

Lakóingatlanok és energiahatékonyság

Tartalomjegyzék

1. Bevezető.....	2
2. A magyar lakásállomány energetikai állapotáról	2
3. Erősödő ösztönzők az energiahatékonyság javítására	4
3.1. Energiaárak és lakásfenntartási költségek	4
3.2. Gyökeres átalakulás a támogatási rendszerben.....	5
3.3. Egy fontos lépés az átláthatóság irányába	5
4. Az energiahatékonyságból eredő nyereségek.....	7
4.1. Európai tapasztalatok az Energiatanúsítványok alapján	8
4.2. Egy energiahatékonysági felújítás tanulságai Budapestről: a Faluház-projekt.....	9
5. A felújításokat segítő intézmények	11
5.1. Támogatott hitelek korszerűsítésre	11
5.2. Nemzetközi példák specializált intézményekre	12
Zárszó.....	12

1. Bevezető

A lakóingatlanok energiahatékonysága égető kérdés Magyarországon is, az Európai Unió 2020 stratégiában fontos szerepe van az energiahatékonyság növelésének. A 2012-ben megjelent, energiahatékonyságra vonatkozó direktívának¹ megfelelően hazánkban is jelentős lépéseket kell tennie az energiahatékonyság ügyében.

Az EU 2020 stratégiában az a cél jelenik meg, hogy 2020-ig az előrejelzésekhez képest 20%-kal javuljon az unióban az energiahatékonyság. Ezt a célt a 2011-es energiahatékonysági terv fejtette ki részletesen, és a tervet követően jelent meg az energiahatékonyságra vonatkozó direktíva. Ezt is figyelembe véve született Magyarország II. Nemzeti Energhatékonyasági Cselekvési Terve.² Mindegyik dokumentum hangsúlyozza, hogy a legnagyobb energiamegtakarítási potenciál az épületekben rejlik.

Az uniós szabályozás miatt megjelenő **kötelezettség** az energiahatékonyság hosszú távú növelésére azonban **lehetőséget** is jelent. A jobb energiahatékonyság a környezetre kifejtett kedvező hatása miatt mindannyiunk érdeke. A lakóingatlanok tulajdonosai számára pedig közvetlen, kézzel fogható haszonnal is jár: a nagyobb energiahatékonyságú épület kedvezőbb fenntartási költségeket, és magasabb eladási árat jelenthet. A prognosztizálható piaci környezetben, ahol az energiaárak az inflációt jelentősen meghaladó mértékben növekednek, ennek különösen nagy a jelentősége.

2. A magyar lakásállomány energetikai állapotáról

Fontos hiányosság, hogy pontos és részletes információk nem állnak rendelkezésre a magyarországi épületállomány energiahatékonyságáról, ezért teljes körű helyzetképet nem lehet nyújtani. Mintára alapozott áttekintés nyerhető viszont az Energiaklub Negajoule című aktuális kutatásából. A szerzők 74 féle épülettípust megkülönböztetve becsülték fel a magyarországi állomány helyzetét: a felosztás a falazat (pl. vályog vagy kisméretű tégl), a fűtési rendszer és a melegvíz-előállító rendszer alapján került kialakításra.

A falazat tekintetében lényeges eltérések tapasztalhatók az épületek között. A 40-es, 50-es években még jelentős szerepe volt a házépítésben a vályognak, és a mai épületállományban is több mint 400 ezer vályogház van. A korábbi kis téglákat a 80-as, 90-es években megjelenő, jobb szigetelésű falazó blokkok, illetve később a porózus téglák váltották fel, ám még mindig jelentős a kis téglából épült lakóházak aránya.

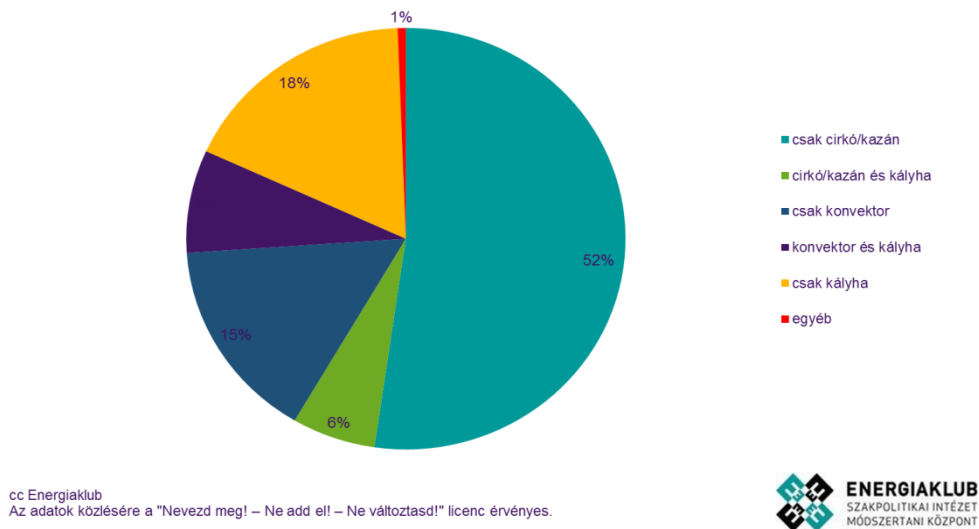
A fűtési rendszerek kapcsán is széles a spektrum. A panelszerkezetű házakban a távfűtés dominál, míg a társasházakban a konvektor és az egyedi cirkó/kazán. A családi házak esetében azonban jelentős szerepet játszik a kályha, illetve a kályhával kombinált fűtési megoldás (1. ábra).

¹ 2012/27/EU Direktíva.

