

## Mennyivel ér többet a házunk, ha energetikailag korszerűsítjük?

A Magyar Energiahatékonysági Intézet vezetésével hazai szakértők egy egyedülálló kutatás keretében azt vizsgálták, hogy **hogyan változik a lakóingatlanok értéke azok energiahatékonysági besorolásának függvényében.** A KSH, a NAV és a Lechner Tudásközpont adatbázisainak összekapcsolásával 8000 családi ház esetében vizsgálták meg azok piaci árára ható tényezőket.

Az eredmények szerint a közel nulla energiaigényű (BB energetikai besorolású) otthonok több, mint 50%-kal érnek többet, mint a hasonló adottságú, de a legrosszabb energiahatékonyságú osztályba (JJ) tartozó épületek. Ha átlagos (FF) családi házunkat energetikailag korszerűsítjük, az várhatóan 20%-kal fog többet érni a lakáspiacon.

A kutatás a RenoHUB projekt keretében valósult meg.

2022. 02. 03.

SAJTÓANYAG



# A KUTATÁS

A kutatás célja az volt, hogy a lehető legszélesebb és legmegbízhatóbb adatbázison vizsgálja azt, hogy a hazai lakóingatlanok értékét hogyan befolyásolja azok energetikai felújítása. A kutatás célcsoportja a családi házak voltak, mert ezek energetikai korszerűsítése, szemben a társasházi szegmensekkel, domináns piaci részesedésük és egyediségük miatt lényegesen nagyobb innovációs kihívást jelent.

A kutatás céljából egy új, országos jelentőségű adatbázist hoztunk létre: a Magyarországon 2019-ben eladott családi házak lakástranzakciós adatállományát (mely a KSH a NAV-tól kapott, az adásvételt követő illetékeljárásban rögzített, statisztikailag releváns adatokat tartalmazza az ingatlan értékére vonatkozóan) kapcsoltuk össze a Lechner Tudásközpont által elérhetővé tett energetikai tanúsítványok adatával, melyeket a 2011-es KSH népszámláláskor felvett épület- és lakásadatokkal egészítettük ki a lakcímek és a helyrajzi számok alapján. A kutatást csak a kétséget kizáróan egyező címek esetében végeztük el (N=8007).

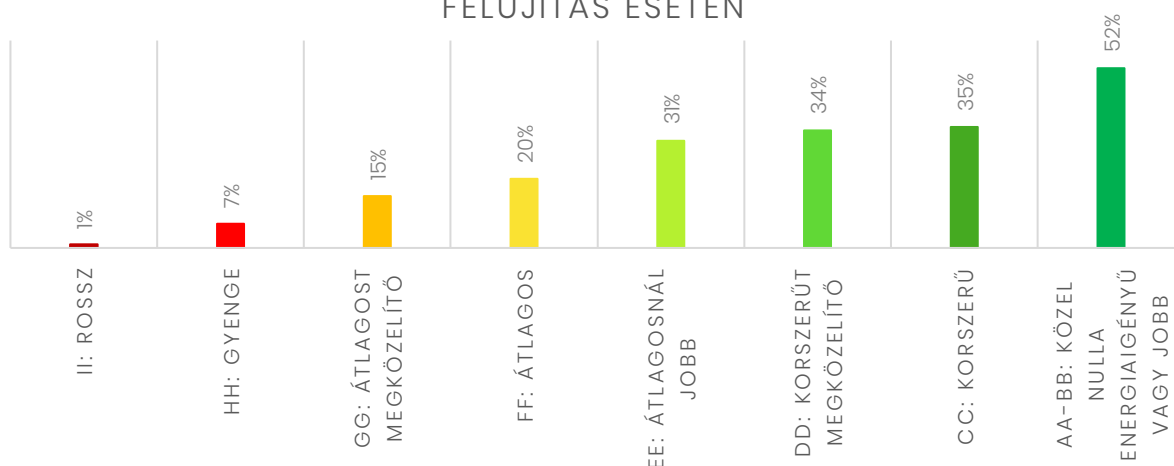
A kutatás első lépése azt vizsgálta lineáris regressziós modell segítségével, hogy a rendelkezésre álló épületjellemzők mennyire határozzák meg az ingatlan energetikai hatékonyságát. Második lépésben vizsgáltuk, hogy a piac hogyan árazza be az energetikailag felújított családi házak adta előnyöket. A lakásárakat alakító tényezők hatásának pontosabb elkülönítése érdekében lineáris regressziós modellezést végeztünk. Az ingatlan értékét meghatározó tényezők között vizsgáltuk az ingatlan alapterületét, elhelyezkedését (régió, nagyváros, agglomeráció, kerület szinten), a régióközpont és Budapest elérési idejét, a telek területét a településkategória mediánjához képest, az építés és a felújítás évét, az ingatlan tranzakciójának idejét (2019 Q1-4), az ingatlan állagát, falazatát, szobaszámát stb. A teljes kutatási anyag megismerhető a KSH Statisztikai Szemlében megjelent [publikációból](#).

