

Állami támogatási rendszerek az energetikai korszerűsítések területén

Legyen első az
energiahatékonyság
tanulmányorozat

www.mehi.hu



Impresszum

A tanulmányt a European Climate Foundation megbízásából a Magyar Energhatékonyági Intézet készítette.

A tanulmány szerzője: Illésné Szécsi Ilona (MEHI)

Közreműködött: Koritár Zsuzsanna (MEHI), Pálffy Anikó (MEHI) és dr. Sáfian-Farkas Fanni (MEHI)



Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	2
Előszó a Legyen első az energiahatékonyság tanulmányorozathoz.....	3
1. Bevezető	4
2. Mikor van szükség állami támogatásra?	4
2.1 Vissza nem térítendő támogatások.....	5
2.2 Alternatív állami finanszírozású támogatások.....	6
3. Melyek egy optimális támogatási rendszer kritériumai?	7
3.1 Tervezhetőség	8
3.2 Számottevőség	9
3.3 Támogatási arány, intenzitás	9
3.4. A támogatások pénzügyi forrása.....	10
3.5 Mérhetőség, energiatanúsítványok támogatása.....	11
3.6. Első az energiahatékonyság elve (#1Enhat)	11
3.7. Előfinanszírozás, önerő, garancia	12
3.8 A beruházások minőségének ellenőrzése	13
3.9 A költséghatékonyság érvényesülése	13
4. A pénzügyi támogatások lehetséges célcsoportjai	14
4.1. Szociális helyzet, energiaszegénység	14
4.2. Épülettípusok	15
5. Nemzetközi jó példák	16
5.1 Németország.....	16
5.2 Olaszország	18
5.3 Észtország	18
6. Hazai megvalósítás: a jelenlegi pályázatok értékelése	20
5.1. Otthonfelújítási támogatás.....	20
5.2. Napelemes pályázat	20
5.3. Energhatékonyági Kötelezettségi Rendszer (EKR)	21
7. Összegzés, javaslatok.....	21

Előszó a Legyen első az energiahatékonyság tanulmányorozathoz

Az Európai Zöld Megállapodás a kiindulópontja az elmúlt évek hazai és uniós szintű energetikai és klímavédelmi törekvéseinek. Az Unió zöld növekedési stratégiája Európa klímasemleges-ségét tűzte célul 2050-ig, 2030-ig 55%-os kibocsátás-csökkentés megvalósításával. A stratégia egyik sarokpontja az energiahatékonyság növelése, amelynek középpontjában az épületfelújítók állnak, amelyek eredményeként egyszerre mérsékelhető a háztartások energiaköltségei, csökkenthető az energiafüggőség, mérsékelhető az energiaszegénység, elősegíthető az építőipar fellendítése, a kkv-k és a helyi munkahelyek támogatása.

Az európai épületállomány korszerűsítésre vonatkozó Renovation Wave stratégia az európai felújítási ráta megkétszerezését és a felújítások mélységének növelését, egyúttal a felújítások nagyobb energia- és erőforrás-hatékonyságának elérését célozza. A legnagyobb energiamegtakarítási potenciállal rendelkező lakóépület állomány felújítása terén Magyarországon sem sikerült eddig áttörést elérni. A lakóépületeken elvégzett komplex felújítások, vagyis egy hazai felújítási hullám lehetőségeit részletesen vizsgálta a Hazai Felújítási Hullám című 2021-es MEHI tanulmány.

Jelen négyrészes tanulmányorozat célja, hogy a hazai épületekkel kapcsolatos energiahatékonysági szakpolitikai keretrendszer legfontosabb pilléreit azonosítsa, és a nemzetközi tapasztalatok és hazai gyakorlati tapasztalatok alapján javaslatokat fogalmazzon a keretrendszer fejlesztésére.

„Az energetikai felújítások rendszerszintű akadályai Magyarországon” című tanulmány egy hazai felújítási hullámot elősegítő keretrendszer hazai hiányosságait, a felújítások akadályait azonosítja és értékeli. Fókuszában a hazai tömeges felújításokat támogató és kivitelező szakemberállomány, a technikai segítségnyújtás és szemléletformálás, és az elért eredmények nyomon követésének szükségessége áll.

Az **„Első az energiahatékonyság” elve és alkalmazása Magyarországon** című tanulmány az elv meghatározását és logikáját ismerteti, bemutat külföldi jó példákat és az elv hazai érvényesítésének lehetőségeit vizsgálja meg az épületszektorban.

A **„Magánfinanszírozási jó gyakorlatok az energetikai korszerűsítések területén”** című tanulmány a felújítások mennyiségének és mélységének magánfinanszírozási lehetőségeit vizsgálja. Tekintve, hogy egy nagyszabású felújítási hullámhoz szükséges beruházásokat csak a magántőke jelentős mozgósításával lehet megvalósítani, a tanulmány áttekinti a legelterjedtebb finanszírozási megoldásokat és értékeli azok hazai alkalmazhatóságát.

Az **„Állami támogatási rendszerek az energetikai korszerűsítések területén”** című tanulmányban áttekintjük, milyen állami támogatási rendszerek léteznek az energiahatékonysági felújítások ösztönzésére, milyen céljai lehetnek egy finanszírozási rendszernek, mik a sikerkritériumai egy optimális rendszernek és milyen egyéb tényezők befolyásolják a költséghatékonyságot. Bemutatunk néhány jól működő nemzetközi példát, ahol országos szinten jelentős energiamegtakarítást értek el, végül elemzünk néhány jelenlegi hazai

lakossági pályázatot, és javaslatokat fogalmazunk meg a támogatási rendszer hatékonyabbá tételére az energetikai felújítások ösztönzésére.

