

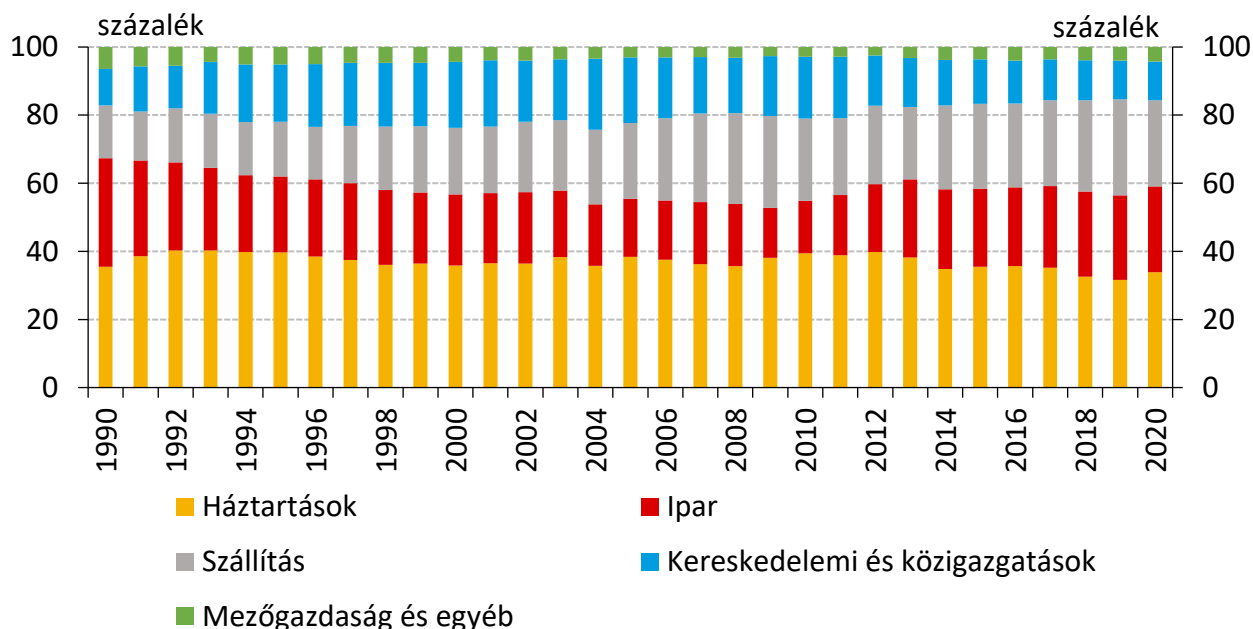
## Ritter Renátó\*:

### Az energiafüggetlenség kulcsa a hazai ingatlanok energiahatékonyágának növe- lése

*Hazánkban a végső energiafogyasztás jelentős részéért a háztartások a felelősek, 2020-ban részesedésük 34 százalék volt, míg az Európai Unióban csak 28 százalékra rúgott ugyanez az érték, ami átlagosan korszerűbb európai lakóingatlanállományra utal. Mindeközben a lakásállomány megújulási üteme tartósan alacsony szinten ragadt. 1991 óta egyszer haladta meg a teljes lakásállomány az 1 százalékos éves megújulási ütemet, ami nem segíti elő a háztartások energiafogyasztásának csökkenését, hiszen a korszerűtlen ingatlanok nagyobb energiafogyasztással járnak. Reményre adhat okot azonban az energetikai tanúsítvánnyal rendelkező lakóingatlanállomány felső 15 százalékába eső ingatlanok energiafogyasztásának évről-évre történő javulása.*

A hazai lakóingatlanállomány minőségének javítása nagyban hozzájárulhat Magyarország energiafüggetlenségének javításához. A háztartások végső energiafogyasztásból való részesedése mindig magas volt, a rendszerváltoztatás óta eltelt utóbbi harminc évben 34-40 százalék között alakult értékük, míg az Európai Unióban ugyanez jóval alacsonyabb szinten mozgott (26-29 százalék). A 2019-es adatok alapján a háztartások végső energiafogyasztásának 71 százaléka fűtéshez kapcsolódott, az ehhez szükséges energia mennyisége azonban nagyban függ az adott ingatlan energetikai jellemzőitől.

