

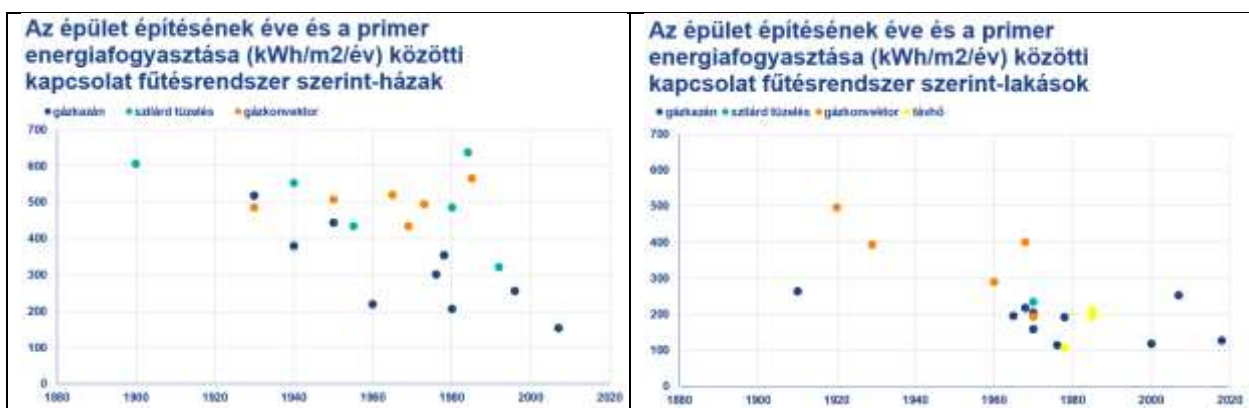
Sok száz milliárd forint megtakarítást jelenthetne évente a lakások energetikai felújítása Magyarországon

Takarék Index: egyes ingatlanok rezsiköltsége akár évi egymillió forinttal is csökkenhetne

A megugró energiaárak miatt az elmúlt hónapokban különösen nagy figyelem hárult az ingatlanok energetikai hatékonyságára, annál is inkább, mert a magyarországi lakásállomány szinte teljes egésze elavult energetikai szempontból. A költségek és az energiakitetés csökkentésének, valamint az energiahatékonyság növelésének egyik módja az új lakások építése, főként azonban a már meglévő ingatlanok korszerűsítése. Utóbbi akár évi egymillió forintos, csaknem 90 százalékos megtakarítást is jelenthet sok lakástulajdonos számára – derül ki a Takarék Indexből, a Magyar Bankholdinghoz tartozó Takarék Jelzálogbank elemzéséből. Érdekes azonban azt is vizsgálni, hogy az egyes ingatlanok esetében milyen mértékű felújítás számít optimálisnak.

Minél régebbi egy ingatlan, annál többet fogyaszthat

A Takarék Index elemzői a Nemzeti Épületenergetikai Stratégiában szereplő kategóriák alapján kiválasztott 40 példaingatlanon vizsgálták az építés ideje, a fűtési rendszer és a fogyasztás kapcsolatát. Az eredmények szerint összefüggés mutatható ki a lakóingatlanok építési ideje és a fűtéshez, melegvízhez felhasznált primer energia mennyisége között: minél régebbi egy ingatlan, jellemzően annál korszerűtlenebb. A gázkazánokkal felszerelt lakások energetikai jellemzői jobbak, mint a szilárd tüzelésű fűtési rendszerekkel vagy gázkonvektorral felszereltéké, utóbbiak esetében az építés idejétől függetlenül magas az energiaigény. (1. ábra)



1. ábra. A lakóingatlanok jellemzői alapján számolt primer energiaigény egy négyzetméterre vetítve évente, az ingatlan építési éve, illetve a fűtési rendszer szerint (Forrás: Takarék Index-számítás; - ahol gázkazán üzemel, vegyes rendszer esetén is a gázkazán csoportba került)

Jelentős megtakarítást hozhat a rezsiköltségekben a felújítás

A megugró energiaárak miatt az energetikai felújítások tehát nagymértékű megtakarítást jelenthetnek sok lakástulajdonos számára. A Takarék Index elemzői megvizsgálták, hogy a Nemzeti Épületenergetikai Stratégiában szereplő ingatlancsoportok szerint milyen mértékű lehet a lakosság megtakarítása egy-egy adott kategóriába tartozó átlagos alapterületű ingatlan