² Letölthető:

<http://zbr.kormany.hu/download/c/6c/40000/Magyarorsz%C3%A1g%20II%20Nemzeti%20Energhat%C3%A9konys%C3%A1g%20Cselekv%C3%A9si%20Terve.pdf>

Családi házak megoszlása jellemző fűtési rendszerük alapján



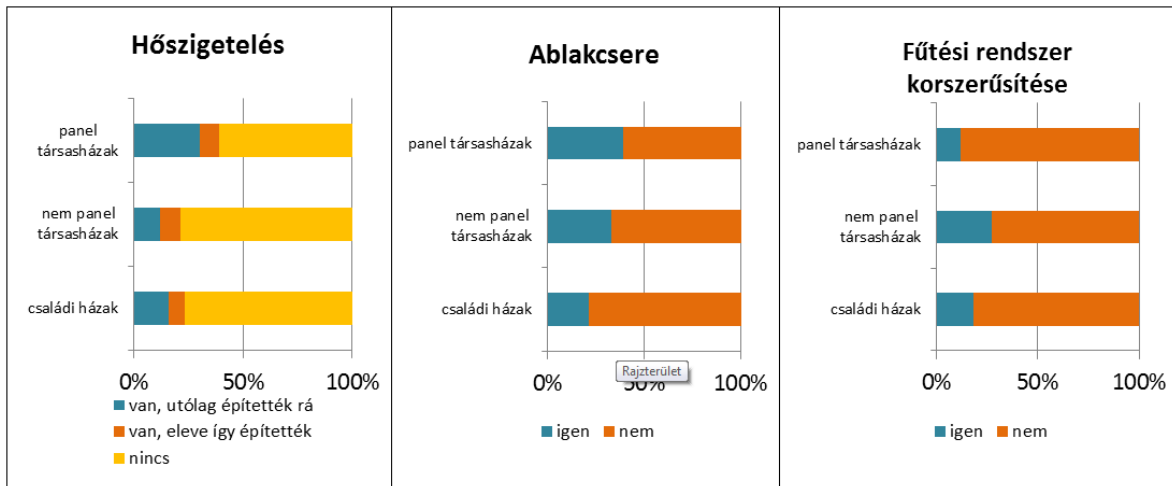
1. ábra: Családi házak megoszlása jellemző fűtési rendszerük alapján (Forrás: Energiaklub)

Az energetikai számítások szerint mindegyik épületfajta energetikai jellemzője kedvezőtlen. A lakóépületek zöme igencsak elavult, több mint 60%-uk 1980 előtt épült és csupán az épületek 10%-a készült az elmúlt 15 évben. A **családi házak jellemzően alacsony energiahatékonyságúak**, primerenergia-igényük 400-500 kWh/m²/év körül alakul, miközben egy A+ besorolású épületnél ez az érték 55 alatti, azaz a fogyasztásnak **akár a 90%-a megtakarítható lenne korszerűbb és szakszerűbb épületszerkezettel**. A legkedvezőtlenebb eredményeket a kisméretű téglás falazatok és az elektromos árammal melegvizet előállító berendezést működtető háztartások adják. **A téglás társasházak fajlagos energiaigénye a családi házak fogyasztásának nagyjából felét teszi ki** (200-300 kWh/m² a fogyasztás évente). A régebbi közhelynek ellentmondóan **a panel épületek helyzete alaposan megváltozott**. Akár az is előfordulhat, hogy a házigyári elemes épületek fogyasztása alacsonyabb az előző két kategóriában említetteknél. Ez egyrészt (más társasházakhoz hasonlóan) az épületek méretéből és külső fal, belső fal arányából következik, másrészt pedig abból a tényből, hogy a panel épületállomány nagy hányada szigetelési programon ment keresztül az utóbbi évtizedben.

Az hazai épületek között még mindig sokban kap szerepet az elektromos áram a fűtésben vagy a melegvíz-ellátásban, ami hazánkban sokkal pazarlóbb energiafelhasználással jár együtt, mint a gázalapú rendszerek.

A felújítások nyomán sokat fejlődtek ugyan a távhő rendszerek, amelyek a panellakások túlnyomó részében is működnek, de összességében még mindig nem olyan hatékonyságúak, mint a házközponti vagy cirkó-alapú fűtések (a lokális környezetszennyezési jellemzők terén fontos előnyben van a távfűtés, s az ipari hulladék hő vagy geotermikus energia hasznosítására is gazdaságos megoldás lehet). A fűtési rendszer energiaforrása és kiépítése mellett az épületek energiahatékonyságának másik fontos meghatározója a hőszigetelő képesség. Ahogy említettük, a magyarországi állományra vonatkozó becslések szerint sok ház falazata épült kisebb méretű téglából (pl. kisméretű 50, B30), külön szigetelés nélkül.

A korábbi, sok esetben elavult energetikai technológiával épült lakóépület-állomány megújulása elmaradott (2. ábra). Költségvonzatuktól függően változó a különböző lehetséges javítások előfordulása: míg a fűtési rendszer korszerűsítése ritka esemény, az ablakcserék, a hőszigetelés az állomány nem elhanyagolható részén már lezajlott ilyen-olyan minőségben. Ezzel együtt is **a magyarországi épületállomány túlnyomó többsége korszerűtlen energetikailag**.



2. ábra Különböző típusú lakóépületek megoszlása az egyes energiahatékonyságot növelő korszerűsítések megtörténte szerint (Forrás: Negajoule kutatási jelentés)

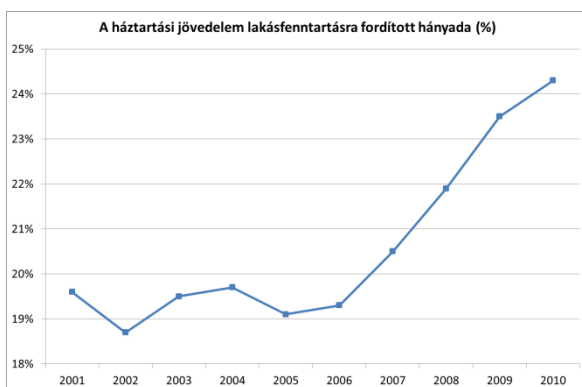
Jelentős lehetőség van még az utóbbi években elszaladt lakásfenntartási költségek megtakarítására megfelelő energiahatékonysági beruházásokkal. Az elkövetkező években ez a potenciál ösztönözheti a lakástulajdonosokat a műszaki korszerűsítésre.