#### Hazai végső energiafogyasztás szektorok szerinti alakulása



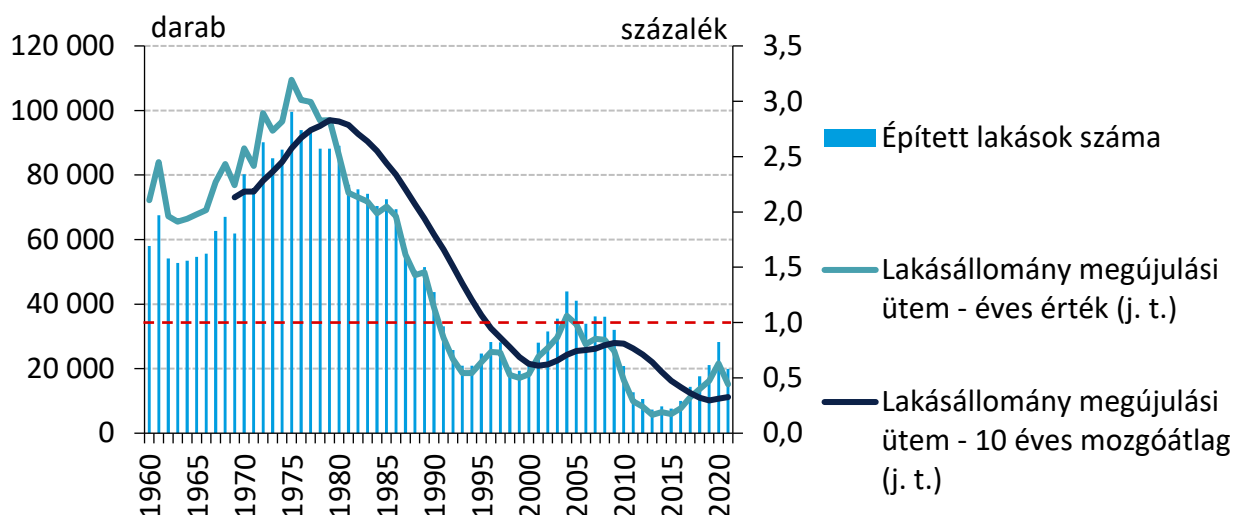
Forrás: Eurostat

A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet értelmében a lakóingatlanok használatbavételének előfeltétele 2022. július 1-jétől a minimum BB energetikai besorolás, ami a remények szerint nagyban hozzájárul majd az energiafogyasztás csökkentéséhez. A lakóingatlanállomány megújulási üteme azonban nem fest biztató képet azok energetikai minőségének jelentős javulására vonatkozóan. A

megújulási ütem megmutatja, hogy a teljes ingatlanállománynak hány évre lenne szüksége ahhoz, hogy teljesen ki tudjon cserélődni az aktuális épületépítési adatok függvényében. Ez alapján az 1 százalékos érték például azt jelentené, hogy 100 év lenne szükséges a teljes lakóingatlanállomány megújulásához.

Az utóbbi 30 évben a megújulási ütem éves értéke mindössze egyszer haladta meg az 1 százalékot, az utóbbi 10 évben a fél százalékot is csak egyszer érte el, ami jelentős elavulást jelez előre. Mivel az új épületátadások számát sok makrogazdasági tényező is befolyásolja és viszonylag lassan érvényesülnek a szabályozói lépések, ezért egy 10 éves mozgóátlaggal is érdemes vizsgálni a megújulási ráta alakulását. Ennek értéke az utolsó két évet leszámítva 1995 óta folyamatosan csökken. 2021-ben 0,33 százalék volt a megújulási ráta, ami csak kicsit haladja meg a 2019-es mélypontnak számító 0,30 százalékos értéket. Ez azt jelenti, hogy a teljes lakóingatlanállománynak a 2021-es érték alapján 303 évre lenne szüksége a teljes megújuláshoz.