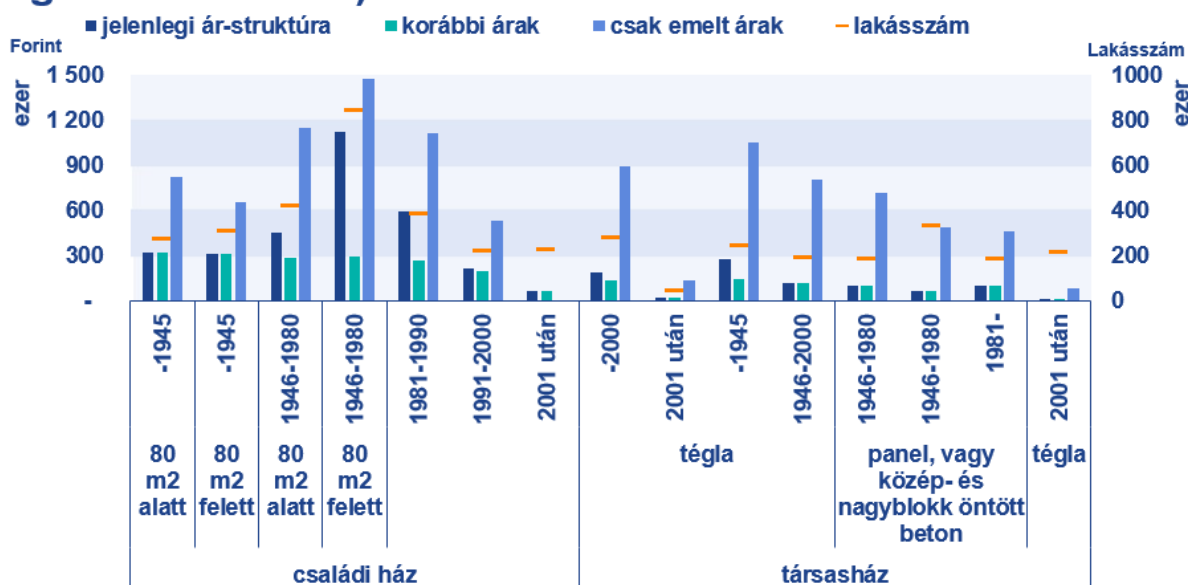
esetében¹. A magyarországi lakásállomány legnagyobb részét kitevő, 1946 és 1980 között épült ingatlanoknál ez kiugró mértékű is lehet: egy kategóriáján belül átlagos területű, száz négyzetméteres családi ház esetében, amelynek a felújítást követően DD vagyis a korszerűt megközelítő lesz a besorolása, a megspórolt összeg meghaladhatja az egymillió forintot. Ez 89 százalékos csökkenést jelenthet. Az újabb építésű ingatlanoknál a megtakarítási arány ennél szerényebb: egyrészt a korszerűbb ingatlanoknál az eredeti állapot szerinti fogyasztás kisebb, másrészt a jelenlegi energiaköltségek sávossá válnak. Ez azt jelenti, hogy csak bizonyos fogyasztási szint felett kell emelt árat fizetniük a háztartásoknak, így a korszerűbb otthonok fogyasztása nagyobb valószínűséggel marad a kedvezményes sávban. Mindezek miatt a felújítások kapcsán jellemzően rosszabb megtérülés mutatható ki esetükben az egyes háztartások szintjén. Nemzetgazdasági szinten azonban a megtakarítás a valós, magas energiaárak miatt jóval nagyobb lehet ezen ingatlanok korszerűsítését követően is. (2. ábra)

A TakaréK Index elemzőinek számításai rávilágítanak: a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által a 2018 és 2020 közötti időszakra vonatkozóan közzétett átlagos primer energiafelhasználás több mint harmadával csökkenhetne az ingatlanok korszerűsítését – legalább a DD vagy a korszerűt jelentő CC osztály elérését – követően. Ez éves szinten hozzávetőleg 1500 milliárd forint megtakarítást jelenthetne nemzetgazdasági szinten².

¹ Módszertan: az elemzés során az összes alapterület és lakásszám alapján minden ingatlankategória esetében meghatározták az átlagos ingatlanméretet. A szakértők egy 40 elemű mintán megvizsgálták az adott kategóriába tartozó ingatlanok esetében jellemző fűtési rendszerek, így a gáz, a villany és a fa felhasználásának arányát. A kategóriát jellemző, egy négyzetméterre vetített fogyasztás (fajlagos primer energiafelhasználás), illetve a gáz, a villany és a fa felhasználásának becsült aránya alapján számították ki a becsült energiaköltségszintet, a felújítás előtti, illetve a felújítást követő állapotokra vonatkozóan. A költségeket háromféle módon adták meg, a korábbi alacsonyabb energiaárakon, a jelenlegi sávossá válnak, illetve a valós, emelt (világpiaci) árak mellett. Ezt követően állapították meg az elérhető költségmegtakarítást az adott csoportot jellemző, átlagos méretű ingatlanoknál.