3. Erősödő ösztönzők az energiahatékonyság javítására

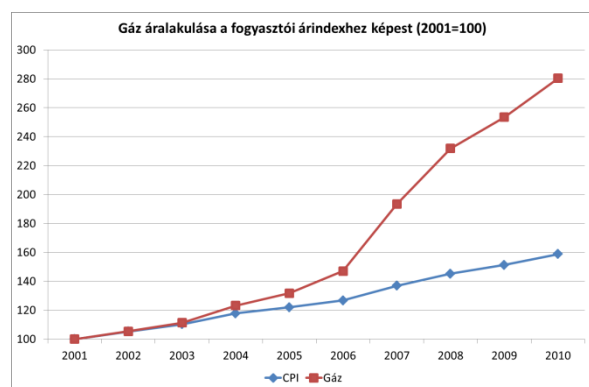
Az elmúlt évtizedben **relatív kevés** – bár nem elhanyagolható volumenű – **felújítási tevékenységgel szemben nagy volumenű új lakás építése és számos használt lakás vásárlása állt.** Jelenleg azonban a piac tartósan eltolódhat a felújítások irányába.

3.1. Energiaárak és lakásfenntartási költségek

A lakossági **energiakiadások jelentős mértékben növekedtek (mind abszolút, mind relatív értelemben) az elmúlt évtized során, és különösen 2007-től kezdődően.** Az alábbi, 3.a. ábra bemutatja, hogy a háztartások jövedelmük mekkora hányadát költötték lakásfenntartásra.



3.a. ábra. A háztartási jövedelem lakásfenntartásra fordított hányada. (%), Forrás: KSH)

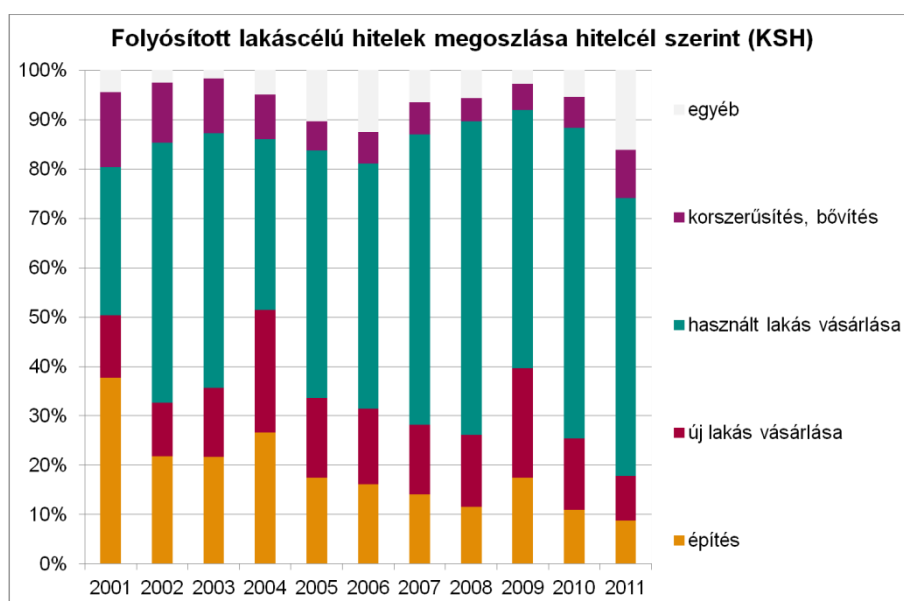


3.b. ábra. Gáz áralakulása a fogyasztói árindexhez képest (2001=100, Forrás: KSH)

A jövedelem átlagosan 19%-a ment lakásfenntartásra 2001 és 2006 között, ám 2007-től jelentős növekedésnek indult, és 2010-re meghaladta a 24%-ot. Hasonló folyamatok figyelhetők meg a kulcsfontosságú, a fűtésben és a melegvíz-ellátásban is szerepet játszó gázár esetében (3.b. ábra). A gázár növekedése 2004-től kezdődően fokozatosan, de 2007-től jelentősen meghaladta a fogyasztói árindex növekedését, és 10 év alatt közel megháromszorozódott. A gázárak ilyen növekedése jelentős terhet ró a háztartásokra, amelyek több mint fele gázzal fűt és jut meleg vízhez. **Az energiaárak jelentős árnövekedése tehát erős ösztönzőt generált az elmúlt években arra, hogy a háztartások energiahatékonysági beruházásba fogjanak.**

3.2. Gyökeres átalakulás a támogatási rendszerben

A 2000-es években jelentős lakóingatlanokhoz kapcsolódó hitelállomány alakult ki. Ez a hitelállomány azonban elsődlegesen tulajdonlásra irányult, azaz lakások, ingatlanok vásárlására. Sokkal kisebb mértékben kapott szerepet a felújítás, korszerűsítés. A támogatott hitelek visszaesése és a devizahitelezés kiszorulása fordulatot hozott: **Először 2011-ben vettek fel a háztartások több hitelt felújításra, mint új lakás vásárlására (4. ábra).**



4. ábra Folyósított lakáscélú hitelek megoszlása cél szerint (Forrás: KSH)

A lakáshitelezés helyzetét bővebben vizsgáló **FHB Lakásárindex negyedéves kiadványaiban** részletesen bemutatjuk, hogy bár a lakáshitelezés visszaesésének kínálati okai egyértelműen enyhülni látszanak, a háztartások jövedelmi helyzete és várakozásai, és a még mindig magas forint kamatszint miatt egyértelművé vált, hogy az állami beavatkozásra jelentős szerepe háruul a kilábalásban.³

Az energiahatékonysági beruházásokat ösztönözheti, hogy az új kamattámogatási rendszerben korszerűsítésre is lehet hitelt igényelni, illetve az újjépítésű lakásállomány energetikai minőségét javíthatja, hogy a lakásépítési támogatást (az aktuális szocpolt) kizárólag magasabb energiahatékonyságú épülethez lehet igénybe venni.