### A lakóingatlanállomány megújulási ütemének alakulása\*



Forrás: KSH, MNB

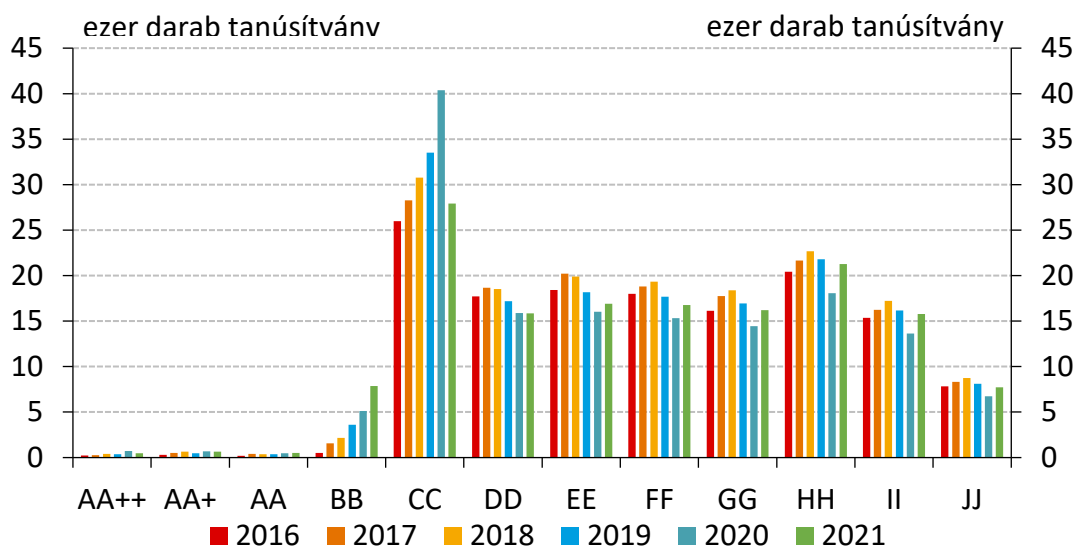
\*1960-2000 között a teljes lakásállományra vonatkozó adatok csak 10 éves bontásban érhetők el, így a 2000 előtti évek évi építési adatai a hozzá tartozó évtized lakásállomány adatával kerültek leosztásra a megújulási ráta kiszámításakor. A piros vonal jelöli a 100 éves megújulási ütem határát, e fölötti ráta esetén az ingatlanállomány 100 éven belül, míg alatta 100 éven túl újulna meg.

Érdemes megemlíteni, hogy az új lakások számának növelése csak az egyik lehetséges módja az energiahatékonysági célok elérésének. A korszerűtlen lakóingatlanok mélyfelújítása lehet a másik kulcs az energiahatékony ingatlanok arányának növelésére, szem előtt tartva, hogy egy mélyfelújítás jellemzően költséghatékonyabb és kevesebb természeti erőforrás felhasználással jár együtt egy új lakás építésénél. A Magyar Energetikai és Közműellátás-fejlesztési Hivatal [2021-es tanulmánya szerint](#) hazánkban a 2050-es klímasemlegességi célok elérésének teljesítése érdekében 3,7 millió lakás mélyfelújítása szükséges, amely évi 100-130 ezer darab lakást jelent.

Az épületállomány javulásának gyenge kilátásai is alátámasztják az MNB energiahatékonyságot növelő programjainak szükségességét. A zöld jelzáloglevélvásárlási program keretében az MNB közel 61 milliárd forint értékben vásárolt a zöld ingatlanok finanszírozását elősegítő zöld jelzáloglevelekből. A Zöld Otthon Program keretében 200 milliárd forintnyi kedvezményes hitelt helyeztek ki a hitelintézetek, melynek keretösszegét a jegybank 100 milliárd forinttal tovább bővítette 2022. áprilisban. A zöld tőkekövetelmény-kedvezmény program keretében 10,5 milliárd forintnyi zöld lakóingatlant finanszírozó hitel után nyújtott kedvezményes tőkekövetelményt a hitelintézetek számára az MNB. Utóbbi program bővítése várható az év folyamán, kiterjesztve a programot energetikai felújítások támogatására is.

A lakóingatlanállomány minőségének állapotára vonatkozóan információt az ingatlanok használatbavételekor, adás-vételekor, illetve bérbeadásakor kötelezően kiállítandó energetikai tanúsítványok megoszlása adhat, ahol a minimális energiaigényű (AA++) besorolás jelöli a legjobb, míg a kiemelkedően rossz (JJ) besorolás jelöli a legrosszabb kategóriát. A 2016 óta kiadott több mint 900 ezer darab energetikai tanúsítvány alapján jelentős az elmaradás a teljes lakóingatlanállomány energetikai minőségében: a teljes állomány majd 65 százaléka közel korszerűnél (DD) rosszabb energetikai besorolással rendelkezett a 2021-es év végén.