² Módszertan: a szakértők ingatlankategóriánként meghatározták az adott csoportba tartozó lakások összes alapterülete és energetikai jellemzője (fajlagos primer energiafelhasználása) alapján a felújítást követő fogyasztási szinteket, illetve az egyes csoportok eredményeit összesítve az egész lakásállomány várható becsült fogyasztási szintjét a legalább DD vagy CC energiaosztályok elérését lehetővé tevő korszerűsítéseket követően. Mivel a lakások egy része üresen áll, ezért a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) Miben élünk felmérésében szereplő, nem lakott lakások száma alapján kivették az ezekre vonatkozó fogyasztási mennyiséget. A fogyasztást a következők szerint határozták meg: fogyasztási szintet számoltak az üresen álló lakásmennyiségre, ha azok alapállapotuk szerint a legkorszerűbb ingatlanok közül kerülnek ki, illetve, ha a legkevésbé korszerűek közül, majd ezen két fogyasztási mennyiség átlagaként azonosították az üres lakások energiafelhasználását, amellyel csökkentették az eredetileg kiszámolt, a lakóingatlanokat a felújítás után jellemző energiafelhasználást. Az így előálló energiamennyiség árának meghatározásához a mennyiség 2 százaléka esetében az emelt villany-, míg 98 százaléka esetében az emelt (világpiaci) gázárakat vették figyelembe (A 2-98 százalékos fogyasztási arány a 40 elemes minta alapján meghatározott szerkezet). Ezt követően a felújítás utáni energiaköltséget összehasonlították a becsült jelenlegivel. A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal háztartásokat jellemző, végső, fűtésre és a használati melegvíz előállítására vonatkozó energiafelhasználási adatait vették alapul, ahol a 2018 és 2020 közötti átlagos fogyasztási szinttel számoltak. Az energiaköltség meghatározása érdekében a villanynál az emelt áramárat, míg a többi fogyasztásnál a gáz emelt (világpiaci) árát vették figyelembe.

Felújítással elérhető elméleti energiaköltség megtakarítás az egyes ingatlantípusok szerint (kategóriát jellemző átlagos nagyságú ingatlanok esetén)



2. ábra. Az egyes lakóingatlan-kategóriába tartozó, átlagos alapterületű otthonok esetében az eredeti állapothoz képest felújítással elérhető energiaköltség-megtakarítás különböző árstruktúra esetén, valamint az adott kategóriába tartozó ingatlanok száma (Forrás: Nemzeti Épületenergetikai Stratégia, TakaréK Index-számítás; *az egyszerűség és összehasonlíthatóság miatt a panel- és a közép-nagyblokk házak esetén is gázárakkal számoltuk a költségeket)

Milyen mértékű felújítások térülnek meg a legjobban?

Mindenképpen érdemes vizsgálni, hogy az egyes ingatlanok esetében milyen mértékű felújítási munkák elvégzése számít optimálisnak. Ehhez több tényezőt is célszerű figyelembe venni, a felújítás várható költségei mellett többek között a megspórolható energiamennyiséget, a korszerűsítés értéknövelő hatását és az energiafogyasztás csökkenését.

A szakértők a mintaként vizsgált különböző energiabesorolású ingatlanok felújításának várható eredményeit elemezve megállapították, hogy a legnagyobb megtakarítást a jelenlegi árstruktúra alapján a JJ, az II és a HH, a kiemelkedően rossz, a rossz és a gyenge kategóriába tartozó ingatlanoknál lehetne elérni. A legalább a DD besorolást biztosító munkálatok révén az energiaköltség a korábbi töredékére, 7-12 százalékára csökkenhetne, de a reális felújítási szint elérésével is az alapállapotban fizetett 16-35 százalékára mérséklődhetne. A megtakarított összegeket a becsült felújítási költségekkel összevetve kiderül: a vizsgált HH-JJ ingatlanok esetében a DD szint elérésénél a felújítás 6,4-10,2 év alatt térülhet meg saját forrásból, míg a reális felújítási szintek esetén 5,3-8,8 év közötti megtérülési idő volt kalkulálható a példaként vizsgált otthonoknál. A felújított ingatlanok értéke ráadásul növekszik a munkálatok hatására, ami szintén pozitívum lehet a tulajdonosok számára. (3. ábra) Az egyedi mellett azonban érdemes lehet nemzetgazdasági szinten is vizsgálni a megtakarítások összegét, vagyis a világgpiaci árakon számolt fogyasztási költségek esetén megtakarítható költséget.