1. Bevezető

Az elmúlt években Európa és Magyarország egyre több olyan kihívással szembesül, ami alapvetően befolyásolja az épületeinkhez és az energiához való hozzáállásunkat. Az épületek jelentős hozzájárulása az energiafogyasztáshoz (40%) már korábban is fontos tényezővé tette a felújításokat a 2050-es klímasemlegesség elérésében, de a COVID miatti gazdasági visszaesés, az ukrajnai háború, az európai energiaválság és Magyarországon a rezsicsökkentés részleges feloldása megkerülhetetlenné tette, hogy jelentősen növeljük az energiahatékonysági korszerűsítések mennyiségét és mélységét. Az energetikai felújítások nemcsak a klímavédelem területén megkerülhetetlenek, de gazdaságélénkítő, munkahelyteremtő előnyei a COVID utáni gazdasági helyreállításban, energiaszegénység csökkentő tulajdonsága pedig az energia- és rezsiválság mérséklésében tud segíteni.

Ebben a tanulmányban áttekintjük, milyen állami támogatási rendszerek léteznek az energiahatékonysági felújítások ösztönzésére, milyen céljai lehetnek egy finanszírozási rendszernek, mik a kritériumai az optimális, sikeres segítségnyújtásnak és milyen egyéb tényezők befolyásolják a költséghatékonyságot. Bemutatunk néhány jól működő nemzetközi példát, ahol országos szinten jelentős energiamegtakarítást értek el, végül elemzünk néhány jelenlegi hazai lakossági pályázatot, és javaslatokat fogalmazunk meg a támogatási rendszer hatékonyabbá tételére az energetikai felújítások ösztönzésére.

2. Mikor van szükség állami támogatásra?

A kormányok a támogatásokat és szubvenciókat akkor alkalmazzák, amikor a beruházások optimális szintjét a piac önmagában nem tudja teljes mértékben biztosítani. Mivel a 2050-es klímacélok eléréséhez 3%-os mélyfelújítási arány elérése szükséges, ami a jelenlegi európai 1%-os felújítási és 0,2 %-os mélyfelújítási arány jelentősen alulmúl, ezért önmagában az energetikai felújítások szükséges mennyiségének elérése miatt sem lehet lemondani a közvetlen állami támogatásokról. Számos oka van, hogy a piac nem finanszírozza kellő mértékben az energetikai felújításokat:

- az energetikai felújítások, különösen a mélyfelújítások hosszú megtérülési idővel rendelkeznek;
- magasak a kezdeti, belépési költségek (előkészítési és beruházási költségek);
- magasak a kockázatok (műszaki és pénzügyi);
- az energetikai felújítások sokrétű társadalmi-gazdasági előnnyel járnak, amelyek nincsenek beárazva a megtérülés számításakor (egészségügyi előnyök,

levegőszennyezés csökkenés, energiafüggetlenség, munkahelyteremtés, energiaszegénység mérséklődése, GDP növekedése, piacfehérítés]¹.

A Nemzeti Energiastratégia 2030 szerint „a családok többségének nincs annyi megtakarítása, hogy saját erőből épület felújításba kezdjen. Az alacsony energiaár környezetben a lakosságot kevésbé vonzzák a hosszú távú épületfelújítási hitelek.” Ez rámutat arra, hogy a kezdeti magas előkészítési és beruházási költségek finanszírozásában és a hitelek vonzóbbá tételében is szükséges az állami szerepvállalás².

Egy 2020-ban készült, Magyarországon reprezentatív MEHI felmérésből az rajzolódott ki, hogy habár a válaszadók 57%-a újított fel energetikailag az elmúlt 5 évben, a korszerűsítések fele nem járt említésre méltó energiamegtakarítással. Ennek oka, hogy a felújítások nagy része egyedi, részleges intézkedés volt és jellemzően (75%) műszaki, energetikai tervezés nélkül valósult meg. Ez a lock-in hatás miatt különösen hátrányos, mivel általában nagyobb volumenű felújítást ritkán végeznek a lakók³, azaz a most ki nem használt energiamegtakarítási potenciált belakatozzák a következő évtizedekre. Ezek a folyamatok különösen fontossá teszik az állami támogatások szerepét abban, hogy a korszerűsítéseket egy olyan rendszerbe terelje, amely során

- komplex vagy mélyfelújítással járó,
 - energetikailag megtervezett, és így
 - valódi energiamegtakarításokat hozó,
 - nyomon követhető (monitorozható),
 - elszámolható (az EU-s célok teljesítését segítő),
 - ütemezett (azaz tervezhető, egyenletesebb piacot biztosító),
- energiatakarékos korszerűsítések történnek⁴.

Az európai gyakorlat, adatok is azt mutatják, hogy állami szerepvállalás nélkül nem megvalósítható az energetikai korszerűsítések jelentős növekedése: az Európai Unióban száznál több finanszírozási eszköz támogatja az épületek energetikai felújítását, amelyek 61%-a vissza nem térítendő támogatás, 19%-a hitel vagy kedvezményes hitel, 10%-a adókedvezmény, a fennmaradó 10% pedig a fentiek kombinációja. Az EU-ban évente nagyjából 15 milliárd eurót költenek közpénzekből energetikai korszerűsítésekre⁵.

2.1 Vissza nem térítendő támogatások

A vissza nem térítendő állami támogatások a leggyakrabban előforduló mechanizmusok, amellyel az uniós országok az épületállomány energiatákarékoságának javítását ösztönzik.

¹ <https://mehi.hu/mi-az-az-energiatakarékosag/>

² Javaslatok a magyarországi lakossági épületállomány energetikai felújításainak stratégiai megközelítésére, MEHI, 2020. augusztus, [Link](#)

³ GBPN: Monetary benefits of ambitious building energy policies, 2015, [Link](#)

⁴ Hazai Felújítási Hullám, MEHI, 2022, [Link](#)

⁵ Economidou, Todeschi, Bertoldi: Accelerating energy renovation investments in buildings, 2019, [Link](#)

Előnyei közé tartozik, hogy támogathatják energiahatékony technológiák elterjesztését vagy az átfogó mélyfelújítások megvalósulását, amelyeket a befektetők kockázatosnak ítélnék. Másrészt pénzügyi támogatást nyújthatnak kiszolgáltatott vagy alacsony jövedelmű háztartások számára és dotálhatnak olyan energiahatékonsági projekteket, amelyek túl kicsik lennének kereskedelmi bankok általi finanszírozáshoz.