#### A kiállított energetikai tanúsítványok besorolás szerinti megoszlása



Forrás: Lechner Tudásközpont, MNB

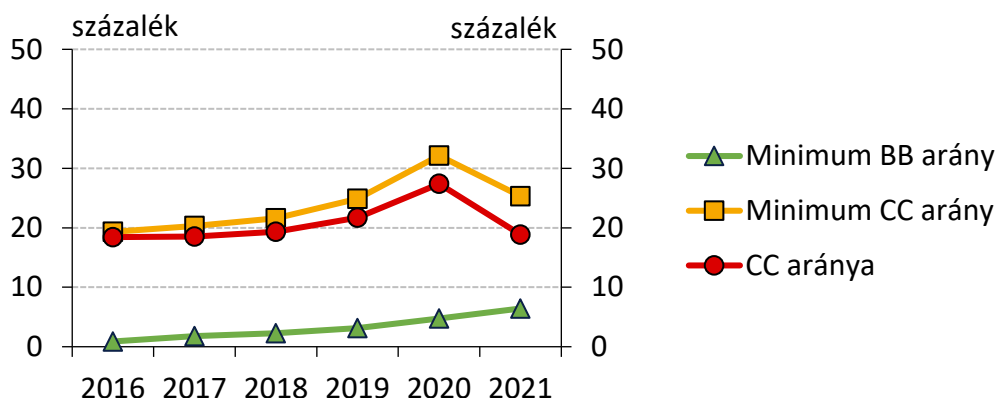
A fenntartható befektetéseket szabályozó Európai Unió [Taxonómia rendelet](#), valamint az azt kiegészítő, az éghajlatváltozás mérséklését és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodást elősegítő tevékenységeket definiáló [kiegészítő rendelet](#) meghatározza, mely lakóingatlanok finanszírozása számít a szabályozás szerint az EU Taxonómiához igazodó fenntartható ingatlanfinanszírozásnak.

A rendelet értelmében új épület építése esetén az energiahatékonyságot meghatározó primerenergia-igénynek legalább 10 százalékkal kisebbnek kell lennie a közel nulla energiaigényű (BB) besorolású ingatlanokra vonatkozó küszöbértéknél (90 kWh/m<sup>2</sup>a). Ez a kritérium irányadó a Zöld Otthon Programba bevonható lakóingatlanok esetén is. A rendelet eltérően rendelkezik ingatlanok

vásárlása és annak finanszírozása esetén. 2020. december 31. után épült épületeknél az új építésű ingatlanokra vonatkozó követelményeknek (90 kWh/m<sup>2</sup>a) megfelelő ingatlan számít Taxonómiához igazodó finanszírozásnak, míg a 2020. december 31. előttiéknél elég a meglévő épületállomány felső 15 százalékához tartozó primerenergia-igény elérése.

Az elérhető tanúsítványok alapján a teljes ingatlanállomány 24 százalékára éri el minimum a korszerűnek számító CC besorolást. Az éves összetétel-adatokat vizsgálva a minimum CC besorolású ingatlanok éven belüli részarányának folyamatos növekedése 2021-ben megakadt, a visszaesés elsősorban a 2021-es CC minősítést kapó ingatlanok arányának csökkenése miatt következett be. A 2016-2017-es évek szintjére való visszaesést a 2020-ban tapasztalt korábbi évekhez képesti magas új épített lakásszám átlagos szintre való visszaesése magyarázhatja. Pozitív azonban, hogy a BB vagy annál jobb minősítést kapó ingatlanok részaránya folyamatosan növekszik: a teljes állományban 3,2 százalék az értékük, míg a 2021-ben készült tanúsítványok 6,4 százalékát tették ki ezek a magas energetikai minőségű tanúsítványok.

