

Mennyivel ér többet a házunk, ha energetikailag korszerűsítjük?

A MEHI, a KSH és az ELTINGA RenoHUB projekt keretében készült legfrissebb kutatási eredményeinek bemutatója

2022. február 03.

Ertl Antal – Horváth Áron – Mónus Gergely – **Sáfián Fanni** – Székely Judit: Az energetikai jellemzők és az ingatlanárak kapcsolata egy új KSH-NAV-LTK adatbázison, megjelent: Statisztikai Szemle 99. évf. 10. szám



Tartalom

1

A kutatás célja

Mi hívta életre a kutatást?

2

Módszertan

Egy egyedülálló adatbázis jött létre

3

Kutatási eredmények

Energetikai jellemzők és házak

4

Tanulságok

A legfontosabb üzenetek, amit érdemes hazavinni

1. A kutatás célja

Mi hívta életre a kutatást?

Mi motiválja az energetikai felújítókat?

ESZTÉTIKA **SZEBB LESZ**

Szép, világos, kulturált, modern otthon a ronda, lelakott, ósdi helyett

KÉNYELEM **MELEGEBB LESZ**

Meleg falak, padló, a huzatos, hideg, rosszul szigetelt, fázós lakás helyett

PÉNZ **OLCSÓBB LESZ**

Már a következő hónaptól kisebb rezsiköltségek, alacsonyabb számlák

KONTROLL

Megbízható, jobban szabályozható, takarékos fűtés, ablak, kazán stb.

BIZTONSÁG

Szén-monoxid biztonság, betörésvédelem

EGÉSZSÉG

Pára, penész, megfázások és légzőrendszeri problémák megszüntetése

2. Módszertan



Egy egyedülálló adatbázis jött létre

Hogyan mutassuk be az ingatlanérték-növelő hatást?

Miért növekedne az ingatlan értéke?

1. Alacsonyabb fenntartási költségek
2. Magasabb komfortszint
3. Ritkább meghibásodások

Cél:

- Kimutatni az energetikai felújítás (energiatanúsítvány) és az ingatlan értéke közötti összefüggést
- Ehhez minél nagyobb adatbázison kvantitatív vizsgálatot végezni

A kutatásban résztvevő szereplők és adatforrások

MEHI

Szakmai vezetés,
koordináció

Finanszírozás
(RenoHUB projekt)

KSH

NAV illeték-
hivatali és KSH
népszámlálás
lakáskérdőív
adatok

Jogi háttér,
engedélyezés,
statisztikai előké-
szítés és elemzés,
publikáció

LTK

Energetikai
tanúsítványok

Jogi háttér,
engedélyezés

ELTINGA

Kutatási terv,
elemzés

Kommunikáció

Új adatbázis születik

Lakástranzakciós adatok

- KSH-NAV adatbázis
- 2019: 157 ezer tranzakció, ebből 79 ezer családi ház
- 8000 helyszíni szemle

157 ezer eladott ingatlan

Népszámlálás lakáskérdőív

- KSH 2011-es népszámlálás épület- és lakásadatai
- Lakcím ÉS helyrajzi szám alapján illesztés

79 ezer eladott családi ház

Energiatanúsítványok

- 2019-es és korábbi energiatanúsítványok (10 évig érvényesek)
- 2019-ben 155 ezer ingatlan, ebből 86 ezer családi ház kapott energiatanúsítványt

8007 biztos
adatkapcsolás
(helyszíni szemlével)

