

Energetikai szempontból elavult a magyar lakásállomány 90 százaléka

Takarék Index: a lakásfelújítás nélkülözhetetlen az energiahatékonysághoz

Az energiahatékonyság kétségtelenül napjaink egyik legfontosabb kérdése, amely a lakáspiacon is rendkívül erősen érezteti hatását. A jelenleg több mint 4,5 milliós hazai lakásállomány több mint 80 százaléka 1990 előtt épült, és csak kis része tekinthető energetikai szempontok alapján hatékonyak: a korszerűt megközelítő, a korszerű vagy az ennél is jobb besorolású ingatlanok aránya nem éri el a 10 százalékot. Az energiafelhasználás csökkentése és a fenntarthatóság növelése érdekében nagyobb energiahatékonyságra van szükség. A magyar lakásállomány megújulási rátája azonban európai viszonylatban is alacsony, vagyis új lakások építésével ez a javulás csak nagyon lassan menne végbe. Elengedhetetlen tehát, hogy nagyobb hangsúlyt kapjon a már meglévő otthonok korszerűsítése, különös tekintettel arra, hogy egy átfogó, költségoptimalizált felújítás révén minden esetben jelentős energiamegtakarítás érhető el – derül ki a Takaré Indexből, a Magyar Bankholdinghoz tartozó Takaré Jelzálogbank elemzéséből.

Az energiaárak emelkedése rávilágított a hazai lakásállomány megújulásának szükségességére

Az elmúlt hónapokban az eddigieknél jóval nagyobb hangsúly került az épületek energiafogyasztására. Az energia jelentősen drágább lett az elmúlt években megszokotthoz képest, sokak számára pedig a kedvezményes fogyasztásra vonatkozó mennyiségi korlát átlépése jelentős emelkedést hozhat a számlákon szereplő összegekben. 2013-tól már Magyarországon is kötelező energetikai tanúsítványt készíttetni az ingatlanok értékesítéséhez, ebben a nagyon rossztól (JJ) a minimális energiaigényűig (AA++) sorolják be a lakásokat energiaszükségletük alapján. A tanúsítványnak eddig nem tulajdonítottak igazán nagy jelentőséget a vevők, a jövőben azonban nagyobb szerepe lehet, mert ennek alapján meg lehet becsülni az ingatlan fűtéséhez és a melegvíz előállításához szükséges költségeket.

Mint arra a Takaré Jelzálogbank kizárólagos stratégiai kutatási partnere, az ELTINGA, a Magyar Energiahatékonysági Intézet (MEHI) és a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) közös kutatása is rávilágított, a magyarországi ingatlanok energetikai jellemzői szoros összefüggést mutatnak az építés évével, illetve azzal, hogy mikor volt a legutóbbi nagy felújítás. A lakások jelentős része, több mint 50 százaléka 1960 és 1990 között épült. A 2000 után készült lakóingatlanok aránya kevesebb mint 12 százalék, a 2010 utániaké pedig nem éri el a 4 százalékot. (1. ábra)



1. ábra. A hazai lakásállomány megoszlása az építés éve szerint (Forrás: KSH)

Látható, hogy a hazai lakásállomány előregedett, ami egyúttal azt is jelentheti, hogy jelentős részük szerény energetikai jellemzőkkel bír. Ez megmutatkozott a 2015-ben készült Nemzeti Épületenergetikai Stratégiában szereplő besorolásból is (Csoknyai Tamás, 2013), amelyben a különböző lakóépületekhez hozzárendelték a fűtéshez és a melegvíz előállításához szükséges elsődleges energiamennyiséget, azaz a primer energiaigényt, megadva az egyes típusokba tartozó lakások számát is. A szükséges energiamennyiségek alapján a TakaréK Index elemzői hozzárendelték az egyes kategóriákhoz a feltételezett energetikai osztályokat is.