Másrészt számos korlátja is van a vissza nem térítendő állami támogatásoknak, amivel számolni kell az alkalmazásuk során. Legfontosabb, hogy nem lehet rájuk hosszú távon számítani, mert az állami megszorítások veszélyeztethetik a folytonosságot, fenntarthatóságot. Másrészt árfelhajtó hatást okozhatnak, mivel a gyártók és kivitelezők sokszor árat emelnek egy-egy támogatás hatására. További probléma, hogy nehéz szociális alapon jól differenciálni, így azoknak is rendelkezésére állnak, akik más finanszírozási formákkal is végre tudnák hajtani a felújításokat (pl. hitelekkel, EPC – energia teljesítmény alapú - szerződésekkel). Ha a támogatási rendszer nem hosszútávon kiszámítható, tervezhető, akkor a szubvenciók halasztó hatásúak, kitolják a beruházási hajlamot, mivel sok előkészített projektet nem indítanak el abban a reményben, hogy esetleg később lesz elérhető állami támogatás. A részleges felújítások támogatása is hátrányos a lock-in hatás miatt, és a túl sok, bonyolult adminisztráció is kontraproduktív lehet⁶.

2.2 Alternatív állami finanszírozású támogatások

A vissza nem térítendő állami támogatásokon túl számos más eszköze lehet a kormányoknak, hogy ösztönözzék az energiahatékonsági beruházásokat.

Adhatnak adókedvezményeket pl. az ingatlanadóból vagy adójóváírást is alkalmazhatnak, ahol a jóváhagyott, energiamegtakarítást elősegítő technológiák beruházási költségeinek egy részével kiegyenlíthetőek az adók. Az adózásra ható ösztönzők a vissza nem térítendő támogatásoknál kevésbé költségesek, és a háztartások és a vállalkozások számára csökkentett adók révén támogathatják az energetikai felújítások elterjedését, mivel alacsonyabbak lesznek azok költségei. Jól működhetnek azokban az esetekben, amikor az ilyen típusú pénzügyi eszközökből eredő, a hatóságok által tapasztalt adóvesztéséget más adóbevételi forrásokkal, például az energiaintenzív iparágak megadóztatásával lehet kompenzálni. Sikerük nagymértékben függ az adóbeszedési rendszer hatékonyságától⁷. Nagyon eredményes nemzetközi példa az adókedvezmény konstrukciójára az Olaszországban 2007 óta működő Eco-bonus illetve a 2020 óta a Superbonus rendszer.

További eszköz lehet a hitelek vonzóbbá tétele, ami a kezdeti, magas költségeket és a hosszú megtérülési időt tudja ellensúlyozni. Az átlagosnál alacsonyabb piaci kamatlábak (akár 0%), a

⁶ Economidou, Todeschi, Bertoldi: Accelerating energy renovation investments in buildings, 2019, [Letöltés](#)

⁷ How to finance energy renovation of residential buildings: Review of current and emerging financing instruments in the EU, Paolo Bertoldi, Marina Economidou, Valentina Palermo, Benigna Boza-Kiss, Valeria Todeschi, 2020

hosszabb visszafizetési időszakok és a hitelgaranciák azok a mechanizmusok, amelyek révén az állami finanszírozás elősegíti és ösztönzi az energiahatékonysági beruházásokat. Egyes kormányok állami beruházási bankokat neveztek ki a finanszírozási hiányosságok megszüntetésére. Erre jól működő nemzetközi példa a Németországban 2006 óta fennálló KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)⁸ által működtetett támogatási rendszer. A beruházási bankok döntő szerepet játszhatnak a további magánfinanszírozás mozgósításában, beleértve a pénzügyi szektor tanulmányának lehetővé tételét, a projektek iránti bizalom megteremtését, valamint a projektek tapasztalatszerzésének elősegítése érdekében a korai kezdeményező szerepvállalást.⁹

Normatív támogatási rendszerként említhető még az egyes energiakorszerűsítési anyagok vagy berendezések ÁFA tartalmának csökkentése, vagy ezen termékek beszerzési árának mérséklése, az ilyen termékek, szolgáltatások költségeinek adóból való levonásának lehetősége. Azonban figyelembe kell venni, hogy a beszerzési ár komoly csökkentése speciális és nemkívánatos vásárlóturizmushoz vezethet.

Az Energhatékonyági Kötelezettségi Rendszer is csatornázhat be pénzügyi forrásokat energiahatékonysági beruházásokra, de a külföldi tapasztalatok azt mutatják, hogy a kötelezettek (energiaszolgáltatók, -kereskedők) elsősorban az "alacsony csüngő gyümölcsöket" részesítik előnyben, amelyek a vállalkozásoknál jelentkező energiamegtakarításokat jelentik, nem a lakossági mélyfelújítások megvalósítását¹⁰.

