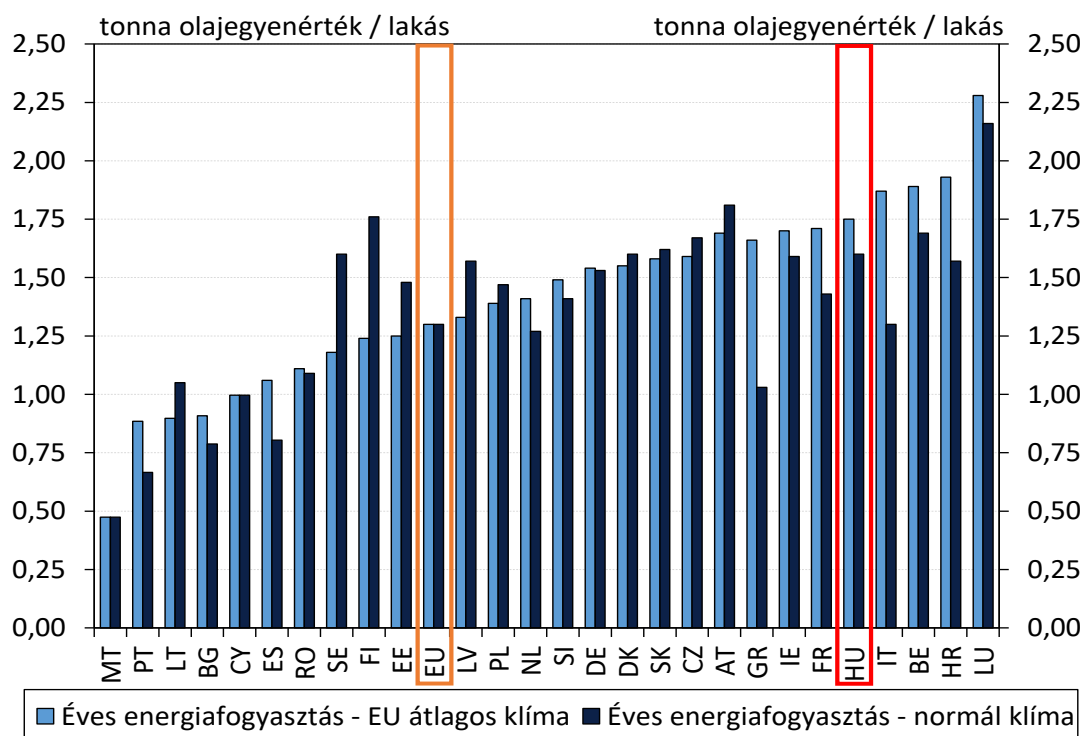


Zöld lakásokra van szükség – de ki fogja azokat megépíteni?

Épületeink energiahatékonyságának javítása kulcsfontosságú feladat a fenntartható gazdaságra való átállásban. Ehhez új, energiahatékony épületek, főként a lakóingatlanok építésének nagyobb volumene, valamint az energiahatékonyságot javító felújítási munkálatok felpörgetése lenne kívánatos. Elengedhetetlen ehhez, hogy a hazai építőipar megfelelő kapacitásokkal rendelkezzen eszközök, alapanyagok, modern technológiák és szaktudás tekintetében is. Piaci szereplők között végzett kérdőíves felmérésünkben azt látjuk, hogy egyre nagyobb az igény az energiahatékony lakásokra. Építőiparunk kapacitás oldalról képes lenne magasabb volumenben ilyen lakások építésére, de szakképzettség és a tervezés hatékonysága terén még lenne mit fejleszteni.

Az Eurostat 2021-es adatai alapján hazánk végső energiafogyasztásának 34 százalékáért a háztartások felelnek, ami nagyrészt a lakóépületek fűtését fedi, ráadásul lakóingatlanjaink átlagos energiafogyasztása az EU országok között – kontrollálva az eltérő klímára – az ötödik legmagasabbnak számít (1. ábra).

1. ábra: A lakások átlagos energiafogyasztása az EU tagállamaiban 2019-ben



Megjegyzés: EU átlagos klíma: a lakásállomány energiafogyasztását az ún. fűtési foknapok segítségével úgy korrigálják, mintha minden tagállamban azonos lenne a fűtési időszak napjainak átlaghőmérséklete. Málta és Ciprus korrekció nélkül szerepel. Normál klíma: az energiafogyasztást a fűtési foknapok segítségével a fűtési időszak napjainak adott országban tapasztalt hosszú távú átlaghőmérsékletéhez arányosítják. Forrás: Odyssee.