3.3. Egy fontos lépés az átláthatóság irányába

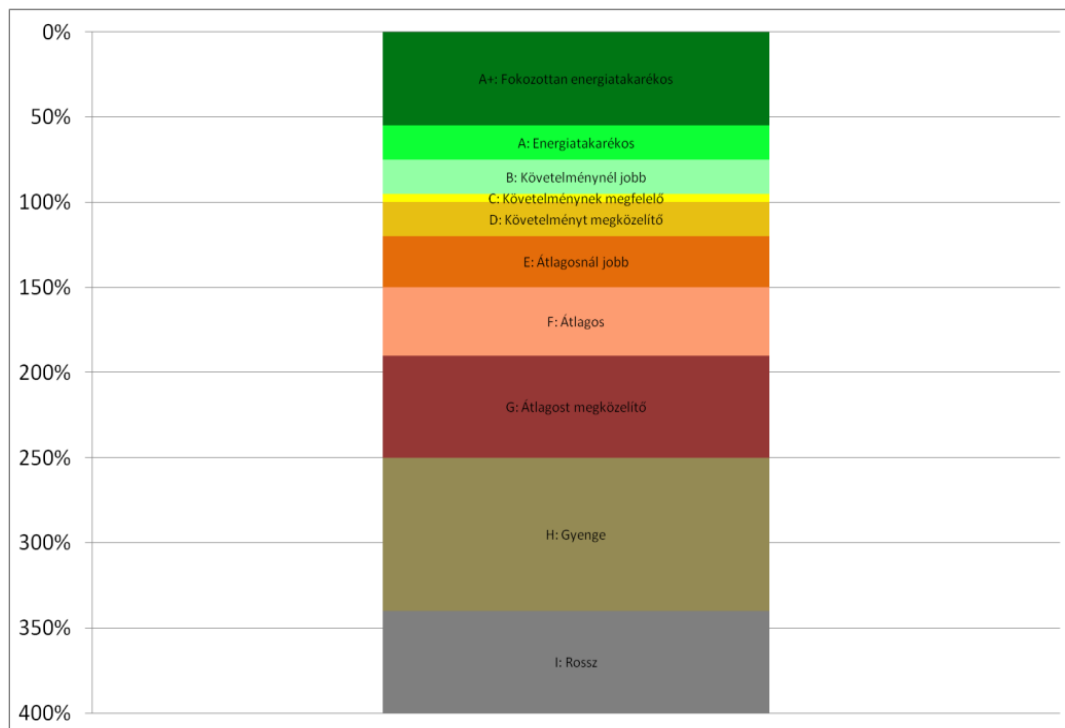
Egy energiahatékonysági beruházás költségeit nehezebb érvényesíteni az árakban, ha nincs egységes, átlátható módja az épület energiahatékonysági státusának bemutatására. Egy lakás energetikai jellemzői nem

³ A legutóbbi kiadvány letölthető: http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Legutobbi-kiadvanyunk/20121010_FHBIndex2012q2_hun.pdf

nyilvánvalóak a vevők, és gyakran az eladók számára sem. Ennek hatása lehet arra, hogy egy energetikai befektetés mennyire jelenik meg egy ingatlan értékében. A **nagyobb transzparencia erősebben ösztönzi a tulajdonosokat az energiahatékonysági korszerűsítésekre. Ebben a tekintetben fontos fejlemény, hogy Magyarországon is bevezették az Energiatanúsítványt.**

A 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szabályozza *Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsítását*, azaz az Energiatanúsítvány szerepét. A rendelet alapján, új épület építésekor, meglévő épület eladásakor, egy évet meghaladó bérbeadáskor, és a nagy alapterületű hatósági rendeltetésű, állami tulajdonú közhasználatú épületek esetében kötelező a tanúsítás. A tanúsítást 2009-től vezették be, 2012-től pedig kötelezővé tették.

A tanúsítvány az épület energetikai potenciálját méri egy részletesen meghatározott követelményértékhez (normához) viszonyítva. Az épület standardizált energiafogyasztásának és a követelményérték hányadosaként adódik az **A+**-tól (a fokozottan energiatakarékos) **I**-ig (rosszig) tartó betűkategóriába besorolás (5. ábra). A kategóriák nem egyenlő nagyságúak, így nem egyforma információtartalmat közvetítenek. A pontos megítéléshez ezért minden esetben ajánlatos a besorolás alapjául szolgáló hányados pontos értékét is ellenőrizni.



5. ábra. Az Energetikai besorolás osztályai az épület energiafogyasztása a követelményének %-ában (Forrás: 7/2006. (V.24.) Tárcanélküli Miniszteri (TNM) rendelet).

A 7/2006. (V.24.) Tárcanélküli Miniszteri (TNM) rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról tartalmazza az Energiatanúsítványokhoz kapcsolódó számítások részleteit. **Az eredményt leginkább a határoló felületek (külső falak, födémek, padló) szigetelési képessége, a fűtési és hűtési rendszer energiahatékonysága, a nyílászárók szigetelési adottságai határozzák meg, ezek felmérése alapján.** Az energiatanúsítvány elkészítésének teljes díja, az ingatlan típusától függően, a 18-35 ezer forintos csomagajánlatoktól kezdve, egészen az egyedi árazású szolgáltatásokig terjed. Az eladónak vagy a bérbeadónak, de különösen a vevőnek és a bérlőnek is jól felfogott érdeke előzetesen megismerni az ingatlan energetikai hatékonyságát. **Amennyiben az épület energetikai minőségi osztálya nem éri el a C kategóriát, akkor a tanúsítvány azonnali és hosszabb távon megvalósítható energiahatékonyságot növelő, felújítási, korszerűsítési javaslatot is tartalmaz.**

Különböző uniós országokban a besorolások elvei hasonlóak, ám nem teljesen egységesek: a követelményértékek országról országra (klimatikus és egyéb okok miatt) különbözhetnek. Így nem az országok közötti közvetlen összehasonlíthatóság, hanem inkább az országon belüli viszonyok (épületek egymáshoz viszonyíthatósága) került előtérbe.

Az **energiatanúsítványok** legfőbb feladata, hogy **pontos képet adjanak egy ingatlan energiafelhasználásáról**. Egy olyan ingatlan, amely azonos színvonalat biztosít, kisebb energiafogyasztással, azaz **alacsonyabb rezsiköltséggel, tartós megtakarítást jelent a tulajdonos számára**. Az energiatanúsítványok ezt a potenciális megtakarítást teszik egyértelműen átláthatóvá.

Az **Energiatanúsítványok iránti igényt mutatja, hogy akkor is rendelkeztek, amikor még nem volt kötelező a tanúsíttatás**, ezt az igényt a nemzetközi tapasztalatok is alátámasztják. **Hollandiában**⁴ a tanúsítványt elkészítésének legfontosabb oka a „rossz piaci körülmény” volt. Ennek magyarázata, hogy ha egy ingatlan már régóta áll a piacon, akkor az eladó megpróbál minél **több információt szolgáltatni a potenciális vevőknek**. Kedvező piaci körülmények között azonban ritkábban tanúsíttattak, függetlenül attól, hogy milyen fűtési, szigetelési tulajdonságai voltak az eladásra kínált ingatlanoknak. **Írországból** azt vizsgálták⁵, hogy mitől függ az energiatanúsítványt szerepeltetése a hirdetésekben. Az írek **inkább a nagyobb házak, illetve városi ingatlanok esetén szerepeltették** az energiahatékonysági információkat.

