

Baji Gál Imréné Szarvas Nóra*:

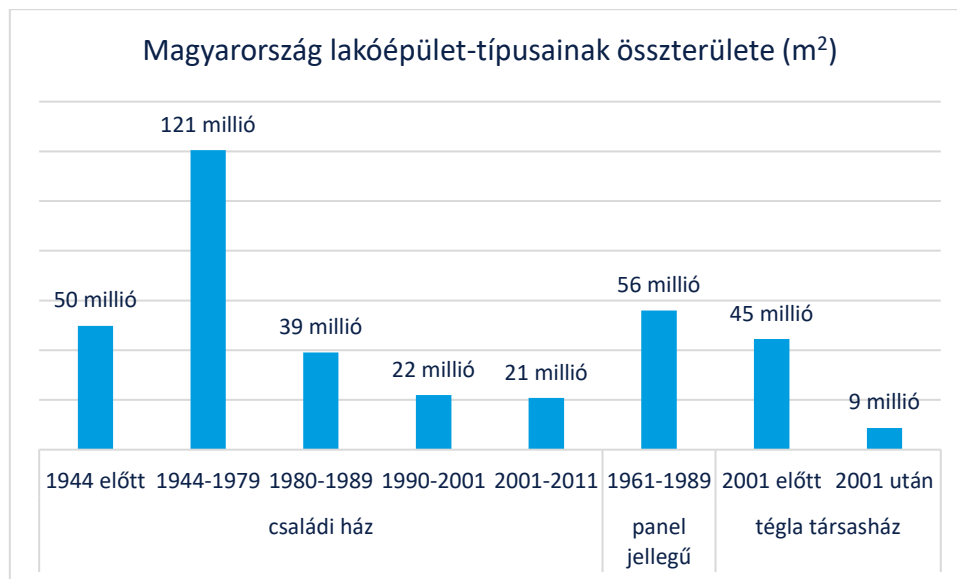
Megéri felújítani, ha emelkednek a rezsiköltségek

Érdemes kihasználni a meglévő otthonfelújítási állami támogatásokat, mert az elérhető rezsicsökkentés révén a kedvezményesen felvett hitelek pár év alatt visszafizethetők. Ezt követően pedig a „rezsipórolás” már az adott család jövedelmét gazdagítja. Az MNB számításai szerint egy tipikus „Kádár-kocka” esetében a hőszigetelés, nyílászáró-csere és a gépészeti felújítás (pl. kazáncsere) révén lehet a legtöbbet megtakarítani a fűtésszámlából.

Lassacskán minden háztartáshoz megérkeznek az új rezsiarak alapján kalkulált gáz- és áramszámlák. Bár az ősz idén november elejéig enyhe volt, a fűtési szezon indulásával vált igazán érzékelhetővé a rezsiköltségek emelkedésének hatása a lakossági fogyasztókra.

A rezsicsökkentés részleges fenntartásával az átlag alatt fogyasztók továbbra is védelmet élveznek a világpiacon energiaárak változásával szemben. Ez jellemzően az új vagy felújított, CC, BB vagy AA energetikai besorolású ingatlanok, illetve a kis alapterületű lakások esetében jelent könnyebbséget. A magyar lakóépületek többsége sajnos nem ilyen, ezért számos háztartás szembesülhet a közeljövőben a rezsiköltségek kisebb-nagyobb mértékű növekedésével.

Kit érint leginkább a rezsiköltségek növekedése?



Forrás: Lakóépület Tipológia Magyarországon (2014) - Csoknyai Tamás PhD, Hrabovszky-Horváth Sára, Seprődi-Egeresi Márta, Szendrő Gábor – 2014.10.13.

A Budapesti Műszaki- és Gazdaságtudományi Egyetem KSH-adatokon alapuló felmérése alapján itthon a leggyakoribb épülettípus az 1945-1980 között épült családi házak, az úgynevezett Kádár-kockák. Ezek energetikai besorolása messze elmarad az átlagos energiafogyasztással rendelkező épületekétől: eredeti formájukban, felújítás nélkül energetikai besorolásuk GG-HH-II között szóródik. Ez körülbelül négyszeres energiaigényt jelent az átlag alatt fogyasztó AA-BB-CC besorolású ingatlanokhoz képest.

A Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem kollégái által készített Lakóépület Tipológia Magyarországon (2014) és az Energiahatékonyság hitelkockázatcsökkentő hatásának vizsgálata (2020) című tanulmányok szerint Kádár-kockák fűtése jellemzően földgázzal történik, ezért a földgáz árak emelkedése jelentősen érinti őket, ezen kívül az országos lakóépületállomány CO₂ kibocsátásának hozzávetőleg harmadáért felelősek.

Energetikai besorolás	Fajlagos energiaigény (kWh/m ² /év)	
	minimum	maximum
AA++		39
AA+	40	60
AA	61	80
BB	81	100
CC	101	130
DD	131	160
EE	161	200
FF	201	250
GG	251	310
HH	311	400
II	401	500
JJ	501	

Forrás: MNB (a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet és a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet alapján)

Mit jelent ez rezsiköltségben?

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) becslése szerint egy 100 m²-es családi ház földgázfogyasztása, átlagos életvitel mellett AA - EE energetikai besorolásig maradhat a rezsicsökkentett átlagfogyasztásként meghatározott havi 144 m³ alatt. Az energetikai jellemzők gyengülésével párhuzamosan a rezsiköltségek fokozott növekedése látható.

energetikai besorolás	energiafogyasztás (kwh/m ² /év)	havi gázfogyasztás (m ³)	havi gázzsámla régi (éves átlag/általány)	havi gázzsámla új (éves átlag/általány)
AA++, AA+, AA, BB, CC, DD	167 alatt	144 m ³ alatt	14 688 alatt	nem változik
EE	167	144	14 688	nem változik
FF, GG	232	200 400	20 688	56
HH	349	300 600	30 688	131
II	465	400 800	40 688	205
JJ	581	500 000	51 688	280

Mit tehetünk?

A kisebb, azonnali energiamegtakarítási lépésekkel, mint a fűtési hőmérséklet vagy a fűtött szobák számának csökkentése, csak korlátozott megtakarítás érhető el. A lakásfelújításban viszont komoly és hosszú távú energiamegtakarítási lehetőség rejlik.

