás: KSH)

A Takaré Index elemzői megvizsgálták, hogy mekkora lenne a már elvégzett felújítások mai értéke, ha a legkorszerűtlenebb és legrágábban felújítható lakóingatlanokon hajtották volna végre őket, majd kiszámolták azt is, hogy mennyi lenne a munkák mai értéke, ha a legkisebb költséggel felújítható otthonokon hajtották volna végre a korszerűsítést. Végül az így meghatározott két szám átlagaként becsülték meg a már elvégzett felújítások mai értékét. Hozzá kell azonban tenni, hogy ezek a felújítások akkor mentek végbe, amikor a követelményértékek még az új ingatlanok esetében is megengedőbbek voltak, ezért vélhetően jelentős részük nem felelt meg a költségoptimális felújítási szintnek, így könnyen elképzelhető, hogy mai értékük a számoltnál alacsonyabb lehet, esetleg a felújított ingatlanokon is további korszerűsítésre lenne szükség. A 2016 óta megvalósult felújítások ugyanakkor növelhetik a már elvégzett munkák kalkulált értékét, számuk azonban nem ismert.

A fentiekben bemutatott módszertan <sup>1</sup>alapján a hazai lakásállomány költségoptimális felújításához szükséges összeg a 2022. októberi díjakon számolva és a már elvégzett

<sup>1</sup> A modell nem számolt azzal, hogy gazdaságilag milyen felújításokat érdemes elvégezni az egyes ingatlankategóriák esetében, minden esetben költségoptimumnak megfelelő felújítást írt elő, nem vizsgálva a gazdasági indokolhatóságát.

energetikai korszerűsítéseket is részben figyelembe véve 18-19 ezer milliárd forint között mozoghat. Az összeg rendkívüli nagyságát mutatja, hogy a teljes magyar GDP 2021-ben 55,1 ezer milliárd forint volt, vagyis a bruttó hazai termék harmadára lenne szükség ahhoz, hogy a hazai lakások energetikai szempontból teljesen korszerű állapotba kerüljenek. Szintén összehasonlításként: tavaly az építőipar teljes termelése 5,4 ezer milliárd forint volt, vagyis a felújítások több évre megrendelést jelenthetnének a szektor számára.

### **A lakások értéke meghatározó lehet a felújításban**

A fent ismertetett második módszertan szerinti költségbecslés alapját egy régi, 1960 és 1970 között épült, 100 négyzetméteres, négyzetes alaprajzú, földszintes, két és fél szobás családi ház, a „Kádár-kocka” jelentette. Az ingatlanok kiinduló állapotban négyzetméterenként több mint 500 kilowattóra (kWh) energiaigénye volt, vagyis a legrosszabb, JJ energetikai osztályba tartozott az ingatlanok értékesítésekor kötelezően kiállítandó energetikai tanúsítványban alkalmazott skálán. A költségoptimumnak megfelelő felújítás keretében az épületre hőszigetelés kerülne, a homlokzati nyílászárókat és a bejárati ajtót fokozott hőszigetelésűre cserélnék, valamint a fűtést és a használati melegvizet földgáz üzemű kondenzációs kazán szolgáltatná. Az így elvégzett munkák eredményeként az épület primer energiaigénye – a fűtéshez és a melegvíz előállításához szükséges elsődleges energiamennyiség – négyzetméterenként 139 kilowattóra csökkenne, és a korszerűt megközelítő, DD energetikai osztályba lépne előre<sup>2</sup>.

A költségoptimalizált felújítás valamivel meghaladná a 12 millió forintot (27 százalékos áfával), vagyis az egy négyzetméterre vetített költség 120 ezer forint körül alakulna.

Mint látható, a felújítások jelentős összegbe kerülnek, számos esetben gazdaságilag nem támasztható alá egy ilyen teljeskörű korszerűsítés. Annál is inkább, mivel az ország számos pontján óriási terhet jelent a tulajdonosok számára az ingatlanok értékéhez képest. A Takaréknél adatai szerint ugyanis a községekben 2022 első felében 120 ezer forint, de a városokban is 300 ezer forint alatt volt a lakóingatlanok medián fajlagos ára négyzetméterenként. A KSH adatai szerint pedig 2022 első negyedében a családi házak és sorházak négyzetméteréért országos átlagban csupán 156 ezer forintot kellett fizetni. Egy ingatlan értékét ugyanis a leginkább a lokációja határozza meg, vagyis egy olcsóbb környéken lévő épület esetében a felújítási költségek nagyobb arányt képviselhetnek az ingatlan értékéhez képest, adott esetben meg is haladhatják.