Tehát az energiatanúsítvány, amely az adott ingatlan rezsiköltségeihez, klimatikus komfortjához szorosan köthető információval szolgál, a tudatos vásárló számára fontos szolgáltatást nyújt.

4. Az energiahatékonyságból eredő nyereségek

Egy beruházást egyéni, tulajdonosi szinten akkor hajthatnak végre, ha az belátható időn belül megtérül. Az energiahatékonyság növeléséből származó **egyéni szintű megtérülésnek döntően két forrása van: a csökkenő rezsiköltség és a lakás értékének növekedése**. Ezen egyéni ösztönzők megléte azonban **önmagában nem feltétlenül elegendő, mert a beruházások volumene miatt a finanszírozás is komoly korlát**.

Előfordulhat továbbá, hogy egy beruházás egyéni szinten nem térülne meg teljesen, miközben társadalmi szinten mégis kívánatos lenne a megvalósulása. Márpedig **az energiahatékonyság növekedéséből a társadalmi szinten származó előnyök jelentősek**. A csökkenő szennyezőanyag kibocsátás hatására pont a lakókörnyezetben lesz tisztább a levegő, a kisebb energiainport pedig csökkenti az országnak a nemzetközi energiaárak változékonyságából eredő kockázatát és kényszereit. A szükséges tudással és gyakorlattal rendelkező szakemberek és cégek számára is érdekes méretű kereslet jelenhet meg a szakszerű felújítás megtervezésére és kivitelezésére. **A társadalmi szinten jelentkező előnyök (a közgazdászok nyelvén: pozitív externáliák) elegendő indokot szolgáltatnak arra, hogy hazánkban is kapjon erősebb állami támogatást az energiahatékonyságot növelő beruházó. A támogatás megfelelő mértékének meghatározása azonban finomhangolást igényel**. Fontos, hogy kiszámítható módon, hosszabb távon hasson az egyénekre, azaz ösztönzést nyújtson a társadalmilag valóban optimális felújítási tevékenységhez. A másik oldalról viszont természetesen az is lényeges, hogy ne legyen annál nagyobb a támogatás, mint amekkorát a piaci tökéletlenségek indokolnak, hiszen akkor indokolatlanul nagy elvonás realizálna a költségeket valójában fizetőknél.

⁴ Brounen, D. and N. Kok (2011, September). On the Economics of Energy Labels in the Housing Market. *Journal of Environmental Economics and Management* 62(2), 166-179.

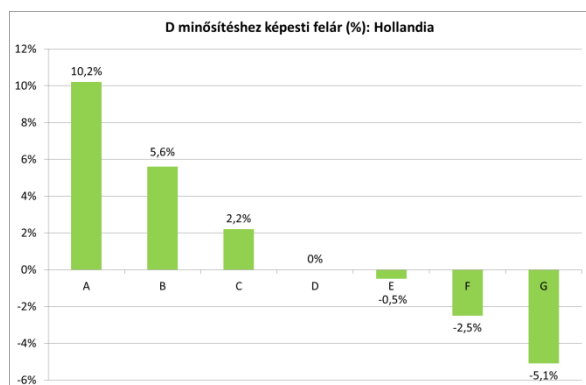
⁵ Hyland, M., R. C. Lyons, and S. Lyons (2012). The Value of Domestic Building Energy Efficiency - Evidence from Ireland. Economics Series Working Papers 614, University of Oxford, Department of Economics.

A következőkben ehhez a témakörhöz kapcsolódóan ismertetünk eredményeket: két, európai kutatás alapján, és egy esettanulmányt a Budapest harmadik kerületében található, *Faluház* néven ismert épület felújításáról.

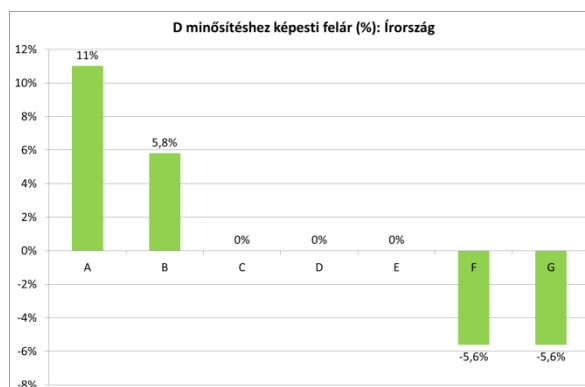
4.1. Európai tapasztalatok az Energiatanúsítványok alapján

Az energiatanúsítványok elterjedésével Magyarországon is öröndetesen növekszik az ingatlanállomány energiahatékonyságáról rendelkezésre álló információ. Ez lehetővé teszi, hogy a vevők megalapozottabb döntéseket hozhassanak, illetve az eladók hatásosabban jelezhessék, ha az eladásra kínált ingatlan kedvező energiafelhasználású. Az informáltság pedig hozzájárul ahhoz, hogy az energiahatékonyság még inkább beépüljön az ingatlanok áraiba. Magyarországon még friss az energiatanúsítványok rendszere, ám más európai országokban már több éve él. Ezen országok tapasztalatai hozzásegíthetnek ahhoz, hogy a hazai helyzetet előrejelezzük, és további fontos tanulságokkal is szolgálhatnak. **Európában Hollandiában és Írországból végeztek alapos statisztikai elemzést az energiatanúsítványok lakásárakra gyakorolt hatásáról.** A két országról szóló tanulmányok⁶ fő tanulságait foglaljuk össze.