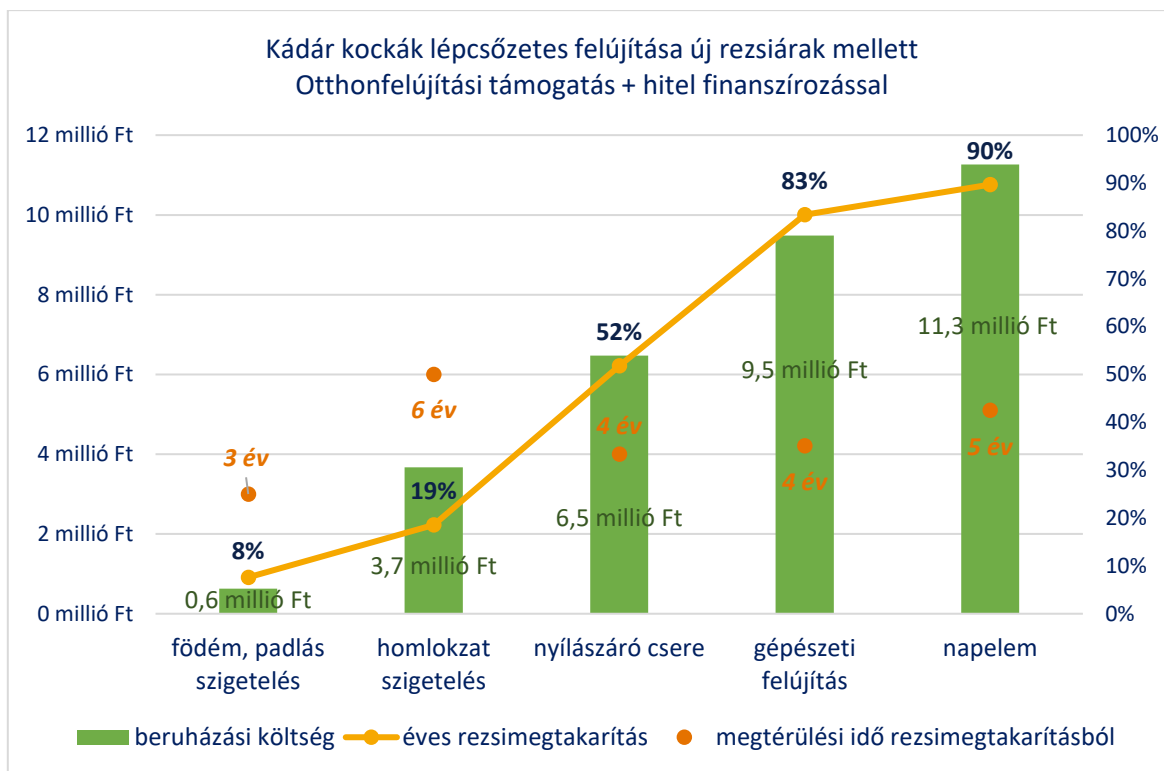
A Kádár-kockák többsége eredeti (felújítás nélküli) állapotukban szigetelés nélküli falazattal és tető/födémszerkezettel, egyrétegű üvegű ablakokkal és fa nyílászárókkal, gáz/vegyestüzelésű kazánnal, valamint konvektoros/radiátoros hőleadókkal rendelkeznek. A külső hőszigetelésen túl ezen eszközök bármelyikének cseréje fontos lépést jelent az energiatakarékosság felé, azonban jelentős energiamegtakarítás a műszakilag helyes sorrendben elvégzett, komplett felújítás esetében érhető el.

Az MNB az EU Horizon 2020 projekt keretében létrehozott [Renopont energiafelhasználási kalkulátorának](#) adatait felhasználva az alábbi, szakaszosan egymásra építhető energetikai felújítási szinteken végzett számításokat az elérhető energia- és rezsimegtakarításra, valamint a felújítás költségének megtérülési idejére vonatkozóan:

1. födém/tető/padlás hőszigetelés: 25 cm üveggyapot
2. lábazat és homlokzat hőszigetelés: 15 cm polisztirol
3. nyílászáró csere: 3 rétegű üvegű ablakok, műanyag nyílászárók
4. gépészeti felújítás: kazáncsere és konvektor/radiátorcsere
5. napelem: 300 KW tetőn elhelyezett napelem szaldó elszámolással és hálózati betáplálással (2022.10.31-ig bejelentett igényekre elérhető)

Az alábbi számítások a fenti felújítási szintek egymásra épülő, együttes megvalósításán alapulnak: az egyes szintek költségeit és az elérhető rezsimegtakarítást összeadva, aggregáltan szemléltetjük. Az alábbi ábrán látható, hogy az első, különálló felújítási szakaszok alacsonyabb (10-20 % körüli) energiamegtakarítást eredményeznek, ami a kezdeti felújítás után akár csalódást is okozhat és elveheti a tulajdonos kedvét a folytatástól, viszont a további felújítások előrehaladtával jelentősen, 50-80 %-ra ugrik az energia- és rezsimegtakarítás mértéke.

A felújítás záró lépéseként napelem is elhelyezhető a felújított tetőszerkezetre, ez az áramfogyasztás akár 90 %-át fedezheti, ami egy átlagos háztartásban, gázzal működő fűtés és konyha mellett 10 % körüli rezsimegtakarítást eredményezhet. Lényeges megfontolni, hogy amíg egy napelem telepítésével 10 % körüli költségmegtakarítást érhető el, addig egy teljes körű szigetelés és nyílászáró-csere akár 50 %-os megtakarítást is hozhat. Ezért a korlátozott anyagi forrásokat érdemes ennek figyelembevételével beosztani.



Forrás: MNB

Felújítás? Miből?