3. Melyek egy optimális támogatási rendszer kritériumai?

Az állami támogatások legfontosabb céljának annak kell lennie, hogy nemzeti szinten minél nagyobb energia- és szén-dioxid-megtakarítást minél költséghatékonyabb módon érjen el. A minél nagyobb energiamegtakarítás eléréséhez a célokat számszerűsíteni kell, hogy a megvalósítás során nyomon lehessen követni és mérni a teljesülést és a költséghatékonyt. Számszerűsíthető célok hiányában nem ismerhető meg és így nem kérhető számon, hogy milyen ütemben, milyen nagyságrendű megtakarítást vár országos szinten az állam. Egy ilyen stratégia és a hozzá tartozó cselekvési vagy akcióterv (ahogy az EPBD - Az épületek energiateljesítményéről szóló irányelv - is javasolja¹¹) lenne a hosszú távú, hatékony forráskihelyezést lehetővé tevő, normatív alapon működtethető ösztönző rendszer

⁸ <https://www.kfw.de/kfw.de-2.html>

⁹ How to finance energy renovation of residential buildings: Review of current and emerging financing instruments in the EU. Bertoldi, Economidou, Palermo, Boza-Kiss, Todeschi, 2020, [abstract](#)

¹⁰ Pálffy Anikó, Soltész Ilona: Energhatékonyági Kötelezettségi Rendszer Magyarországon, Magyar Energhatékonyági Intézet 2022, [Link](#)

¹¹ Koritár Zsuzsanna: A Fit for 55 javaslatcsomag és az Épületenergetikai Irányelv módosításának hatásai az épületfelújításokra, előadás, 2022

alapja. A költséghatékonyság pedig azt jelenti, hogy az egységnyi támogatásra eső energia- és CO₂-kibocsátáscsökkentést (tCO₂/HUF) maximalizáljuk; másrészt a közpénzek hatékony elköltését is magában foglalja, mert így lesz a támogatási rendszer hosszútávon fenntartható. Ehhez a tranzakciós költségek (adminisztráció, monitoring, ellenőrzés) minimalizálása is szükséges.

A maximális energiamegtakarítás költséghatékony elérésén túl lehetnek további céljai is a támogatási programnak: nemcsak az energiaszegénység csökkentése, de a minél nagyobb energiamegtakarítás eléréséhez is fontos azon társadalmi csoportok és/vagy épülettípusokban lakók segítése, akik állami szubvenció nélkül nem tudnának energetikai korszerűsítést végrehajtani. Mivel az energiahatékonyság növelésének számos, sokrétű előnye van, ezért a támogatási rendszer bizonyos részcélokat is jobban meg tud valósítani energetikai felújításra adott szubvencióval. Ilyen lehet a vidéki munkahelyteremtés, a piacfehérítés, a levegőszennyezés csökkentése vagy az energiafüggetlenség. Azonban ezen részcélok minél jobb megvalósulásához is a minél nagyobb energia- és CO₂-megtakarítás minél költséghatékonyabb módon való elérése vezet.

3.1 Tervezhetőség

Nagyon fontos, hogy a források elérhetősége hosszú távon előre ismert legyen, hogy azok is számolhassanak vele, akik egy adott évben akár kimaradtak a támogatási körből, illetve hogy ne kerüljenek tervezett beruházások várakozó helyzetbe. A tervezhető forrásoldal garanciát jelenthet arra, hogy a pályázók – mivel nem hirtelen történik a pályázatok kihirdetése – a megfelelő időkeretnek köszönhetően alaposan elkészített, jó minőségű, komoly energiamegtakarítást elérő beruházásokkal pályázzanak.

A források kiszámíthatósága és folyamatos vagy rendszeres elérhetősége teszi lehetővé, hogy a piacon megjelenjen az a stabil, megbízható szakértői és kivitelezői háttér, amely rendelkezésre áll a beruházások megvalósításához. A kiszámíthatóság nagyon fontos előnye, hogy tervezhetővé válnak a szükséges építőipari kapacitások: mind a szükséges építőanyagok mennyisége, mind a megfelelő képzettségű és számú szakember rendelkezésre tud állni. Az állami támogatásoknál sokszor jelentkező szakemberhiányt célzott szakemberképzéssel (energetikusok, szakkivitelezők, műszaki ellenőrök) lehetne leküzdeni, és a tervezhető támogatások miatt hosszútávon jelentkező építőanyag- és szakemberigény miatt megérné mind az építőanyag-kapacitásokat, mind a szakemberek számát jelentősen bővíteni. Ezt azzal is segíteni tudná a támogatási rendszer, ha a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően az állam az energetikai, műszaki tervezési folyamatokat a jelenleginél magasabb arányban és mértékben támogatná, ösztönözve ezzel a lakosságot, hogy igénybe vegye ezt a szolgáltatást olyan korszerűsítési lépéseknél is, amikor azt a jogszabály nem teszi kötelezővé. Ezekén túl mind a kivitelezők, energetikus szakemberek, mind az egyéb szolgáltatók (pl. pénzügyintézetek, energiaszolgáltatók) részéről fontos elvárás, hogy egy támogatási rendszer bevezetése előtt számukra is kiszámítható és átlátható legyen a rendszer felépítése, ugyanis szolgáltatásaik megfelelő minőségű bővítéséhez – ami egy bank esetében termékfejlesztést vagy akár egy

komplett honlap elkészítését is jelentheti – időben való egyeztetés és hosszabb felkészülési idő szükséges.

3.2 Számottevőség

További fontos kritérium a számottevőség, ami két szinten érvényesülhet: a program és az egyes beruházások szempontjából. A program szempontjából a számottevőség azt jelenti, hogy ennek eredményeként – a felfutási időszak leteltével – évente a hazai lakóingatlanok közel 3%-a kerüljön felújításra, mivel ekkora volumenű felújítási ráta elérése szükséges a 2050-es klímasemlegesség eléréséhez¹². A széleskörűség úgy biztosítható, ha területileg az országban bárhol elhelyezkedő és bármilyen épülettípusú (pl. családi ház, társasház, panel, stb.) lakóingatlan pályázhat a támogatásra. Fontos továbbá, hogy normatív legyen a támogatási rendszer, azaz egy jól meghatározott kritériumrendszernek való megfelelés és a jogosultságok igazolása esetén a pályázó automatikusan jogosult az adott támogatásra, kedvezményre.