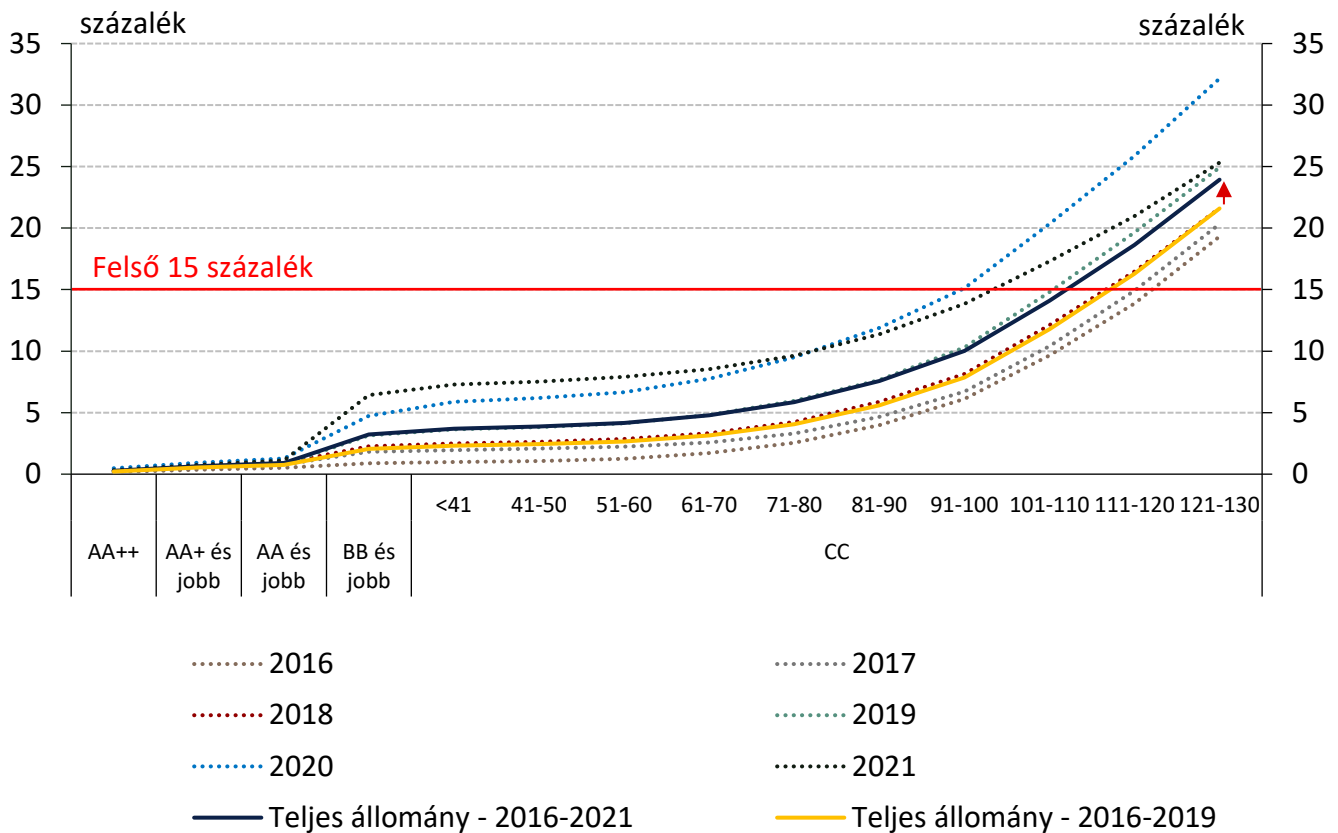
### A minimum korszerű ingatlanok éves részarányának alakulása



Forrás: Lechner Tudásközpont, MNB

Az épületállomány felső 15 százaléka a 2016-2019-es mintán folyamatos javulást mutatott, a felső 15 százalékba való belépési küszöbérték a négy évet egyben vizsgálva a fajlagos primer energiafogyasztásra vonatkozóan [118 kWh/m<sup>2</sup>a volt](#), az alacsonyabb energiafogyasztással rendelkező épületeket megalapozottan tekinthetjük a felső 15 százalékhoz tartozó lakóépületnek. A számítás alapját képező Lechner Tudásközpont adatbázisa tranzakció alapú, ám a teljes ingatlanállományra vonatkozóan nincs elérhető energiahatékonysági adat. Az elemzés korábbi eredményeit további két évvel kiegészítve a teljes állományt tekintve továbbra is pozitív tendencia tapasztalható a felső 15 százalék energiafogyasztása szempontjából.

## CC és annál jobb besorolású lakóingatlanok energiafogyasztásának eloszlása az összes kibocsátott energetikai tanúsítványon belül\*



Forrás: Lechner Tudásközpont, MNB

\* A CC kategória energiafogyasztási küszöbértéke hivatalosan 100-130 kWh/m<sup>2</sup>a közé esik, a jobb minősítések eléréséhez azonban egyéb kritériumokat is teljesíteni kell, például a BB besoroláshoz az épület energiaigényének legalább 25 százalékát megújuló energiaforrásból szükséges fedezni (változás várható).