	Energiaosztály	Ingatlan alapterülete (m ²)	Építés éve	Felújítás min. DD energiaosztályra				Reális felújítás				
				Energiaköltség alapállapotban (ezer Ft)	Energiaosztály	Energiaköltség (ezer Ft)	Költség-megtakarítás (ezer Ft)	Becsült felújítási költség (M Ft)	Energiaosztály	Energiaköltség (ezer Ft)	Költség-megtakarítás (ezer Ft)	Becsült felújítási költség (M Ft)
sorházi lakás	EE	139	1978	801	DD	324	478	12,8	nincs ajánlható korszerűsítés			
családi ház	FF	80	1980	167	DD	127	39	7,6	EE	145	22	6,4
családi ház	GG	144	1996	628	DD	482	146	14,8	FF	536	91	9,1
családi ház	HH	117	1978	1 508	DD	183	1 325	13,5	EE	234	1 274	11,1
családi ház	II	82	1973	1 870	DD	134	1 736	11,1	FF	378	1 492	7,8
családi ház	JJ	74	1950	1 218	DD	100	1 118	10,0	HH	423	794	4,8

3. ábra. A minta lakóingatlanok elméleti energiaköltsége a jelenlegi sávos rendszerben (fűtés és melegvízkészítés) alapállapotban, illetve a lehetséges felújítási szintek szerint (Forrás: TakaréK Index-számítás)

Jelentős szerepük van a központi programoknak

Európa számos országában léteznek programok az energiahatékonyság javítására. Ezek ugyanakkor jelentős különbségeket mutatnak attól függően, hogy a korszerűsítés költségének mekkora részét finanszírozza az állam, vagy aszerint, hogy a támogatás az elvégzett munkák, illetve a célul kitűzött minimális energiahatékonyság-javulás alapján igényelhető-e. Bulgáriában például 100 százalékos támogatáshoz is hozzá lehet jutni a munkálatok finanszírozására, több országban pedig a költségek 60 százalékát állja az állam. Észtországban és Németországban ennél alacsonyabb a támogatási ráta. Vannak fix összegű támogatással működő rendszerek is, amelyekben az elérhető összeget az ingatlan négyzetmétere alapján határozzák meg, ilyen működik például Szlovéniában, ahol négyzetméterenként 190-220 euróval támogatják a korszerűsítést. Több országban, így Németországban, Romániában és Nagy-Britanniában jelentős szerepet játszik a támogatási arányban a felújítás révén elért energiahatékonyság, vagyis elvárják, hogy javuljon vagy elérjen egy bizonyos szintet az ingatlan energetikai besorolása.

Az energiahatékonyság növeléséhez elengedhetetlen az ingatlanok korszerűsítése

Mint az a TakaréK Index háromrészes energetikai elemzésének előző két részéből kiderült, a magyar lakásállomány óriási része elavult energetikai szempontból. Az új lakások építésével a megújulás csak nagyon lassan menne végbe, annak ellenére is, hogy az elmúlt években a korábbinál több új lakás épült. Az energiahatékonyság javulását főként tehát a felújításokkal lehetne elérni. A szakértők számításai szerint a magyarországi lakásállomány költségoptimum szintű energetikai felújítása csaknem 20 ezer milliárd forintba kerülne, ez az éves bruttó hazai termék hozzávetőleg harmada. A munkálatok nagy megrendelési volument jelenthetnének az építőiparnak, elsősorban a kis- és a közepes vállalkozásoknak, de egy átfogóbb program esetében akár a nagyvállalatoknak is. Központi kérdés a korszerűsítés finanszírozása: az állami intézkedések mellett ebben nagy szerepe lehet a kedvező hitelfelvételi lehetőségeknek is. Az energiahatékonyság növelése több szempontból is előnnyel járna: a megtakarítás mellett jelentős prémiumot jelenthet az ingatlanok értékében, ráadásul szemléletváltáshoz is vezethet a fenntarthatósági szempontok előtérbe kerülésével. Nemzetgazdasági szinten pedig nagymértékben csökkentené az energiakitettséget, és ugyancsak jelentős megtakarítással járna.