Mivel a tanúsítással az energiahatékonysággal kapcsolatos információk áttekinthetővé és elérhetővé válnak, várható, hogy hatásuk az ingatlanok bérleti díjában, illetve eladási árában is megjelenik. Az energiahatékonyság szerepére koncentrálna azt a kérdést kell megvizsgálni, hogy **minden egyéb jellemző megegyezése esetén mekkora a szerepe az energiahatékonyságnak.** Figyelembe kell venni az ingatlan típusát (lakás, ház, ikerház stb.), jellemzőit (alapterület, szobák száma, építés éve, tájolás stb.) és a környék adottságait is (beépítettség, átlagos jövedelem, piacon töltött idő eladás előtt stb.). A holland tapasztalatokat bemutató 6. ábrán az szerepel, hogy a különböző minősítések mekkora felárat (illetve diszkontot) eredményeztek az árakban a közepes (D) besoroláshoz képest. **A felmérés alapján az eltérés elérheti a 10%-ot is.**



6. ábra. Az energiatanúsítvány hatása az árakra: holland tapasztalatok (forrás: Brounen et al. (2011), lásd 6. l. ábrát)



7. ábra. Az energiatanúsítvány hatása az árakra: ír tapasztalatok (forrás: Hyland et al. (2012), lásd 6. l. ábrát)

Az ír tapasztalatok is hasonlóak (7. ábra). Megjegyzendő azonban, hogy az ír kutatók számára nem állt rendelkezésre adat a környék adottságairól, emiatt elképzelhető, hogy kissé túlbecsülték az energetikai minősítés hatását. Ha például szegényebb vagy más tekintetben kevésbé vonzó környéken több volt az alacsony energiahatékonyságú ingatlan, akkor ez a hatás a minősítés hatásaként jelent volna meg az eredményekben. **A holland és az ír tapasztalatok igen hasonlóak. Az energiatanúsítványok által kifejezett energiahatékonysági minősítés megjelenik az ingatlanok árában, még hozzá a várt módon: a jobb**

⁶ Hollandia kapcsán Brounen, D. and N. Kok (2011, September). On the Economics of Energy Labels in the Housing Market. *Journal of Environmental Economics and Management* 62(2), 166179. és Írország kapcsán Hyland, M., R. C. Lyons, and S. Lyons (2012). The Value of Domestic Building Energy Efficiency - Evidence from Ireland. Economics Series Working Papers 614, University of Oxford, Department of Economics.

minősítés magasabb árat jelent, és az elérhető árkülönbségek is hasonló nagyságrendűek, eléri a kétszámjegyű százalékos eltérést.

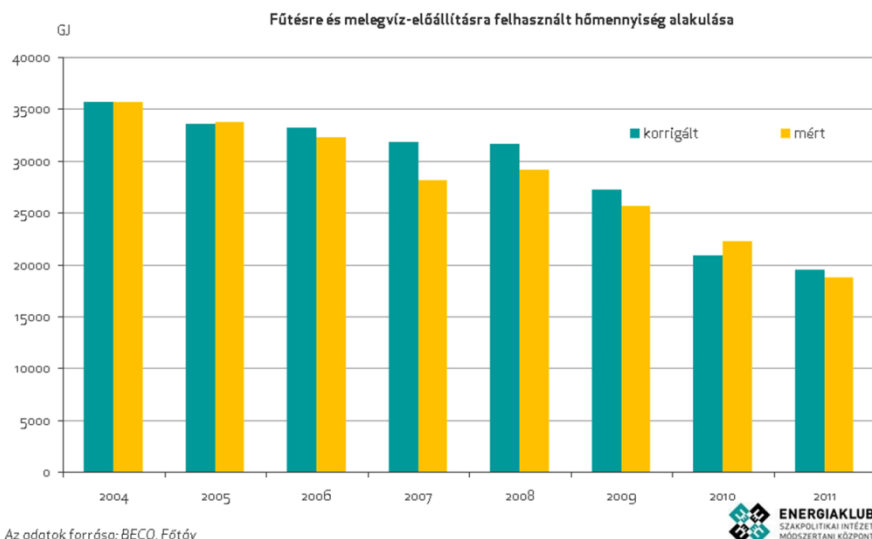
A tanulmányok azt a kérdést is vizsgálták, hogy az energiaköltségekben megjelenő megtakarítások indokolják-e a megfigyelt felárakat. A holland esetben az egyes minősítésekhez kapcsolódó átlagos energiaszámlákból (amelyek A minősítés esetén 105, G minősítés esetén 231 eurót tettek ki), és az átlagosnak tekinthető, 12 éves ingatlantulajdonlásból indultak ki. Ilyen feltételek mellett **G-ről A-ra emelni egy ingatlan minősítését majd 16 ezer euró megtakarítást jelentett, ami azonban alacsonyabb, mint a két ingatlan ára között mért különbség. Ez azt jelentheti, hogy a megtakarításoknál indokoltnál is jobban számít az ingatlan árában a minősítés, illetve az ingatlantulajdonosok 12 évnél hosszabb időtávon jelentkező megtakarításokat is hajlandóak figyelembe venni.** Az ír számítás esetében az időhorizontot a lehető leghosszabbnak feltételezték, azaz úgy számoltak, hogy a rezsin elérhető megtakarítás nagyon hosszú időtávon is elérhető. Az erre a feltevésre alapozott számítás megfordította a megtakarítások és az árkülönbség közti viszonyt. **Az ír számításokban - szemben a holland tapasztalatokkal - úgy tűnt, hogy az energiahatékonyságból eredő megtakarítás nem teljes mértékben épül be az ingatlan értékébe. Vagyis a holland és az ír lakásvásárlók viselkedése alapján úgy tűnik, hogy 10-20 éves megtakarításokat is hajlandóak elfogadni az ingatlanok tulajdonosai.**

Amikor az energiatanúsítványok folyamatos sokasodása folytán már elegendő adat áll rendelkezésre, Magyarországon is érdemes hasonló kutatást végezni. A fenti elemzések pusztán az energiaköltségek megtakarításával elérhető megtérülést vették figyelembe, ugyanakkor fontos, s egészen mindennapi szempont ezen felül a korszerű gépészetű, jól szigetelt lakások magasabb hőkomfortja, amely nemcsak kisebb rezsiköltséget jelent, hanem sokkal kellemesebb életteret is. Feltehető, hogy az ingatlanárakban ennek a tényezőnek a hatása is érvényesül. Ezért fontos a megfelelő energetikai tanúsítvány elkészíttetése, mert pusztán a korábbi energiaszámlák átböngészéséből bizony nem derülhet ki, hogy az a fogyasztás milyen hőkomfortot biztosított. A korszerűbb, takarékosabb ingatlan értéke mellett a nagyobb kelendősége, gyorsabb eladhatósága is fontos.