A számottevőséget más szinten a konkrét épületfelújítással, beruházással kapcsolatban is értelmezhetjük. A számottevőség ekkor jelentős energiamegtakarítás elérését jelöli, ami elsősorban a minimum energetikai kritérium meghatározását jelenti, pl. 2-3 kategória ugrás az épületenergetikai besorolásban, vagy min. 30% energiamegtakarítás elérését.

A nemzetközi példák is azt mutatják, hogy az ellenőrizhető CO₂-megtakarítással járó beruházásokat ösztönző rendszer felépítése jelentős befektetéssel jár a jogosultságok ellenőrzése miatt: ki kell alakítani és működtetni az energetikai szakértők és a kivitelezők minőségbiztosítási rendszerét, adatbázisokat kell üzemeltetni, fel kell készíteni a pályázatokra a szakértőket, kivitelezőket és a pályázókat. Az elbírálás képzett humán erőforrást igényel, akiknek a képzése eleinte komoly befektetést jelent majd, ugyanakkor lehetővé teszi, hogy gyorsan, gördülékenyen menjen a pályázatok kezelése, a jogosultságok ellenőrzése. Belátható, hogy akkor éri meg egy ilyen rendszert kiépíteni, ha a jelentős mértékű forrás áll rendelkezésre.

3.3 Támogatási arány, intenzitás

A számottevőségen túl fontos a támogatási arány, vagyis a beruházási összeg arányában megszerezhető támogatás: a magyar lakosság beruházási és pályázási hajlandósága akkor növekszik ugrásszerűen, amikor a támogatási arány az ÁFA-tartalmat meghaladja, különben jobban megéri feketén, szerződés és számla nélkül foglalkoztatni a felújítást végző kivitelezőket. Mivel az államnak nem helyettesíteni kell a forrásokat, hanem csak megelégedezni azokat, ezért a vissza nem térítendő források arányát indokolt alacsonyan (az ÁFA-szintnél kicsivel magasabban) tartani, ami arra szolgál, hogy a beruházással járó költségeket, illetve a beruházás fehérítésével járó többletköltségeket ellensúlyozza. Szintén e

¹² Hazai Felújítási Hullám, MEHI, 2022, [Link](#)

vissza nem térítendő eszközökkel lehetne támogatni az előzetes auditokat, a technikai segítségnyújtást, illetve az ellenőrzést.

Kiemelt jelentőségű, hogy a finanszírozási rendszer a mélyfelújítások felé terelje a felújítókat. Erre a leghatékonyabb eszköz a progresszívan növekvő támogatási arány, azaz, ha több kategóriát ugrik az ingatlan a beruházás következtében, vagy magasabb (pl. 60% feletti) az energiamegtakarítási arány, akkor nagyobb arányú támogatást kapjon. Erre jó példa a szlovák¹³ és a német (KfW) támogatási rendszer¹⁴. Fontos azonban ezekben az esetekben is megteremteni pl. épületfelújítási útlevel segítségével a szakaszos felújítások lehetőségét, a háztartások jelentős részének ugyanis nincsenek olyan mértékű megtakarításai, amellyel finanszírozni tud egy teljeskörű energetikai felújítást.

3.4. A támogatások pénzügyi forrása

A kiszámíthatóság és számottevőség kritériumai alapján nagyságrendekkel megnő a támogatási rendszer forrásigénye a korábbi rendszerekhez képest. Mivel különböző finanszírozási források elérhetőek nemzeti szinten (pl. uniós források, kvótabevételek, nemzeti források, Energiahatékonysági Kötelezettség Rendszer, fejlesztési banki, esetleges kereskedelmi banki források), fontos, hogy ezek egységes szerkezetben, koordinálva jussanak el a pályázókhoz. Lényeges, hogy sokféle pályázati lehetőség legyen elérhető a lakosok számára, de meg kell előzni, hogy az egyes kiírások egymással versengjenek, így rontva az egész rendszer hatékonyságát. Ezt a harmonizációt a legjobban egy átfogó Energiahatékonysági Alap¹⁵ valósíthatja meg, ahova az összes forrás bekerülhet. Erre vannak jó külföldi példák, legismertebb a spanyol energiahatékonysági alap¹⁶. További előnyei, hogy az Alap forrásait a nagyközönséghez eljuttató kereskedelmi bankok egy központi szereplővel köthetnek szerződést, a nemzetközi fejlesztési illetve kereskedelmi bankok hosszútávra köthetik le a pénzüket az Alapban, és az Alap egyes forráselemei változatos módon használhatók fel: az uniós forrásokból például garanciaalap képezhető a kereskedelmi banki források kihelyezésére¹⁷.

Az Európai Felújítási Hullám (Renovation Wave) ambiciózus célkitűzéseire szükség van hatalmas forrásigény miatt alapvető a vegyes finanszírozás ösztönzése, a magán pénzügyi eszközök és a támogatások kombinálása. Ezért fontos, hogy az állami támogatási rendszer ösztönözze a magánpiaci finanszírozásokat, ezzel növelve az energiahatékonysági felújításokra rendelkezésre álló forrásokat. Ennek fontos kritériuma, hogy kerülni kell az olyan egyedi intézkedéseket vagy "alacsonyán lógó gyümölcsöket" finanszírozó programokat, amelyek nincsenek összhangban az EU éghajlatvédelmi célkitűzéseivel, és amelyek általában

¹³ Katarína Nikodemová, Buildings for the Future Slovakia: Moving renovation to the next level – case study of single family housing in Slovakia, presentation, 2022

¹⁴ Felix Geyer, Energie- und Umweltzentrum Allgau: Subsidies - financial support for renovations in Germany, presentation, 2022