### **Jelentős prémiumot jelenthet az ingatlan értékében az energiahatékonyság**

Magyarországon 2012-től kötelező energetikai tanúsítványt készíttetni, amely 10 évig érvényes. Az első években az energetikai osztályok az A+ besorolástól az I-ig terjedtek, 2016-tól kezdődően pedig az AA++ osztálytól a JJ-ig sorolják be az ingatlanokat az elsődleges energiafogyasztásuk alapján. A legjobb energetikai jellemzőkkel rendelkező lakások AA++, míg a legrosszabbak JJ betűjelet kapnak. A CC kategória tartalmazza a korszerűnek tekinthető ingatlanokat, míg BB vagy annál is jobb osztályba csak a legalább 25 százalékban megújuló energiát használó otthonok kerülhetnek.

---

<sup>2</sup> A modell nem vizsgálta a felújítások gazdaságilag indokolható szintjét, megtérülését, a teljes költségoptimumnak megfelelő felújítást tekintette célnak. Elképzelhető, hogy adott esetben ennél kisebb mértékű korszerűsítés lehet a racionális döntés.

A Magyar Energhiatekonysági Intézet (MEHI), a KSH és a TakarékJelzálogbank kizárólagos stratégiai kutatási partnere, az ELTINGA 2021-es közös kutatása az energetikai osztályok és az ingatlanárak közötti összefüggéseket vizsgálta egy nyolcezres, családi házakat tartalmazó mintán, amelyhez az adatok a KSH népszámlálási lakáskérdőíveinek, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) illetékhivatali adatainak és a Lechner Tudásközpont energetikai tanúsítványainak összekapcsolásával álltak össze.

A feltételezés szerint minél magasabb energiaosztályba tartozik egy ingatlan, annál drágább, hiszen annál alacsonyabbak a fenntartási költségei. Az adatok alapján ez az összefüggés látszik kirajzolódni, azonban az egyes energiaosztályok közötti árbeli különbségek nem azonos mértékűek. Az energetikai szempontból legrosszabb, JJ minősítésű ingatlanokhoz képest a közel nulla energiaigényű, azaz legalább BB minősítésű ingatlanok több mint 50 százalékos prémiummal rendelkeznek. Az ártöbblet nagysága a kiemelkedően rossz minősítésű otthonokhoz képest már az átlagost megközelítő és az átlagos energiaosztályba tartozó lakásoknál is jelentős: 15, illetve 20 százalékos.

Miközben azonban a JJ minősítésű ingatlanokhoz képesti különbség szembetűnő, az egyes kategóriák közötti átmenet nem folytonos. Míg a HH, a GG, az FF és az EE kategóriák esetében az eggyel alacsonyabb besoroláshoz képest 5-9 százalékos árnövekedés jellemző, addig a JJ-ből az II, vagy a DD-ből a CC osztályba lépve a különbség csupán 1 százalékos. Az energetikailag korszerű (CC) ingatlanok esetében azonban a közel nulla energiaigényűre vagy annál is jobb besorolásra váltás 13 százalékos árnövekedést jelentett. (1. táblázat)

Betűjel	Megnevezés	Prémium a JJ kategóriához képest	Prémium a szomszédos kategóriához képest
AA-BB	Közel nulla energiaigényű vagy jobb	52%	13%
CC	Korszerű	35%	1%
DD	Korszerűt megközelítő	34%	2%
EE	Átlagosnál jobb	31%	9%
FF	Átlagos	20%	5%
GG	Átlagost megközelítő	15%	7%
HH	Gyenge	7%	6%
II	Rossz	1%	1%
JJ	Kiemelkedően rossz	0%	0%

1. táblázat. Az egyes energiatekonysági kategóriák becsült árprémiuma a modell alapján (Forrás: MEHI, KSH, ELTINGA)

A magasabb energiaosztályból fakadó prémiumra vonatkozó eredmények a kutatás óta eltelt időben valószínűleg változtak, mivel 2022-ben megugrottak az energiaköltségek. Az energia árának megemelkedése miatt az energetikailag korszerűtlenebb lakások fenntartási költsége tovább nőtt a közel nulla energiaigényű vagy annál is jobb besorolású ingatlanokéhoz képest, ami a prémium további emelkedésével járhat együtt. Ugyanakkor arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy a százalékos eltérések a különböző lokációkban nagymértékű különbségeket

jelenthetnek abszolút értékben, egy drágább környéken magasabbak lehetnek a jellemző lakásár-eltérések.