4.2. Egy energiahatékonysági felújítás tanulságai Budapestről: a Faluház-projekt

A Faluház Magyarország legnagyobb lakóháza: 10 emeletes, 15 lépcsőháza van, 884 lakásában több mint 3000 fő lakik. Panelépület, és közvetlen közelében, ezen az óbudai lakótelepen számos további panelház áll. A Faluház az elmúlt évtizedben több, jelentős, energiahatékonyságot növelő felújításon esett át, míg a környező házakban nem történt ekkora volumenű felújítás. Ez lehetőséget teremt arra, hogy olyan lakásokat hasonlítsunk össze, amelyek az energiahatékonyságukat kivéve minden lényeges tekintetben hasonlóak. Így azonosíthatjuk az energiahatékonysági felújítás okozta változást a Faluház lakásaiban.

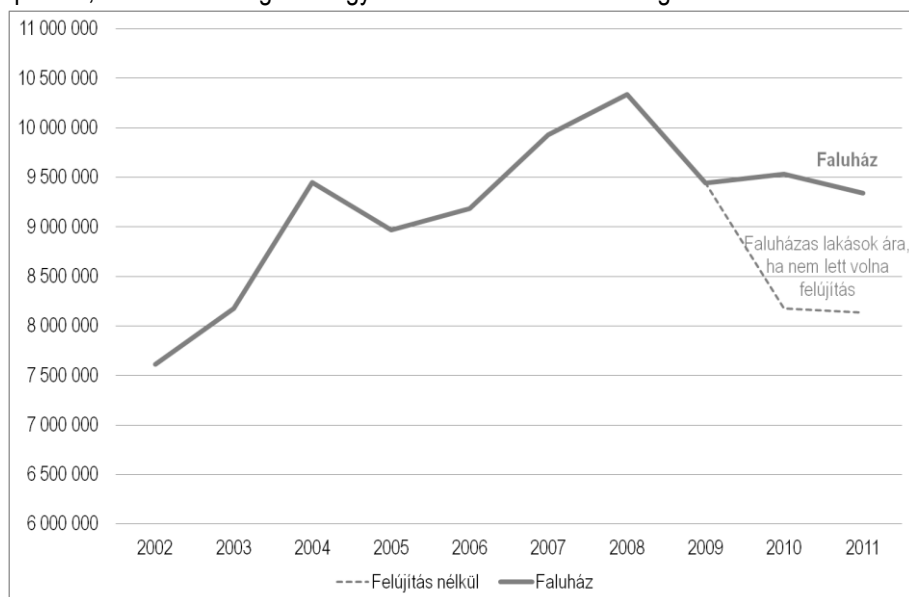
A Faluházban **2004-2005 során egy kisebb, míg 2009-ben egy átfogó energiahatékonysági felújítás történt. Utóbbi során külső hőszigetelésre, nyílászárók cseréjére, egyedi mérést lehetővé tevő fűtéskorszerűsítésre és napkollektorok felszerelésére is sor került. A felújítás hatásai jelentősen csökkentették a Faluház energiafelhasználását (8. ábra).**



8. ábra. A Faluház felújítása során keletkezett rezsimegtakarítás (Forrás: BECO és Főtáv adatokra támaszkodva: Energiaklub)

Látható, hogy 2004 után kezdődött a csökkenés mind a mért, mind a (különböző évek különböző időjárását figyelembe vevő) korrigált energiateljesítményben. Ez a háztartások számára a legnagyobb terhet jelentő távhő-költségek csökkenésében is megmutatkozott: míg 2004-ben (reálértékben) nettó 220 ezer forint átlagos éves távhőköltséget kellett állnia egy lakásnak, addig ez az összeg 2008-ra (reálértékben) nettó 197 ezerre, és 2011-re nettó 150 ezer forintra csökkent. **Az energiateljesítmény növekedésének eredményeként tehát összességében átlagosan évi 70 ezer forint megtakarítás keletkezett egy-egy lakás tulajdonra vetítve.**

E megtakarítás ismeretében feltételezhetjük, hogy két – egyébként egyforma – lakás közül a vásárló szívesebben választja a kisebb rezsivel üzemelőt. Az FHB Index lakásár-adatbázisával mérhető a feltételezhető áremelkedés. A lakásárakra gyakorolt hatást a Faluházban a felújítások előtti, illetve utáni eladási árak közti eltérés, és a Faluház-környéki panelházakban a korábbi, illetve későbbi eladási árak közti eltérés különbségeként azonosíthatjuk. A két időszak árkülönbségének változása, a különbségek különbsége a felújítás valódi árhatása. A számítások azt mutatják, hogy **egy átlagos méretű (50 négyzetméter körüli alapterületű) lakásnak a felújítás mintegy egymillió forinttal növelte az értékét.** A 9. ábra bemutatja, hogy egy felújítás nélküli, hipotetikus állapotban, illetve a valóságban hogyan alakultak a Faluház átlagárai.



9. ábra. A Faluház felújításának hatása a lakásárakra (Forrás: ELTINGA számítás FHB adatok alapján)

Az ábra jól mutatja, hogy **a felújítás jelentős hatással volt a lakások értékére.** Érdekes azonban összevetni ezt az eredményt a beruházás költségeivel. **A felújítás (melynek finanszírozásában a lakók önrésze mellett önkormányzati és állami források is szerepeltek) hozzávetőlegesen 1,3 millió Ft-os költséget jelentett lakásonként, ami szembeállítható a lakások értékében bekövetkezett körülbelül 1 millió forintos növekedéssel. Ennek alapján nem valószínű, hogy teljesen saját erőre alapozva is belekezdtek volna a lakók a felújításba.** A megtérülés azonban jóval kedvezőbb, ha külső (állami, EU-s) forrás is rendelkezésre áll, ami így a felújítás megvalósítására és ezáltal jelentős megtakarítás elérésére ösztönözte a tulajdonosokat.

Összességében elmondható, hogy **a felújításokat ösztönző külső források nem csak szükségesek, de azért is indokoltak, mert az energiahatékonyság javulásának eredményeként az egyéni előnyökön túl közös társadalmi előnyök is jelentkeznek.** A csökkenő energiafelhasználás csökkenti a szennyezés mértékét, s mérsékli az ország energiaimportjából fakadó kockázatát. Kedvező hatások jelentkeznének továbbá a hazai építőiparban is, illetve az egyéni életminőséget is növelik a felújítások.