¹⁵ Energiahatékonyságot Magyarországnak, MEHI, HuGBC, 2015. március

¹⁶ <https://www.idae.es/en/support-and-funding/national-energy-efficiency-fund>

¹⁷ Energiahatékonyságot Magyarországnak, MEHI, HuGBC, 2015. március

uniós támogatás nélkül is életképesek. A magánfinanszírozás ösztönzése miatt lényeges, hogy állami forrásokat csak a nagyobb energiamegtakarítással járó, összetettebb és ambiciózusabb projektekre, valamint az alacsony jövedelmű háztartások támogatására használják. A támogatás intenzitását (az energiaszegény háztartásokat kivéve) érdemes 30-70% közötti arányra csökkenteni, mert ez általában elegendő ahhoz, hogy lehetővé tegye a felújítást, ugyanakkor gondosabb, hatékonyabb állami kiadást biztosítson. A magánfinanszírozások ösztönzése szempontjából is nagyon fontosak a kiszámítható, folyamatosan rendelkezésre álló állami támogatások a kereslet fenntartása és a teljes energiamegtakarítási potenciál maximalizálásának érdekében¹⁸.

3.5 Mérhetőség, energiatanúsítványok támogatása

Miután a rendszer egyik legfontosabb kritériuma a számottevő és költséghatékony CO₂-kibocsátáscsökkentés, értelemszerűen mérni is kell ezt. Az egyes beruházásokkal elért kibocsátáscsökkentést többféle módon is számszerűsíteni lehet. Meghatározott beavatkozások egy jól megbecsülhető hatékonyságjavulást érnek el az adott ingatlanon, amely nagyszámú tapasztalat (minta) alapján összehasonlítható egy referenciaértékkel (benchmarkolható), és így a forintokhoz rendelhető a megtakarított CO₂ kibocsátás. Ennél pontosabb és sokrétűbben felhasználható egy mért adatokon alapuló monitoring rendszer felállítása, amely a beruházások előtti és utáni fogyasztási adatok alapján tud megalapozott értékekkel szolgálni. Számítási módszerre pedig az energetikai tanúsítási rendszer lenne a legcélravezetőbb és leguniverzálisabb. Ezért fontos, hogy a pályázati kérelem elbírálásának feltétele legyen az energetikai szakember által végzett épület energiafogyasztási számítás, azaz épületenergetikai tanúsítvány kiállítása az adott beruházás előtt és után. Ezáltal lehetővé válik az eredmények objektív számítása, ahogyan az EPBD is javasolja¹⁹. Amennyiben a támogatás az energetikai besorolás kategóriaugrásához (vagy pl. 30%-os energiamegtakarításhoz) van kötve, akkor mindenképp szükséges energetikus bevonása, de ennek minőségének garantálásához finanszírozni érdemes a felújítási opciót is tartalmazó felmérést²⁰. Erre kiváló nemzetközi példa a német KfW rendszer, ahol kötelező az energetikai szakértő bevonása és ennek pénzügyi vonzatát támogatja is a rendszer²¹.

3.6. Első az energiahatékonyság elve (#1Enhat)

Fontos a megújuló energiák támogatását hatékonyan összehangolni az energiahatékonysági finanszírozási rendszerekkel: a racionalitás és az "első az energiahatékonyság" elve megkívánja, hogy a megújulók hasznosítását csak akkor támogassa a program, ha az ingatlan

¹⁸ Renovate Europe: How the 2021–2027 MFF can help Member States achieve higher energy renovation ambition, 2022. június

¹⁹ Koritár Zsuzsanna: A Fit for 55 javaslatcsomag és az Épületenergetikai Irányelv módosításának hatásai az épületfelújításokra, előadás, 2022

²⁰ Javaslatok a magyarországi lakossági épületállomány energetikai felújításainak stratégiai megközelítésére, MEHI, 2020. augusztus

²¹ <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/>

épületenergetikai besorolása az egyéb energetikai felújítások (szigetelés, nyílászáró-csere, esetleg fűtési rendszer korszerűsítése) következtében már elért egy korszerű szintet, a hőveszteség alacsony. Erre jó példa az ír hőszivattyú támogatási rendszer, ahol az alacsony hőveszteséget energetikai audittal kell bizonyítani²².

Fontos továbbá a jó felújítási sorrendet ösztönözni a pénzügyi támogatásokkal. Az „Épületburok először” (Fabric first) megközelítést érdemes használni, amely kimondja, hogy először az épület szerkezetének elemeinek és anyagának energiateljesítményét javítsuk fel a lehető legjobban költséghatékony módon (hőszigetelés, nyílászáró-csere), az épület teljes életciklusát figyelembe véve. Csak ezután kerüljön sor a fűtési és épületgépészeti rendszerek telepítésére és modernizálására, hogy még magasabb energetikai teljesítményt érjünk el. Erre jó példa a Better Energy Communities támogatási program Írországból²³.

Az első az energiahatékonyság elvet a felújítások tervezésénél is érdemes figyelembe venni: eszerint a felújítási intézkedések lépéseit össze kell hangolni és hosszú távra kell tervezni a mélyfelújítás elérése érdekében. Ebben segítenek az energetikai tanácsadók, akik tervezési és adminisztratív eszközökkel (pl. felújítási útlevél) segítik a tulajdonosokat, komplexen figyelembe veszik a különböző szakágak intézkedéseit és tájékoztatják a felújítókat a korszerűsítés sokrétű előnyeiről és a finanszírozási lehetőségekről.