A fenntartható gazdaságra való átmenet során az épületek felújításának és az új energiahatékony épületek építésének kulcsszerepe lesz. Nem elég megteremteni az igényt és a szabályozói keretet a „zöld” ingatlanok térnyeréséhez, az is kérdés, hogy építőiparunk elegendő kapacitással és tudással rendelkezik-e a folyamat elősegítéséhez. Cikkünkben piaci szereplők körében végzett kérdőíves felmérés eredményei alapján járjuk körbe azt a kérdést, hogy a magyar építőipar milyen mértékben van felkészülve a zöld átmenetre.

A SZABÁLYOZÁS IDŐVEL KIKÉNYSZERÍTI A ZÖLD ÁTMENETET AZ ÚJ ÉPÜLETEKNÉL

Magyarországon a használatba vételre kerülő épületekre vonatkozó minimum „közel nulla energiaigény” (a továbbiakban: KNE)¹ elvárásának határideje eredetileg 2021. január 1-jén lépett volna életbe, viszont azóta három alkalommal is kitolódott, az aktuális határidő pedig 2024. július 1.² A KNE követelményszint jelenleg csak a hatóságok használatára szánt épületekre van érvényben, ezek esetében már 2019 óta meg kell felelni a szigorúbb energetikai előírásoknak. A magánszektor lakó- és kereskedelmi ingatlanai esetén viszont az aktuális követelményszint³ akár 40 százalékkal kedvezőtlenebb éves energiafelhasználású épületeket eredményezhet a KNE elváráshoz képest. A szigorúbb elvárások időbeni kitolása több szempontból is káros: az építés megrendelőjének csak rövid távon biztosít előnyt a könnyítés, mivel az emelkedő energiaárak mellett az energiahatékonyabb épület energiamegtakarítása a jövőben kompenzálja a magasabb kivitelezési költséget. Emellett a lépés nemcsak a klímavédelmi célok elérését, de Magyarország energiafüggetlenség felé való előrehaladását is hátráltatja.

A KNE követelmény hatályba lépésének elhalasztása miatt még az ország nagy részében épülhetnek a követelménynek nem megfelelő lakások. Azonban a társasházi lakásfejlesztők révén a budapesti újlakás-piacon jól látható a zöld átmenet, vagyis egyre inkább teret nyernek a megújuló energiát is felhasználó, KNE követelményt elérő új lakások. 2022. év végén az értékesítés alatt álló új lakóingatlan-projektek lakásainak már 77 százaléka érte el ezt a szintet, vagyis a legalább BB energetikai tanúsítvány besorolást, amely arány négy éve még egyharmad volt (2. ábra). A vidéki társasházi új lakások esetén ugyanez az arány 65 százalék volt a harmadik negyedévben. Ezt a folyamatot főként a szigorodó elvárásokra vonatkozó várakozások kényszeríthették ki, ugyanakkor a jelenlegi

¹ Lakóépületek esetén többek között legfeljebb 100 kWh/m² év primer energiafelhasználás és BB energetikai tanúsítvány besorolás.

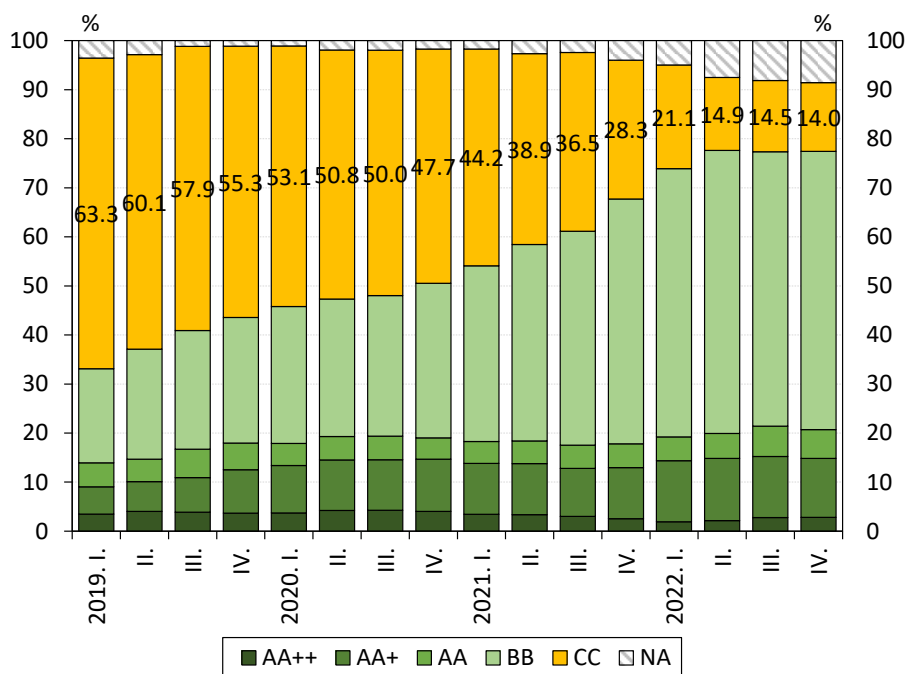
² Magyarországon az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet szabályozza.