A 2013-as besorolást és az azóta épült lakásokat is figyelembe véve a TakaréK Index elemzői megállapították, hogy a lakásállomány nagyjából 60 százaléka a kiemelkedően rossz (JJ), a rossz (II) vagy a gyenge (HH) kategóriába tartozik. A lakások 30 százaléka energetikai szempontból az átlagost megközelítő (GG), az átlagos (FF) vagy az átlagon felüli (EE) osztályba sorolható, és csak kevesebb mint 10 százaléka tartozik az ennél kedvezőbb hat kategória valamelyikébe, amelyek közül a korszerűt megközelítő (DD) a leggyengébb és a minimális energiaigényű (AA++) a legjobb. (2. ábra)

A hazai lakásállomány megoszlása energetikai osztály szerint



2. ábra. A lakásállomány megoszlása az energetikai jellemzők szerint (Takarék Index-számítás Csoknyai 2013-as ingatlanbesorolása, a 2016 óta épült lakások és a 2016 óta kiadott AA-BB energetikai tanúsítványok száma alapján történt közelítéssel, Forrás: Csoknyai 2013, KSH-lakásépítés 2016-tól, https://entan.e-epites.hu/?stat_megoszlas -AA-BB energetikai tanúsítványok száma 2016-tól)

Kijelenthető, hogy az energiafelhasználás csökkentése és a fenntarthatóság növelése érdekében a hazai lakásállomány mielőbbi megújulására lenne szükség. Ez a korszerűsítés pedig két módon mehet végbe, egyrészt új lakások építésével, másrészt a meglévő ingatlanok felújítása révén.

Az elmúlt években a korábbinál több új lakás épült, de így is alacsony a megújulási ráta

2016 és 2022 első fél éve között több mint 120 ezer lakás készült el Magyarországon, tavaly körülbelül 20 ezer, 2020-ban mintegy 30 ezer, 2019-ben ugyancsak hozzávetőleg 20 ezer. Ez lényegesen több mint a megelőző, 2012 és 2015 közötti időszakban, ahhoz képest viszont nem számít magasnak, hogy például 2002 és 2008 között évente 30-40 ezer új lakást adtak át. (3. ábra)



3. ábra. Az átadott lakások száma Magyarországon (Forrás: KSH)

Az éves megújulási ráta az elmúlt években 0,23 százalék és 0,63 százalék között mozgott, vagyis évente 20-30 ezer új lakással számolva 150-225 évig tartana a 4,5 milliós teljes hazai lakásállomány cseréje. A magyar lakásállomány megújulási rátája európai összevetésben is alacsony, a jónak mondható 2021-es évben is csak Görögországot, Szlovéniát, Lettországot, Portugáliát és Olaszországot előzte meg 0,44 százalékos eredményével. A rangsor elején álló országokban, például Lengyelországban, Ausztriában, Finnországban vagy Dániában a ráta bőven 1 százalék felett volt. (4. ábra)



4. ábra. A megújulási ráta alakulása Európában (Forrás: MNB)

Felújításokkal jelentősen javulhatna az ingatlanok energiahatékonysága

A lakásállomány azonban nemcsak új ingatlanok révén újulhat meg, hanem a már meglévők felújításával is. A lakásépítésekre vonatkozó adatokból pedig látszik, hogy a már megépült otthonok korszerűsítésére nagyobb hangsúlyt kell fektetni a jövőben, hiszen építés révén csak nagyon lassan válna korszerűbbé az ingatlanállomány.

Már a 2015-ös Nemzeti Épületenergetikai Stratégia is tartalmazott becslést arra vonatkozóan, hogy az egyes épületkategóriákba tartozó lakások mennyivel kisebb primer energiaigénnyel rendelkezhetnek egy felújítást követően. Minden kategóriában jelentős energiamegtakarítás érhető el, a TakaréK Index elemzőinek becslése szerint pedig akár korszerűt megközelítő (DD) vagy korszerű (CC) energiaosztályúvá is lehetne tenni a gyengébb besorolású ingatlanokat egy átfogó, költségoptimalizált felújítás révén. Megújuló energiaforrások alkalmazásával pedig akár a még jobb energiaosztályok irányába is megnyílhat az út. (5. ábra)