Változó	Forrás (pótlás forrása)	Kitöltöttség az elsődleges adatforrásban, %
KSH-településkód	KSH, NAV, LTK	100
Irányítószám	KSH, NAV, LTK	100
Lakcím (közterület neve, jellege, házszám, emelet, ajtó)	KSH, NAV, LTK	100
Eladás éve, hónapja	NAV	100
Alapterület	NAV (LTK, KSH)	91
Eladási ár, felülvizsgált	NAV	100
Energiatanúsítás éve	LTK	100
Energetikai besorolás betűjele	LTK	100
Fajlagos primer energiafogyasztás	LTK	100
Megújuló energiafelhasználás	LTK	100
Fűtés primer energiaigénye	LTK	100
Összesített energetikai jellemző	LTK	100
Megújuló energiafelhasználás részaránya	LTK	100
Építés éve	LTK	100
Felújítás éve	LTK	24
Lakás fűtött alapterülete	LTK	100
Helyszíni szemle dátuma	NAV	100
Építés éve	NAV	88
Felújítás éve	NAV	9
Állag (új/újszerű/átlagos/felújítandó/romos)	NAV	92
Falazat	NAV (KSH)	92
Szobák száma	NAV (KSH)	86
Félszobák száma	NAV (KSH)	86
Fürdőszobák száma	NAV	75
Komfortfokozat	NAV	98

Elemzésünk: hogyan hat az energetikai hatékonyság a családi házak árára?

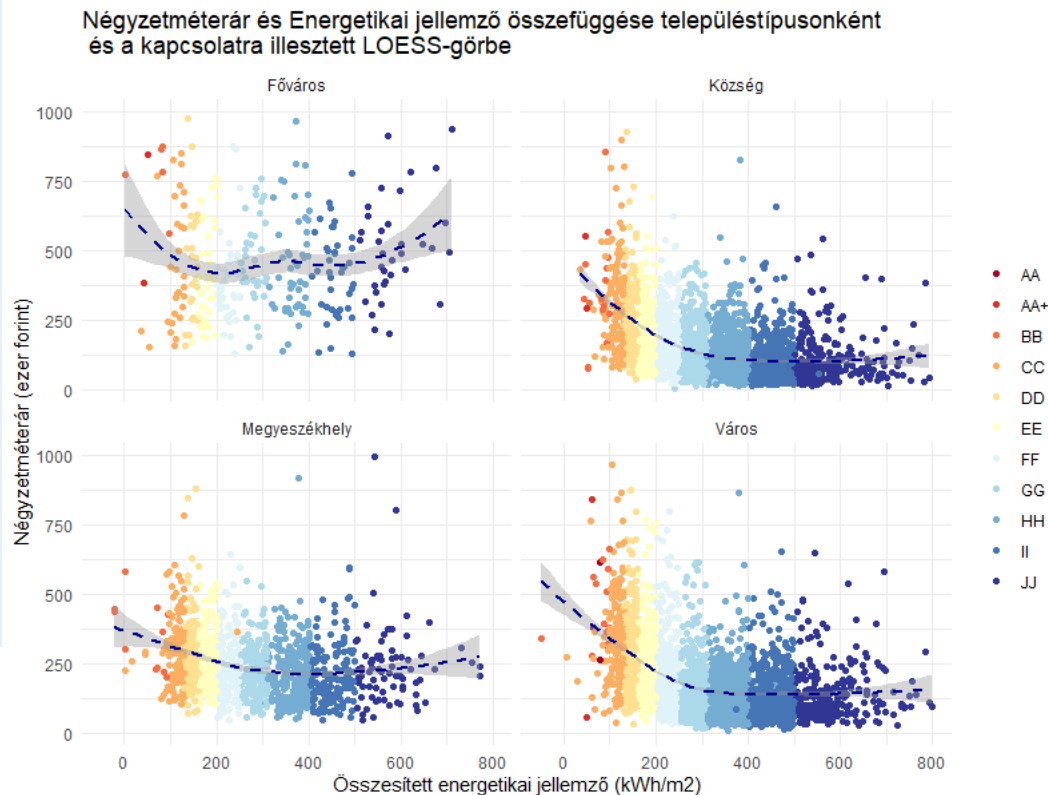
- Lineáris regressziós modell, amihez az energetikai tanúsítvány-kategóriákat (és nem összesített energetikai mutató) használtuk, függő változó: lakásár logaritmusa
- A magyarázó változók négy fő csoportba oszthatók:
 1. a ház energetikai állapotához kapcsolódó változók (az energetikai besorolási kategória-dummyk)
 2. lakástulajdonságok (nagyság, szobaszám, építés és felújítás éve, stb.)
 3. földrajzi elhelyezkedés
 4. interakciók (pl. városi kis lakások)
- Korábbi kutatások alapján tudjuk: az ingatlan értékét meghatározó tényezők közül a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, ezért ezt hangsúlyosan vizsgáltuk

3. Kutatási eredmények

Energetikai jellemzők és
házárak

Az árak és az energetikai hatékonyság közti kapcsolat

A fővárosban U alakú görbe a presztízsértékű helyeken lévő, műemlék jellegű, illetve nem korszerű zöldövezeti házak miatt.