³ Lakóépületek esetén többek között 110–140 kWh/m² év primer energiafelhasználás, jellemzően CC energetikai tanúsítvány besorolás.

energiaválság miatt keresleti oldalon a lakosság részéről is egyre nagyobb igény jelentkezik az energiatékony ingatlanok iránt.

Jelenleg azonban kevés új lakás épül. A 2020-as csúcs évben felépült 28 ezer új lakáshoz képest 2022-ben nagyjából 21-23 ezer új lakás készült el. A régiós országokban látott megújulási ráta eléréséhez jóval nagyobb új kínálatra, évente 30-35 ezer új lakásra lenne szükség. Emellett az energiatékonyság-javulást célzó felújítási munkák nagyobb volumenű megvalósulására is szükség lenne. Fontos ugyanakkor, hogy az építőipar képes legyen lépést tartani a szigorodó sztenderdekkel, még magasabb kívánatos építés/felújítás volumen mellett is, ugyanis ennek hiányában a zöld átmenet csak jelentős áremelkedéssel érhető el.

1. ábra: Értékesítés alatt álló budapesti új társasházi lakóingatlan projektek lakásainak megoszlása becsült energetikai besorolás szerint



Megjegyzés: A 4 lakásos vagy nagyobb társasházak alapján. Becsült energetikai besorolások: ahol nem ismert az energetikai besorolás, ott megújuló energia használata esetén BB besorolás, különben CC besorolás. Forrás: Eltinga – Lakásriport, MNB számítások.

AZ ÉPÍTŐIPAR KAPACITÁS OLDALRÓL KÉPES LENNE TÖBB ÚJ KNE KÖVETELMÉNYT ELÉRŐ LAKÁST FELÉPÍTENI, DE...

Az építőipar zöld átállásra való felkészültsége kapcsán építőipari és ingatlanpiaci szereplők körében végeztünk kérdőíves felmérést, amelyben kérdéseinket négy témakör köré csoportosítottuk: (1) anyagok és eszközök, (2) munkaerő, (3) képzettség és (4) szabályozás.

1. Anyagok és eszközök

Zöld épületek, illetve 30–35 ezer lakás megépítéséhez eszközökben nincs hiány az építőiparban, és a lakásépítések emelkedésével az eszközkapacitás rugalmasan bővíthető lenne. Ugyanakkor az építőanyag-hiány már érdemi fennakadást okozhat. Az építőanyagok hozzáférhetősége 2022 második félévében valamelyest javult, amit főként az igények, építési megrendelések csökkenése eredményezett. Ezzel ellentétben az a piaci szakemberek szerint megfigyelhető tendencia, hogy kínálati oldalon a gyártók az emelkedő energiaárakra a termelés csökkentésével reagálnak. A megkérdezett piaci szereplők által leggyakrabban említett hiánytermékek a cement és a hőszigetelés, egyes szakemberek nagy potenciált látnak a hőszigetelőanyagok hazai gyártásának bővítésében.