### **Központi kérdés a felújítások finanszírozása**

Az energiahatékonyság kétségtelenül napjaink egyik legfontosabb kérdése, amely a lakáspiacon is rendkívül erősen érezteti hatását. A hazai lakásállomány felújítása révén jelentősen csökkenthetők az energiaköltségek. A munkálatok elvégzése ráadásul nemcsak komoly megtakarítást eredményezne az energiafelhasználást nézve, hanem segítséget jelenthetne a jelentős megrendelésállomány-csökkenéssel szembesülő és szabad kapacitásokkal rendelkező építőipar számára, így nemzetgazdasági szinten is lehetnének előnyei. Különösen a KKV-szektor számára, mivel a házak energetikai korszerűsítését jellemzően a kisebb cégek végzik. Átfogó programok révén azonban a nagyobb cégek is bekapcsolódhatnak.

A felújításokkal kapcsolatban ugyanakkor több kérdés is felmerül. Az egyik, hogy az egyes ingatlanok esetében milyen mértékű korszerűsítés lehet gazdaságilag indokolt. A lakások értéke ezt erősen befolyásolhatja, mivel ahogy a fentiekből is kiderült, a felújítás költségei „elszállhatnak” az ingatlanok árához képest. A korszerűsítések megtérülésében jelentős szerepük van az energiaköltségeknek is, emelkedő költségek mellett gyorsabb megtérülés mutatható ki.

Szintén megkerülhetetlen kérdés a felújítási munkálatok finanszírozása és az, hogy ebben milyen szerepük lehet a központi forrásoknak. Az energetikai korszerűsítést a múltban több kormányzati program is segítette, jelenleg pedig az egyelőre év végéig elérhető felújítási támogatás és hitel, valamint a falusi CSOK felújításokra felhasználható része jelent segítséget. A jövőben azonban akár más támogatási formák és programok is elképzelhetők.

Nemzetközi szinten több példa is van az épületállomány felújítását szolgáló központi programokra. Ilyen például az Egyesült Királyságban a Green Deal. A kezdeményezés célja az volt, hogy az ingatlantulajdonosok vagy bérlők a megspórolt energiaköltségükből, utólag finanszírozhassák a felújítási munkákat, anélkül, hogy annak tényleges költsége terhelné őket. A kiindulási pontot az jelentette, hogy a korszerűsítéssel elérhető költségmegtakarítás meghaladja a havi törlesztőrészletet.

Németországban a szövetségi kormány 2021-ben hozott létre alapot az épületek energiahatékonyságának javítására (Bundesförderung für effiziente Gebäude – a Hatékony Épületek Szövetségi Alapja), amely három alprogramot kínál, lakóingatlanok, nem lakóingatlanok és egyedi munkálatok számára. A támogatható költségek maximális összege 120-150 ezer euró az új otthonok építéséhez vagy a teljes körűen felújított lakások esetében, annak aránya alapján, hogy milyen mértékben használnak megújuló energiaforrásokat. A támogatás aránya új ingatlanoknál 20-25 százalékos, míg a teljeskörű felújításoknál az arány 25 és 45 százalék között mozog. A rendszer szintén támogatást nyújt olyan különálló munkák elvégzésére is, mint a szigetelés, a fűtőkorszerűsítés, a nyílászárócseré vagy például az energiahatékony smart rendszer telepítése. A bekerülési költségek 20-45 százaléka finanszírozható központi forrásból, a támogatható költségek maximális összege pedig lakások és házak esetében 60 ezer euró.

A központi programok mellett jelentős a banki finanszírozás szerepe is. Magyarországon például a személyi kölcsönöket már eddig is jelentős hányadban fordították felújításra, ezen belül is korszerűsítésre az ügyfelek. A legnépszerűbb célok közé tartozott a hőszigetelés, a





napelemek telepítése és a nyílászárók cseréje. Emellett megjelent a jelzáloghitelek egy olyan típusa is, amely a magyar háztartások energiafogyasztásának csökkentését szolgáló fejlesztések, valamint a megújuló energia felhasználásán alapuló technológiát elterjedésének finanszírozására irányul, és az érdeklődés fokozására gyakran kedvezményekkel és jóváírásokkal párosul. És bár a banki termékek kamatai ugyan nőttek a közelmúltban, a törlesztőrészek emelkedése még így is kedvezőbb lehet a rezsiköltségek növekedésénél.