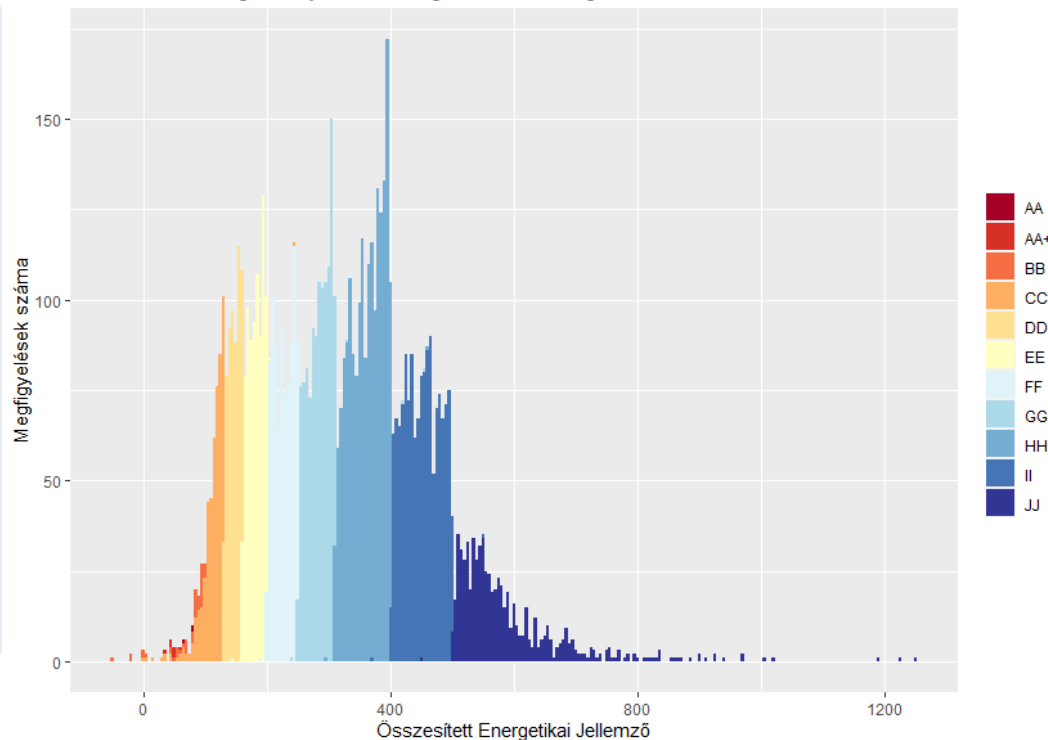


2019-ben a legtöbb energiatanúsítvány még mindig átlagos és rosszabb

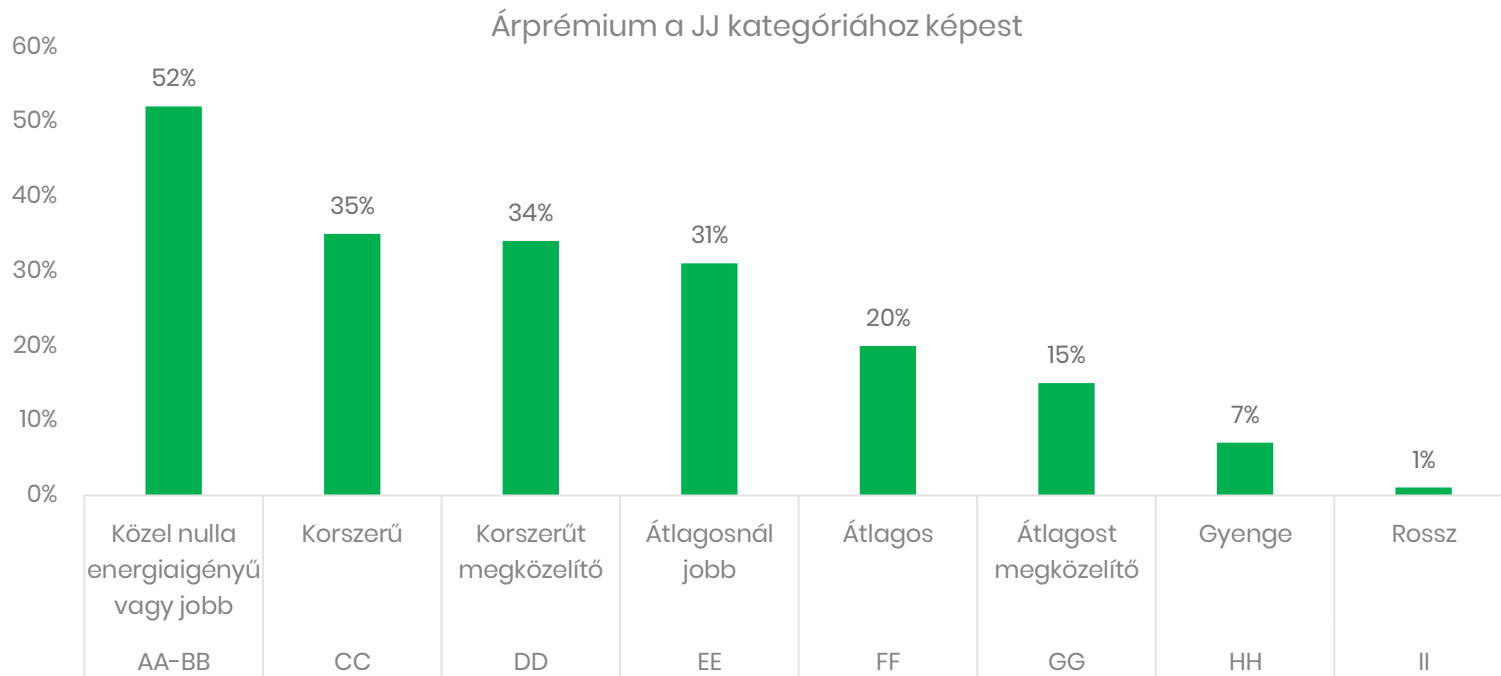
Alig találunk közel nulla energiaigényű
(BB és jobb) családi házat, igaz, ezek
kevésbé kerülnek a lakáspiacra.

A kategóriák alján jellemzően
megugrik az esetszám...