A megkérdezett piaci szereplők elmondása szerint a hazai építőanyag-gyártók kutatási-fejlesztési (K+F) tevékenysége összességében alacsony szintű. Ennek egyik oka, hogy a jelentősebb gyártók, gyárak külföldi tulajdonban vannak, és külföldön folynak a fejlesztések. Másrészt pedig a kisebb hazai tulajdonú gyártók támogatási források nélkül nem képesek fejleszteni. Az elmúlt években kis számban, de jelentek meg energiahatékonyságot segítő újítások a hazai építőanyag-gyártásban, de ezek többnyire importált tudásra és anyagokra támaszkodtak. Erre példák a külön hőszigetelést nem igénylő falazóelem, napelemes tetőcserép és az erősített polisztirol hőszigetelés. A digitális technológiák alkalmazására az építőipari szereplőknek csupán egy nagyon kis hányada van felkészülve, és ezek leginkább csak a nagyobb és tőkeerős vállalkozásokat jelentik.

2-3. Munkaerő és képzettség

A munkaerő rendelkezésre állásának megítélését jelenleg az is befolyásolja, hogy egyes szakemberek számításai szerint 2023-ban az építőipar megrendelés állománya a 2021-es árszinten várhatóan 20–30 százalékos csökkenést fog mutatni. A megrendelések csökkenése előrevetíti az építőipari foglalkoztatottak számának csökkenését, emiatt előretekintve a felépült lakások számának 30-35 ezerre való felfutását a munkaerő szűkössége is akadályozhatja.

A piaci szereplők visszajelzései alapján általánosságban a munkaerőállomány képzettsége és felkészültsége csak nagyon lassú fejlődést mutat. A nagyobb vállalkozások által alkalmazott munkavállalók jellemzően felkészültebbek, tekintettel arra, hogy a nagyobb projektléptékek megkövetelik a magasabb szintű technológiákat. Az elmúlt években sok építőipari cég fordult a képzés felé, de

látványos javulás nem történt, sok teendő van még ezen a területen. Volt olyan szakember, aki szerint az új technológiák betanulása kevésbé jelent gondot, a probléma inkább az, hogy megrendelői oldalon ritkán jelenik meg igényként ezek alkalmazása, ezért a tervezésben is nehezen terjednek.

4. Szabályozás

Az építési beruházások hatékony megvalósításával kapcsolatban előremutató intézkedéseket tartalmaz az Építési és Közlekedési Minisztérium által, 2023 januárjában közzétett, az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény tervezete. Az új törvénytervezet célja többek között, hogy új alapokra helyezze és egységesítse az állami építési beruházások rendszerét, növelje az állami építési beruházások megvalósításának hatékonyságát a környezeti fenntarthatóság elvének figyelembevételével. A törvénytervezet zöld átállást segítő intézkedési közül kiemelendő az építőipari beruházásokban részt vevő szakemberek kvalifikációjára és rendszeres szakmai képzésére vonatkozó állami, kamarai és piaci képzések rendszerének felülvizsgálata, továbbá az uniós közbeszerzési értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű állami magasépítési beruházások esetében a BIM⁴ alapú műszaki megvalósítás előírása. Ez utóbbi intézkedés alkalmazhatósága ugyanakkor még érdemi infrastrukturális fejlesztéseket is igényel.

Összességében fontos, hogy az építőipar fel legyen készülve a zöld átmenetre kapacitás és tudás oldalról is, különben ez a folyamat az új épületeknél jelentős drágulást hozhat. A megkérdezett szakemberek szerint a kívánt újlakás-szám elérésében leginkább az anyagihiány, a megfelelő létszámú és szakképzett munkaerő biztosítása, a megrendelők igényei alapján elkészült tervek alacsony hatékonysága, az előregyártás, a tipizálás, az új technológiák alkalmazásának hiánya jelentenek akadályt. Az MNB a Fenntartható Egyensúly és Felzárkózás 144 pontos javaslatcsomagjában többek között az építőipari képzés fejlesztésére és az építőipar hatékonyságának növelésére is több javaslatot megfogalmazott már.

⁴ Building Information Modelling, épületinformációs modellezés. A BIM az épületek tervezési és építési folyamatainak átfogó digitális modellek segítségével történő szimulálását és optimalizálását jelenti. Az épületek üzemeltetése szempontjából, azok teljes életciklusát tekintve, a BIM jelentős előnyöket kínál a hagyományos tervezési módszerekkel szemben, mivel általa bármikor részletes információkhoz lehet jutni az épület bármely alkotóelemét illetően.

„Szerkesztett formában megjelent a Világ gazdaság.hu oldalon 2023. március 9-én.”