5. A felújításokat segítő intézmények

Többször hangsúlyoztuk, hogy az energiahatékonyság növelésének hatására össztársadalmi szinten jelentkező előnyök indokoltá teszik az állami (vagy önkormányzati, uniós) források bevonását. **A lakóingatlanok esetében több formában képzelhető el ilyen támogatás. Lehet szó egyéni szinten érvényesülő támogatásokról, például támogatott felújításra, korszerűsítésre vonatkozó hitelek és/vagy támogatások kereskedelmi bankon keresztül folyósításáról, és lehet szó átfogó, széles körű korszerűsítési projektekről, mint a korábbi panelprogram.**

5.1. Támogatott hitelek korszerűsítésre

A 2012-ben bevezetett új állami kamattámogatási rendszer, az ún. otthonteremtési programban lehetőség van korszerűsítésre is kamattámogatott forintalapú hitelt felvenni. 2013 januárjától még kedvezőbb feltételekkel, még többek számára elérhető a támogatott hitel. Így például (a korábbi, évente csökkenő mértékű kamattámogatás helyett) már a teljes támogatott időszak alatt – azaz a hitel futamidejének első 5 évében - állandó a kamattámogatás mértéke.

A kamattámogatás általános igénylési feltételein túl a korszerűsítésre vonatkozó speciális igénylési feltételek a következők:

- Korszerűsítés esetén a kamattámogatás akkor vehető igénybe, ha a kérelem benyújtásának időpontjában a korszerűsítési munkálatok még nem kezdődtek meg.
- A korszerűsítésre vonatkozó költségvetés maximális összege 15 millió Ft lehet, míg az igényelhető támogatott hitel maximális összege 2013. január 1-jétől 10 millió forint.
- A korszerűsítési költségek 70%-át számlával kell igazolni.

Nézzünk egy konkrét példát!

- 2 millió Ft összegű kölcsön 10 évre történő felvétele esetén – mely összeg fedezi például egy átlagos lakás nyílászáró cseréjét és fűtés korszerűsítését - a havi törlesztőrészlet az első évben 21.294 Ft, a támogatott időszak lejártával (a 6. évben) pedig 26.656 Ft.
- Ugyanezen összeg 5 éves futamidőre történő igénylése esetén – amikor a kamattámogatás a teljes futamidőre érvényesül – az induló törlesztőrészlet 37.368 Ft.⁷

⁷ A törlesztőrészletek számítása 0,25%-os kamatkedvezmény mellett nyújtott FHB Otthonteremtő Kamattámogatott Hitelre történt a 2013. március 1-jén érvényes adatok alapján. THM 10 éves futamidővel 8,52%, 5 éves futamidővel 7,64%. A THM számítása az aktuális jogszabályok alapján történt, mértéke a feltételek változásával módosulhat. A THM mértéke nem

Bár úgy tűnik, a támogatásokra vonatkozó jogszabályok alkotói elsősorban a lakásvásárlásra fókuszáltak, az új támogatási feltételeknek és a piaci tendenciáknak köszönhetően növekedni fog a lakáskorszerűsítésre hitelt igénylők száma is.

5.2. Nemzetközi példák specializált intézményekre

Az Európai Unióban számos országban működnek pénzügyi intézetek, melyek energiahatékonysági beruházásokat finanszíroznak. A brit Green Investment Bank (GIB) például teljes mértékben államilag finanszírozott. Mint ilyen, az Európai Unió vizsgálta, hogy tevékenysége nem tekinthető-e tiltott állami támogatásnak. Ez év októberében érkezett a döntés, amely úgy találta, a „zöld”, vagyis a fenntarthatóságot növelő projektek finanszírozására létrejött bank nem ütközik uniós szabályokba. A brit zöld bank azonban nem a lakosság számára nyújt alternatív hitelezési lehetőségeket, hanem nagyobb projektek finanszírozásában vesz részt.

Németországban az eredetileg a Marshall-segély szétosztására létrejött, állami tulajdonú pénzügyi intézmény foglalkozik ma fenntarthatóságot növelő, zöld projektek finanszírozásával. A Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) néven ismert bank már az 1970-es években elkezdett energiahatékonysági beruházásokhoz való hitelezéssel foglalkozni, és az 1990-es években pedig kiemelt céljává vált a volt NDK épületállományának energetikai felújítása. 10 év alatt a lakásállomány fele átesett felújításon. A bank működése azon alapul, hogy visszafizetendő hiteleket nyújt kedvező feltételek mellett, illetve teljesítményhez kötött beruházási támogatásokat. Ez a megközelítés fenntarthatóbb finanszírozást jelent a vissza nem térítendő támogatásokhoz és adókedvezményekhez képest.⁸

Franciaországban is nagy múltra tekint vissza az állami tulajdonú, kedvezményes hiteleket nyújtó pénzügyi intézet koncepciója, és jelenleg elérhető magánszemélyek számára speciális, lényegében kamatmentes hitel, amely elsősorban energiahatékonysági beruházásokra fordítható. A szükséges tőkét az állam és kereskedelmi bankok együttesen adják.

Az állami szerepvállalás fontos ösztönzője lehet a felújítások dinamikus növekedésének.

Zárszó

Elemzésünkben rámutattunk, hogy az energiahatékonysági felújításoknak a közeljövőben előtérbe kell kerülniük. Ennek magyarázata mind az Európai Unió felől érkező nyomás, mind a magyarországi épületek állapotában lévő lemaradás. A bemutatott példák és külföldi tapasztalatok azonban arra utalnak, hogy az egyéni ösztönzők nem minden esetben elegendőek a társadalmilag optimális energiahatékonysági szint elérésére. Ez teszi indokolttá az állami szerepvállalást is, ennek hatékony megvalósítása alapos, de tovább már aligha odázható háttérmunkát igényel.

tükrözi a hitel kamatkockázatát. A jelzáloghitel igényléséhez a fedezeti ingatlanra vonatkozóan vagyont biztosítás megkötése vagy megléte szükséges.

⁸ A KfW-ről egy részletes tanulmány olvasható a következő címen: <http://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cp/KfWFullReport.pdf>