3.7. Előfinanszírozás, önerő, garancia

Fontos kritérium az előfinanszírozás biztosítása, mivel számos pályázónak nincs elég megtakarítása és nem is hitelképes. Amennyiben nincs lehetőség egy-egy pályázatnál az előfinanszírozásra, az a gyakorlatban oda vezethet, hogy olyan jómódú lakástulajdonosok részesülhetnek támogatásban, akik valószínűleg szubvenció nélkül is képesek lennének finanszírozni beruházásaikat. A támogatás kihelyezése akkor hatékony, és akkor ér el minél több felújítót, ha a kihelyezés az Energiahatékonysági Alapon keresztül hitelként történik, melynek felhasználását számlákkal kell igazolni, illetve szállítói szerződések mentén közvetlenül a kivitelező számára folyósítani. A vissza nem térítendő rész utalása kizárólag abban az esetben történhet meg, miután az igénylő igazolta, hogy pontosan a benyújtott pályázatnak megfelelő projekt került kivitelezésre – így a kalkulált energiamegtakarítás nagy valószínűséggel bekövetkezik. Ez a rendszer kiküszöböli az utófinanszírozásból eredő problémát, egyúttal ösztönöz a minél nagyon energiamegtakarítás elérésére, és a projekt minőségi végrehajtására²⁴. Az Energiahatékonysági Alap egyfajta garanciaalapként is tudna működni a nem állami forrásokból adott hitelek visszafizetésére, így a kereskedelmi bankok

²² <https://www.seai.ie/grants/home-energy-grants/heat-pump-systems/>

²³ IEECP: Enefirst, BPIE: Case Study 15, 2021 [Link](#)

²⁴ Energiahatékonyságot Magyarországnak, MEHI, HuGBC, 2015. március

kockázata csökkenne, könnyebben nyújtanának hitelt és elkerülhetőek lennének a jelzálog-bejegyzések a lakossági energiahatékonysági beruházásokhoz²⁵.

3.8 A beruházások minőségének ellenőrzése

Egy pályázati rendszerben fontos kritérium, hogy a tervezés és kivitelezés minősége megfelelő legyen, mert ezzel lehet garantálni a valódi – és nem csak becsült, esetleg csak a papíron létező – energiamegtakarításokat. Fontos, hogy minden beruházást részletes felújítási terv vagy javaslat alapján lehessen támogatni, és készüljön energetikai tanúsítvány is, amelynek költségeit az állami támogatás fedezi. Másrészt fontos, hogy minősített kivitelezői kör legyen jogosult a támogatott energiahatékonysági beruházások elvégzésére. A kör legyen elég széles ahhoz, hogy ne korlátozza a versenyt, de a körből kiesés veszélye kockázatosabbá tegye a kivitelezői szabálytalanságokat. Erre jó példa a francia rendszer, ahol a háztartások hivatalosan minősített szerelőköt alkalmazhatnak, ha szigetelési támogatásra pályáznak, ami arra ösztönözte a gyártókat, hogy bővítsék a kivitelezői képzéseiket²⁶.

Fontos a minőségi termékek használata, ezért a tipikusabb beruházásokat csak előminősített termékekkel lehessen elvégezni, amelyekért a gyártó garanciát vállal. Végül pedig a műszaki ellenőröknek van fontos szerepe a terveknek megfelelő kivitelezés garantálásában. Az észt KredEX rendszer jó nemzetközi példa: itt az energetikai szakértőkön túl műszaki ellenőrt is foglalkoztatni kell a társasházi felújítási hitelek igénybevételénél²⁷. Hasznos, ha a pénzügyi közreműködő jelöli ki és finanszírozza a támogatott beruházás műszaki ellenőreit (kisebb beru-házásoknál ez lehet az energiatanúsítványt készítő tanúsító is), és az állami támogatás részben vagy egészben visszatérhető, ha a beruházás nem teljesíti az előzetes energiaauditban megjelölt, és a beruházó által tervezett mértéket. A támogatás ezen részét közvetlenül a kivitelezőnek érdemes kifizetni, ezzel elkerülve, hogy a beruházó járjon rosszul a kivitelező hibájából²⁸.

3.9 A költséghatékonyság érvényesülése

A vissza nem térítendő állami támogatások egyik legnagyobb veszélye az, hogy mind a kivitelezőket, mind a beruházókat arra ösztönzi, hogy valótlanul magas beruházási költségeket határozzanak meg, így túlárazza a felújítást. Ezáltal nem tud érvényesülni a költséghatékonyság és a korrupciónak is megnő a kockázata. Ezek a problémák jelentős mértékben csökkenthetők a visszatérítendő hitelek megjelenésével, illetve a standardizált támogatási összegekkel, ahol előre meg van határozva, mekkora költséget lehet elszámolni egy-egy felújítási intézkedéssel. Erre jó példa a brit kazánkorszerűsítési program²⁹. Fontos

²⁵ Javaslatok a magyarországi lakossági épületállomány energetikai felújításainak stratégiai megközelítésére, MEHI, 2020. augusztus

²⁶ <https://www.euractiv.com/section/energy/opinion/gas-prices-keep-calm-and-renovate-buildings/>

²⁷ Economidou, Todeschi, Bertoldi: Accelerating energy renovation investments in buildings, 2019, [Letöltés](#)

²⁸ Energhatékonyt mindenkinek, MEHI, HuGBC, 2015. március

²⁹ [Link](#)

azonban, hogy további innovatív eszközöket találjunk a szabálytalan, illetve pazarlóan vagy korrupt módon megvalósuló beruházások kiszűrésére. Erre jó javaslat, hogy a támogatásban részesülő szervezetek (magánszemélyek, intézmények, vállalatok) biztosítsanak folyamatos hozzáférést közműszámláikhoz az ellenőrző szervezet számára, így lehetővé téve a beruházások monitoringját³⁰.