A fenti ábra egyes vonalai az adott évben kiállított energetikai tanúsítványok szerinti primer energiafogyasztás nagyságának kumulált alakulását mérik kWh/m<sup>2</sup>a-ban, a teljes lakóingatlan-állomány százalékában. Az eredmények alapján a felső 15 százalékában lévő épületek primer energiafogyasztása 2016-2020 között folyamatos javulást mutatott, azonban a 2021-es értékek visszaesést mutatnak a 2020-as kimagaslóan jó év értékeihez képest. A korábbi 2016-2019-es állományértékekhez képest azonban a 2016-2021-es idősr szignifikánsan jobb minőségű felső 15 százalékra utal, csökkenő fajlagos primer energiafogyasztást eredményezve.

## A lakóépületek felső 15 százalékának éves energiafogyasztási küszöbértéke és a kiállított tanúsítványok száma

Év	Felső 15 százalék fajlagos primer energiafogyasztása szerinti küszöbérték (kWh/m <sup>2</sup> a)	Összes kiállított tanúsítvány (db)
2016	123	141083
2017	121	152 688
2018	117	159 125
2019	111	154 453
2020	100	147 498
2021	104	147 956
<b>2016-2021</b>	<b>113</b>	<b>902 803</b>

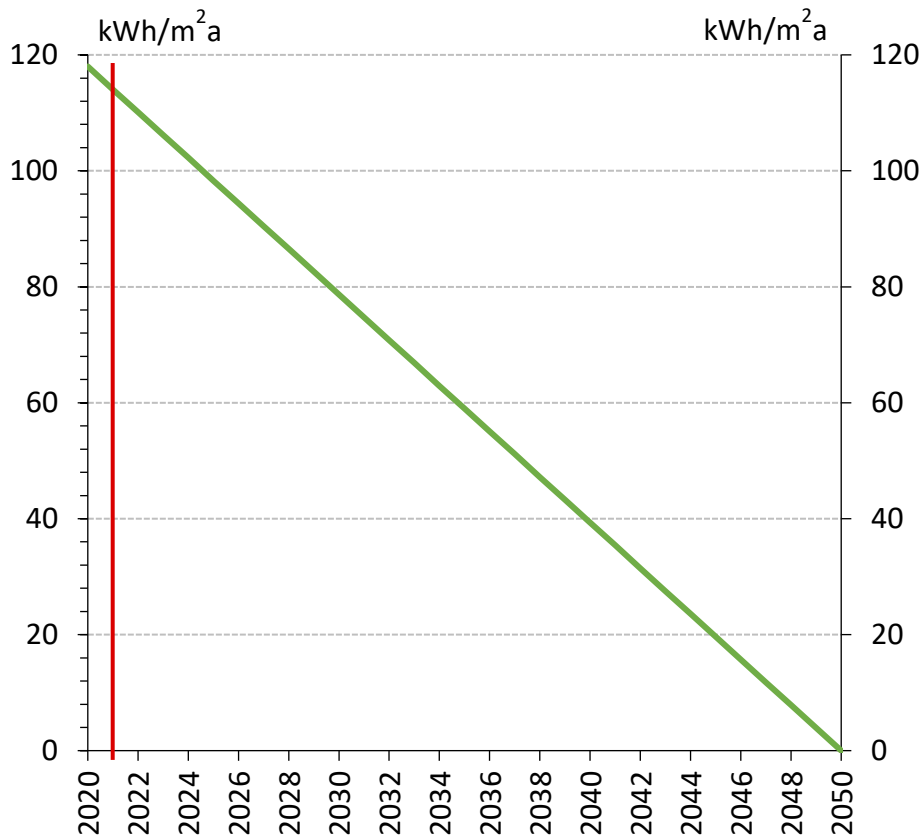
Forrás: Lechner Tudásközpont, MNB

A felső 15 százalékban lévő CC sáv folyamatos szűkülése miatt egyre alacsonyabb fajlagos primer energiafogyasztás értéket ér el az éves állomány. Kivételt képez a korábban is említett 2021-es adatpont, azonban az is nagy javulást mutat 2019-hez képest. Míg 2016-ban a felső 15 százalékban a CC sáv több mint 76 százaléka megfelelt, addig 2021-ben már csak 45 százaléka volt elégséges ehhez.