Épülettípus	Építési idő	Felület	Fajlagos primerenergia-felhasználás kWh/m ² a	Feltételezett energiasztály *	Fajlagos primerenergia-felhasználás költségoptimum felújítás után kWh/m ² a	Feltételezett energiasztály felújítás után**	
1.	családi ház 80 m ² alatt	-1945	551	II	140	DD	
2.	családi ház 80 m ² felett	-1945	408	II	128	CC	
3.	családi ház 80 m ² alatt	1946-1980	517	II	139	DD	
4.	családi ház 80 m ² felett	1946-1980	405	II	135	DD	
5.	családi ház	1981-1990	336	HH	109	CC	
6.	családi ház	1991-2000	227	FF	114	CC	
7.	családi vagy sorház (1-3 lakás)	2001 után	173	EE	123	CC	
8.	társasház 4-9 lakással	-2000	312	HH	111	CC	
9.	társasház 4-9 lakással	2001 után	125	CC	99	CC***	
10.	társasház 10 vagy több lakással	-1945	344	HH	99	CC***	
11.	társasház 10 vagy több lakással	1946-2000	299	GG	95	CC***	
12.	társasház 10 vagy több lakással		tégla, egyéb közép- vagy nagyb্লök, öntött beton	744	FF	85	CC***
13.	társasház 10 vagy több lakással	1946-1980	panel	218	FF	84	CC***
14.	társasház 10 vagy több lakással	1981-	panel	200	EE	80	CC***
15.	társasház 10 vagy több lakással	2001 után		100	CC	80	CC***
16.	Új épület, 1-2 lakás	2013-tól	C/B kategória	143	DD vagy jobb	nincs felújítás	DD vagy jobb
17.	Új épület, átlag 12 lakás	2013-tól	C/B kategória	112	CC vagy jobb	nincs felújítás	CC***

5. ábra. A lakások eredeti és költségoptimum-felújítás utáni fajlagos primerenergia-felhasználása és feltételezett energiasztálya az otthon típusa és kora alapján (Forrás: Nemzeti Épületenergetikai Stratégia 2015; **a feltételezett energiasztályokat a primer energiaigény alapján kalkulálva; *** megújuló energiaforrások alkalmazásával akár magasabb energiasztály is elérhető)

A szabályozói intézkedések és a kedvező hitelfelvételi lehetőségek is segíthetik a megújulást

A lakóépületek energiahatékonyságának javulását központilag is számos elem segítheti: többek közt a szabályozói intézkedések és támogatások, valamint a kedvező hitelfelvételi lehetőségek. A múltban több programot is meghirdettek a lakásállomány korszerűsítésére, köztük a Zöld Otthon Program, de ezek csak a lakóingatlanok töredékét érintették. A gyermekes családok számára jelenleg is elérhető egy központi felújítási program, amelyből a munkálatok költségeinek fele finanszírozható legfeljebb hárommillió forintig, mellé pedig felvehető kedvezményes kamatozású felújítási hitel. A program ugyanakkor nem ír elő energetikai célt, vagyis igénybevételének nem feltétele, hogy a munkálatok elvégzése után az ingatlan alacsonyabb legyen az energiafogyasztása.

Az energiahatékonyság növelésének további fontos eleme például az új otthonokra vonatkozó előírások szigorítása. 2024. június 30-tól csak olyan újépítésű ingatlanok kaphatnak használatbavételi engedélyt, amelyek energiaigénye csaknem nulla, vagyis megfelelnek a költségoptimalizált követelményszintnek, és a primer energiaigény legalább 25 százalékát megújuló energiaforrásokból fedezik.

Szemléletváltáshoz vezet az energiahatékonyság ügye

Az energiahatékonyság ma már nemcsak az ingatlanpiaci szakembereket, hanem a társadalom szélesebb rétegeit is közvetlen közelről érintő kérdés. A hazai ingatlanok jelentős része a gyenge vagy a nagyon rossz energetikai osztályokba tartozik, energiahatékonyságuk növeléséhez elengedhetetlen a felújítások felgyorsítása az elkövetkező időszakban. Az ingatlanállomány megújítása a klímacélok elérése mellett ráadásul javíthatja egy esetlegesen elhúzódó energiaválsággal szembeni ellenállóképességet. Világos, hogy a fenntarthatósági szempontok egyre nagyobb hangsúlyt kapnak az ingatlanpiacon, azon belül a jelzőlogóhitelezésben is.