Bár a bemutatott felújítási szintek szakaszolhatók és igény szerint szüneteltethetők, a jelen gazdasági helyzetben nem könnyű előteremteni az ezekhez szükséges pénzügyi forrásokat. A banki kamatok jelentősen megemelkedtek, ami lényegesen csökkenti a rezsimegtakarításból származó előnyöket. Érdemes áttekinteni a lakásfelújításra elérhető támogatási programokat.

Ezek közül a legszélesebb kör számára talán az Otthonfelújítási Program érhető el, ezért az MNB ennek igénybevételével számolt a fentebb ismertetett felújítások megvalósítása során. Az Otthonfelújítási Programon belül maximum 3 millió Ft vissza nem térítendő támogatás igényelhető, amely a számlával igazolt költségek legfeljebb 50 %-át fedezheti. Ezen felül további 3 millió Ft támogatott bankhitel vehető fel 3 %-os fix kamattal 10 év futamidőre. Az Otthonfelújítási Program legalább egy 25 év alatti gyermeket nevelő családok számára érhető el, a saját tulajdonú, lakóhelyüket képező otthon felújítására.

Az Otthonfelújítási Támogatás és Hitel összesen 6 millió Ft összege minimális önerő mellett elegendő a padlás- és homlokzat szigetelés, valamint a nyílászáró csere megvalósítására, amivel már 50 % körüli energia- és rezsimegtakarítás érhető el. A 3 millió Ft támogatás vissza nem fizetendő, ami nagy anyagi könnyebbséget jelent, az emellett felvett 3 millió Ft kedvezményes hitel pedig a rezsimegtakarítás révén mindössze 4 év alatt visszafizethető. Ez azt jelenti, hogy a felújítás nem jelent plusz anyagi terhet, hiszen elegendő a korábbi rezsiköltségből megspórolt összeget a felvett hitel törlesztésére fordítani, 4 év elteltével pedig ez a megtakarítás már a család jövedelmét gazdagítja.

Ha a kazán- és radiátorcserével is szeretnénk kiegészíteni a felújítást, azt már sajnos nem tudja fedezni az Otthonfelújítási Program, azon felül tehát több millió Ft önerő is szükséges. Azok a családok, akik ezt biztosítani tudják, szintén 4-5 éves megtérülésre számíthatnak a felújítás folytatásával: az akár 80 %-os rezsimegtakarítás az Otthonfelújítási Hitel törlesztése mellett az elköltött önerőt is képes visszahozni 4-5 éven belül, ezután pedig már csak minimális rezsiköltségekre számíthatunk.

Kihívások

Aki elszánja magát a felújításra, számos kihívással szembesülhet, elsősorban a kivitelezési árak emelkedése, a határidők csúszása miatt és a támogatások elérhetősége miatt.

Az Otthonfelújítási Támogatás 2022. december 31-ig igényelhető. A már elvégzett felújítások kifizetett számláit kell benyújtani ezen időpontig, ezért a kivitelezési határidőket figyelembe véve a gyakorlatban újonnan kezdődő felújításokra a lehetőség már nem érhető el. A jelen energiaár- és kamatkörnyezetben célszerű lenne a program folytatása, vagy ehhez hasonló, energiahatékonyági felújításokra elérhető finanszírozási program bevezetése.

A napelemek esetén a szaldó elszámolás és a hálózati betáplálás megszűnése radikálisan csökkentheti a megtérülést. A hálózati betáplálás megszűnése energiatároló nélkül rendkívül megnehezíti a megtermelt energia hasznosítását, a tároló eszközök viszont jelentősen megdrágítják a beruházást.

A jelenlegi határidők eltolása enyhítené a kivitelezők munkaerő- és alapanyag szűkösségét, ami – a kivitelezési árak mérséklése mellett – hosszabb távon biztosíthatna stabil megrendeléseket az építőipar számára. Mindez a várható gazdasági nehézségek esetén a növekedés és a munkahelymegtartás egyik motorja lehet.

** A szerző az MNB Fenntartható pénzügyek stratégiai osztály munkatársa*

„Szerkesztett formában megjelent Index.hu portálon 2022. november 18-án.”