Az éves átlagos fogyasztásjavulás 2016 és 2021 között 4,6 kWh/m<sup>2</sup>a volt, ami a javulási ütem gyorsulását jelzi a 2016-2019 között számított 4 kWh/m<sup>2</sup>a értékhez képest. A felső 15 százalék belépési küszöbértéke a 2016-2021-es állomány alapján 113 kWh/m<sup>2</sup>a, ami 5 kWh/m<sup>2</sup>a javulást jelent a korábbi 118 kWh/m<sup>2</sup>a értékhez képest. A 2016-2021-es időszakban a teljes lakásállomány 20 százalékának tanúsítása keretében elsősorban a forgalomképes ingatlanok minősítése történt meg. A minta emiatt torzított, hiszen valószínűleg a legrosszabb minőségű ingatlanok nem rendelkeznek energetikai tanúsítvánnyal, ami miatt a bemutatottnál rosszabb lehet az ingatlanállomány felső 15 százalék energiafogyasztása.

A legfontosabb zöld minősítéseket kibocsátó szervezetek közé tartozó Climate Bond Initiative (CBI) minősítési rendszerében - a Taxonómia Rendelethez hasonlóan - zöldnek számít az épületállomány felső 15 százaléka. Az erre vonatkozó küszöbértéket a CBI 2021. januárjában meghatározta [Magyarországra vonatkozóan](#) is az MNB közreműködésével. A kritériumrendszer ahhoz, hogy a magyar épületállomány felső 15 százaléka elérje a 2050-re kitűzött klímasemlegességet meghatározott egy energiahatékonysági javulási pályát. A pálya alapján évente átlagosan 4 kWh/m<sup>2</sup>a javulási ütem az elvárt. Az előírányzott célt az állomány küszöbértéke felülteljesítette, 114 kWh/m<sup>2</sup>a helyett 113 kWh/m<sup>2</sup>a volt az állomány fajlagos primer energiafogyasztásának küszöbértéke 2021-re vonatkozóan (5. ábra).