Összesített energetikai jellemző megoszlása a vizsgált családi házakban

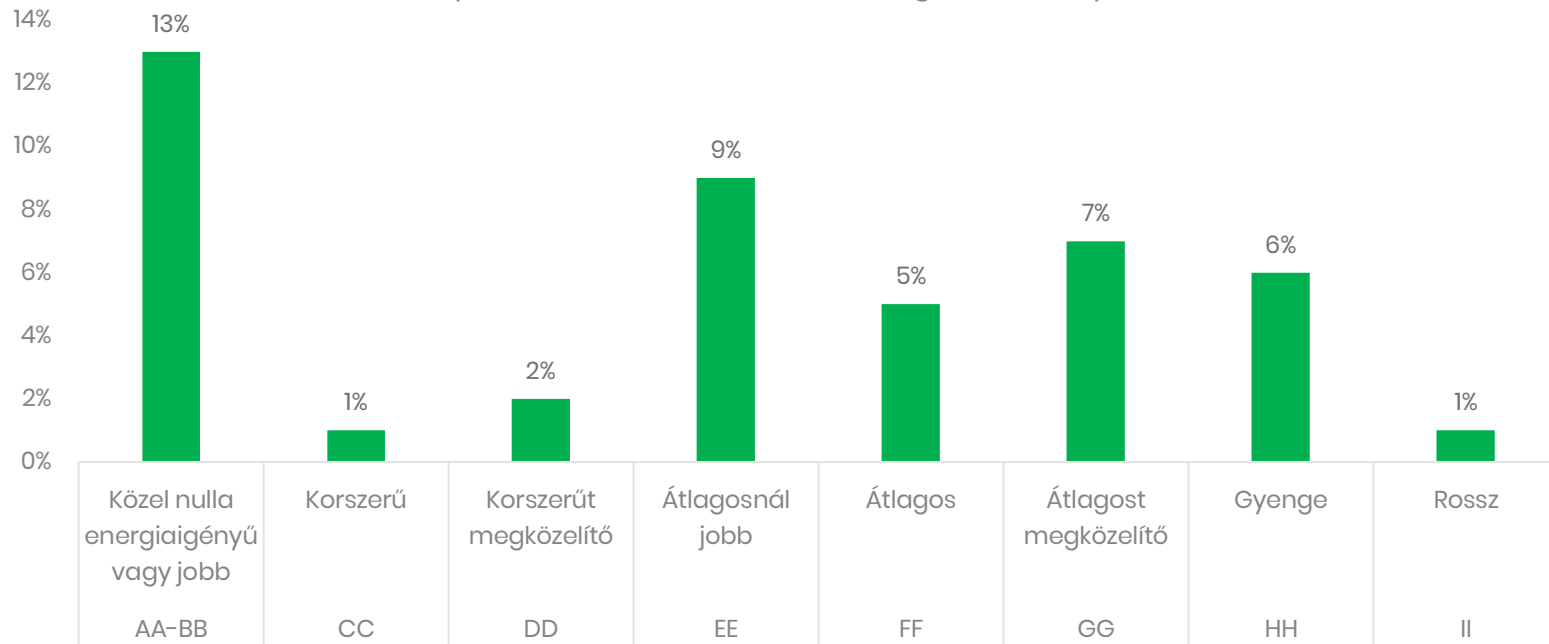


Mennyivel ér többet a házunk, ha energetikailag korszerűsítjük?



Mennyivel ér többet a házunk, ha energetikailag korszerűsítjük?

Árprémium a szomszédos kategóriához képest



4. Tanulságok

A legfontosabb üzenetek, amit érdemes hazavinni



A MEHI, a KSH és az ELTINGA RenoHub projekt keretében készült legfrissebb kutatási eredményei

- 1. Új adatbázis:** KSH-NAV-LTK adatbázisok összekapcsolásával a hazai energiatanúsítványok úttörő feldolgozása valósult meg
- 2. A magasabb energetikai besorolás szignifikáns árprémiumban jelentkezik:** az AA-BB kategória
 - az átlagos energiahatékonyságú házakhoz (FF) képest 20%-kal,
 - a legrosszabb kategóriához (JJ) képest több mint 50%-kal ér többet.

Kiegészítés:

- Részleges felújítás esetén a árprémium is kisebb;
- Ha eleve alacsony az ingatlan ára, lehetséges, hogy az árprémium nem fedezi a beruházás összegét.

Ez fontos szempont a kapcsolódó szakpolitikák, támogatások tervezésekor.

Köszönöm a figyelmet!

Köszönjük a kutatócsoport munkáját és az ügyet mozgató szakemberek közreműködését:

KSH: Székely Judit, Ertl Antal, Mónus Gergely, Bene Mónika

Lechner Tudásközpont: Sik András, Deák Márton, Szemerey Samu, Pongrácz Judit, Déri András, Szekeres Orsolya

ELTINGA: Horváth Áron, Madurovicz-Tancsics Tünde, Sági Zoltán, Parragi Bálint

AACM: Oelberg Károly, Czinkotai Beatrix, Póka Veronika

Dr. Sáfián Fanni

Magyar Energiahatékonysági Intézet

safian@mehi.hu

A részletes tanulmányunk a KSH Statisztikai Szemlében jelent meg, amely [itt letölthető](#).