## EREDMÉNYEK

Az adatbázisunkon megmutattuk, hogy - lokációs és ingatlanjellemzőkre való kontrollálás mellett - a magasabb energetikai besorolás hatására szignifikáns növekedés (prémium) jelentkezik a családi házak árában. Míg a jó energiakategóriájú családi házak nagyjából 15-20%-os prémiumot mutatnak a követelményrendszer „átlagos”, FF kategóriájához képest, addig a magas energiaigényű, alacsonyabb kategóriájú ingatlanok árában majdnem húsz százaléknyi csökkenés (diszkont) mutatkozik. Ezek a különbségek a hasonló nemzetközi számítások eredményeinek a felső részéhez állnak közel, amelyek egy-egy kategória között 5-10%-os különbséget mérnek. Az eredményeket az energetikai tanúsítványok országonként eltérő rendszere miatt nem tudjuk pontosabban összehasonlítani. Az egymással szomszédos kategóriák között nem mindig mutatkozott szignifikáns eltérés kutatásunkban.

Eredményeink igazolják, hogy az energetikailag korszerűbb családi házak árában prémium mutatkozik, azaz a korszerűsítési felújítás árnövekedést eredményezhet. Megállapítható, hogy a legmagasabb kategóriák ártöbblete 50%-nál magasabb, de ha csak egy-két kategóriát lépünk fölfelé a legrosszabbhoz képest, már az is kimutatható ártöbbletet jelent. A statisztikai eredmények alapján arra is lehet következtetni, hogy a kisebb beavatkozásokhoz képest a nagyobb korszerűsítések relatíve jobban megtérülhetnek az ingatlanérték növekedésében.

## ÁRPRÉMIUM A JJ KATEGÓRIÁHOZ KÉPEST ENERGETIKAI FELÚJÍTÁS ESETÉN



Minél magasabb a helyi lakáspiaci árszínvonal, annál vonzóbbak lehetnek az energiahatékonysági beruházások a várható értéknövekedés szempontjából is. Ahol alacsonyak a piaci árak, a felújítás költségei könnyen meghaladhatják a várható értéknövekedés összegét. Az árak és az egyes felújítások költségeinek részletes elemzése további kutatások témája lehet, egyelőre annyit érdemes leszögezni, hogy az alacsonyabb ingatlanárú területeken kiegészítő ösztönzők és/vagy támogatások hiányában az energiahatékonysági beruházások végrehajtása elmaradhat.

Az alapvető trendek megegyeznek a községek, megyeszékhelyek és városok esetén: a jó energiahatékonyságú épületek ára magasabb, de ahogy az átlagostól az alacsonyabb energetikai tulajdonságokkal rendelkező épületek felé haladunk, már nem mutatható ki további árcsökkenés. Kivételt képez Budapest, ahol nincs egyértelmű kapcsolat: itt az ingatlan fekvése nagyobb szerepet játszik az árban, így a régebben beépült, magas presztízsű területek ingatlanai akkor is drágábbak, ha energetikai minőségük nem megfelelő.

A cikk a Statisztikai Szemle 99. évfolyam 10. számában megjelent tanulmány alapján készült: Ertl Antal, Horváth Áron, Mónus Gergely, Sáfián Fanni, Székely Judit „Az energetikai jellemzők és az ingatlanárak kapcsolata” Elérhető: [https://www.ksh.hu/statszemle\\_archive/all/2021/2021\\_10/2021\\_10\\_923.pdf](https://www.ksh.hu/statszemle_archive/all/2021/2021_10/2021_10_923.pdf)

A RenoHub honlapján (<https://renohub-h2020.eu/hu/>) illetve a hírlevélre feliratkozva naprakészen nyomon követhető nemcsak a projekt megvalósításának folyamata és részeredményei, de a témához kapcsolódó konferenciákról, eseményekről is tájékozódhatnak.

MEHI SZAKMAI KAPCSOLAT  
Dr. Sáfián Fanni  
MEHI szakmai munkatárs  
[safian@mehi.hu](mailto:safian@mehi.hu)

RENOHUB ÁLTALÁNOS KAPCSOLAT  
Schum Gergely  
RenoHub projektmenedzser  
[schum@energiaklub.hu](mailto:schum@energiaklub.hu)

A RenoHub projekt 2019 novemberében indult az Európai Unió Horizon 2020 innovációs programjának finanszírozásában. A projektet öt elismert hazai szakmai szervezet által létrehozott konzorcium – az Energiaklub Szakpolitikai Intézet és Módszertani Központ, a Magyar Energiahatékonysági Intézet, az AACM Central Europe LLC, az IMRO-DDKK Környezetvédelmi Nonprofit Kft. és a Magyar Családi Ház Tulajdonosok Egyesülete – valósítja meg.

### RENOHUB PROJEKT

AZ ENERGETIKAI FELÚJÍTÁSOK HATÁSA A  
LAKÓINGATLANOK ÉRTÉKÉRE – ÖSSZEFOGLALÓ