## A CBI minősítésének megfelelő lakossági épületállomány energiahatékonyságának előirányzott javulási pályája 2050-ig

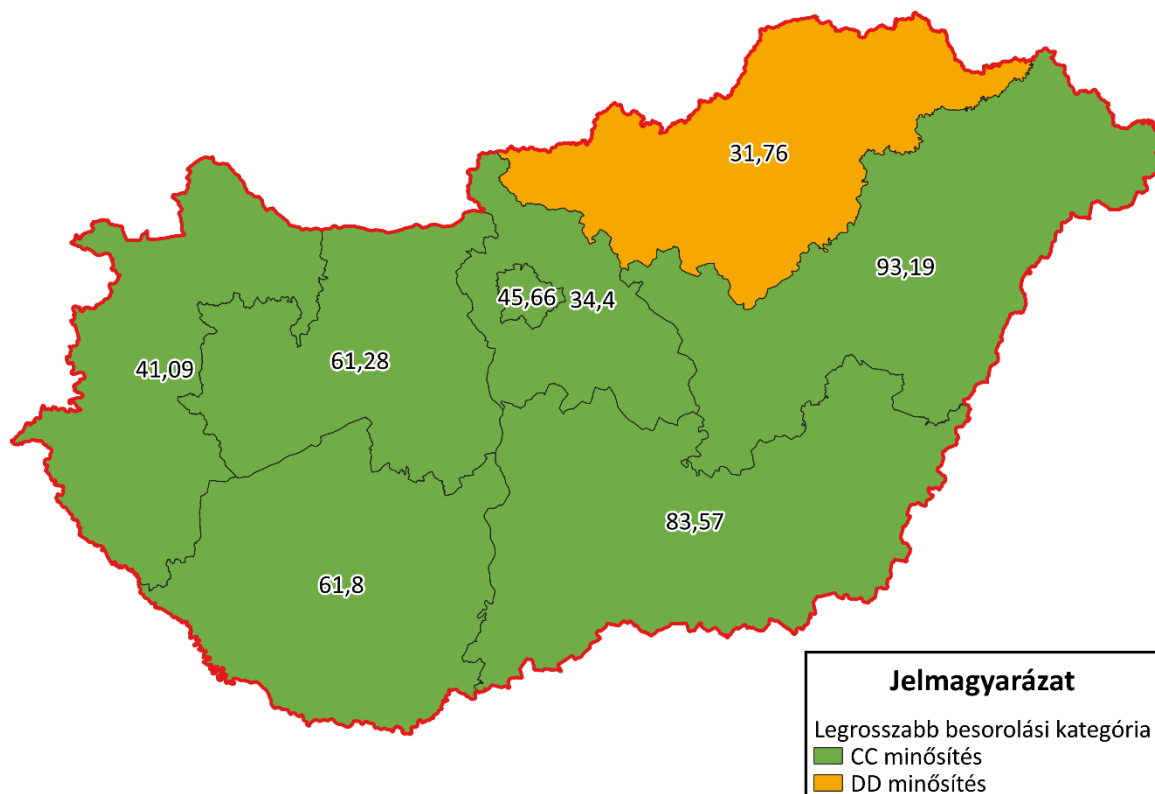


Forrás: Climate Bond Initiative, MNB

Megjegyzés: A CBI által elvárt éves aktuális küszöbérték a zöld és a piros vonal metszete, értéke 2021-re vonatkozóan 114 kWh/m<sup>2</sup>a volt.

A felső 15 százalék eléréséhez elégséges legrosszabb minősítésű besorolás eltérő lehet egyes térségekben, ami indokoltá teheti a területi differenciálást új szabályozások, támogatások kidolgozásakor. Jól szemlélteti a helyzetet a felső 15 százalék eléréséhez szükséges legrosszabb bevonandó energetikai minőségű ingatlanok besorolásának eltérése az egyes régiók között. Elsősorban az észak-magyarországi és észak-alföldi régióban van komolyabb leszakadás a lakóingatlanállományok energiahatékonysága szempontjából, előbbi esetén még a DD kategória 32 százaléka is elégséges a felső 15 százalékba jutáshoz. Ezzel szemben a legjobb állománnyal Pest megye rendelkezik, ahol már csak a CC kategória 34 százaléka felel meg a felső 15 százaléknak, ezt követi Budapest 46 százalékkal.

## A régiós felső 15 százalék eléréséhez elégséges energetikai tanúsítvány besorolása\*



Forrás: Lechner Tudásközpont, MNB

\*A számok azt jelölik, hogy az adott régióban a legrosszabb minősítés hány százaléka elégséges a felső 15 százalékba jutáshoz.

A hitelintézeteknek hamarosan számot kell majd adniuk a Taxonómia rendelet 8. cikke szerinti köz-zétételekben a finanszírozott zöld lakóingatlanok és nem zöld lakóingatlanok arányáról, amihez szükség lesz majd az intézmények által finanszírozott lakóingatlanok energetikai tanúsítványainak adatbázisára. A közzétételi kötelezettségeken túl az intézmények vizsgálhatják ingatlanportfóliójuk karbonintenzitását is. Ehhez jó eszköz lehet a Partnership for Carbon Accounting Financials szervezet európai (azon belül magyar) lakóingatlanokra kidolgozott [emissziós adatbázisa](#), ahol elérhető az egyes épülettípus-energetikai besorolás párok „emissziós faktor” értéke.

Érdeemes lesz mindemellett figyelemmel kísérni a hazai energetikai tanúsítványok rendszerét szabályozó [7/2006. \(V. 24.\) TNM rendelet](#) várható módosulását, ahol többek között módosítják majd a BB és annál jobb besorolások eléréséhez szükséges kritériumokat. Ez nagy hatással lehet a CC sáv tanúsítványainak besorolására, hiszen a teljes állományon belül a CC sáv majd 33 százaléka meghaladja a BB besorolás 100 kWh/m<sup>2</sup>a fajlagos primer energiafogyasztási küszöbértékét. Valószínűleg ezek a nagyon jó energiafogyasztással rendelkező CC minősítésű épületek a jövőben nagyrészt BB vagy annál magasabb besorolású épületnek számítanak majd. A klímasemlegességi célok eléréséhez még hosszú út áll előttünk. Ezek eléréséhez és finanszírozásához át kell gondolnunk az eddig használt pénzügyi és szabályozói eszköztárunkat és minél több szereplőt érdekeltté kell tennünk az időben való cselekvés érdekében.



*\* A szerző az MNB Fenntartható pénzügyek főosztályának szakértője*

*„Szerkesztett formában megjelent a Portfólió.hu portálon 2022. június 14-én.”*