4. A pénzügyi támogatások lehetséges célcsoportjai

4.1. Szociális helyzet, energiaszegénység

A támogatási rendszer legfontosabb céljának a költséghatékonyságnak kell lennie, azaz a legnagyobb energia- és szén dioxid-megtakarítást a lehető legkisebb ráfordítással érje el. Ez a megközelítés az épületek felújítását kizárólag energetikai szempontból célozza, törekedve arra, hogy a felújításokat a minél nagyobb energiamegtakarítással járó beruházások felé terelje. Ehhez állami szerepvállalást és piaci finanszírozást is javasolunk alkalmazni. A fenti támogatási rendszer azonban nem minden társadalmi rétegnek nyújt megoldást: az energiaszegénységben érintett háztartások esetében – akik az energetikai szempontból a legrosszabbul teljesítő épületekben laknak, esetleg jövedelmük aránytalanul nagy részét kell energiaszámlákra fordítaniuk, vagy nem is tudják kifűteni otthonukat – külön támogatási formát érdemes alkalmazni. Esetükben a fűtés gyakran összekapcsolódik a szilárd tüzelés alkalmazásával, a hazai nagymértékű légszennyezés egyik legnagyobb forrásával. A támogatás módja ezeknél a háztartásoknál célzott támogatás lehet, ezért a támogatás leghatékonyabb megoldásának megtalálásához szociális területen működő szakemberek bevonását javasoljuk.

Az energiaszegény rétegek támogatásának finanszírozásának forrását a rezsiemelés utáni plusz bevételekben látjuk. Szociális alapon megmaradhat a támogatás, azonban azok számára, akiknek nem okoz túlzott nehézséget az energiaszámlák kifizetése, ezt a „jogot” el kell törölni. Az ilyen módon plusz bevételként befolyt összegekből valamint az energiahatékonysági kötelezettségi rendszer (EKR) járulékbefvételeiből a szolgáltatók közreműködésével létre lehetne hozni egy pénzügyi alapot, amelynek kizárólagos célja, hogy az arra jogosult lakóépületek energiahatékonysági felújításait finanszírozza.³¹ További pénzügyi nyereség, hogy az energiaszegény háztartások épületeinek felújítása csökkenti ezen társadalmi rétegeknek juttatott egyéb szociális támogatások vagy energiaár támogatások összegét, mivel a felújított épületben lakók kikerülhetnek az energiaszegénységből. Azokon a hátrányos helyzetű településeken, ahol az ingatlanok értéke nagyon alacsony, ott is

³⁰ Energiahatékonyságot mindenkinek, MEHI, HuGBC, 2015. március

³¹ Javaslatok a magyarországi lakossági épületállomány energetikai felújításainak stratégiai megközelítésére, MEHI, 2020. augusztus

indokoltnak látjuk az energetikai felújítások támogatását, amennyiben ezek segítik a lakhatás biztosítását. Ahhoz, hogy mindez gazdaságilag is megtérüljön, számításba lehet venni a felújított épületek tulajdonviszonyainak megváltoztatását is³².

Külön célcsoport a társasházban lakó energiaszegény háztartások, akik saját forrásból nem tudják kigazdálkodni a felújítás költségét, ha pedig akarataik ellenére történik olyan felújítás, ami növeli az összes kiadásukat (Magyarországon a felújítás megkezdéséhez elegendő az 50%+1 szavazat a társasház részéről), akkor az renovictionhoz (a bérlők kilakoltatása a lakóházuk tervezett felújítása miatt)³³ vezethet³⁴. Másik oldalról pedig az a kockázat, hogy ha túl sok szegényebb lakó található a társasházban (vagy magas az önkormányzati tulajdon), akkor nem fog megvalósulni a szükséges energetikai felújítás. Energiaszegénységgel érintett társasházi lakóknál külön szegmenst jelent az önkormányzati bérlakás állomány, ahol szintén nagy energiamegtakarítási potenciál van az energetikai felújításokban.

4.2. Épülettípusok

Egy épületfelújítási támogatási program kidolgozásakor felmerül a kérdés, hogy indokolt-e egyes épülettípusokat (családi-, társasház, esetleg panellakások) kihagyni a kedvezményezett körből, esetleg differenciáltan, más feltételek mentén támogatni. Ebben a kérdésben az EPBD-ben megfogalmazott megközelítéssel értünk egyet: „[...] a tagállamoknak egyértelmű irány-mutatásokat kell adniuk, és mérhető, célzott intézkedéseket kell kidolgozniuk, valamint elő kell mozdítaniuk a finanszírozáshoz való egyenlő hozzáférést többek között a nemzeti épületállomány legrosszabb teljesítménnyel rendelkező szegmensei, az energiaszegénységben élő fogyasztók, a szociális lakások és az olyan háztartások számára, amelyek a tulajdonos és bérlő közötti érdekellentétekkel szembesülnek, figyelembe véve egyúttal a megfizethetőséget is”.

Magyarországon a háztartások, családok túlnyomórészt családi házakban laknak: a teljes lakásállomány kb. 60 %-a ilyen, míg a lakótelepi lakások csak az állomány mintegy 20%-át teszik ki. A NÉES adatai alapján a legrosszabbul teljesítő épületek elsősorban családi házak, közülük is elsősorban az 1980 előtt épültek, melyek a lakóingatlanok közel felét (42%-át) teszik ki. Így a legnagyobb fajlagos energiamegtakarítási potenciál az 1980 előtt épült családi házak esetén áll fenn, akár 60-70%-os primerenergia-felhasználás csökkenést is eredményezve. Közepesnek mondható a megtakarítási potenciál az 1990 előtt épült kisebb társasházak esetén, valamint az 1990 előtti nem panelos nagytársasházak esetén. Mérsékelt a megtakarítási potenciál a panelházaknál, és minimális a megtakarítási potenciál valamennyi 1990 után épült épületnél. A lakótelepi panellakások négyzetméterre jutó felújítási költsége jóval alacsonyabb, mint a családi házaké, mivel a családi házak egyedi kialakításúak, illetve jóval több hűlő falfelület jut egy lakásra. A fajlagos felújítási költség alapján kormányzati

³² <https://www.habitat.hu/blog/2021/07/vegitelet-a-valyoghazakra/>

³³ eviction és renovation szavak összevonásából; a bérlők kilakoltatása a lakóházuk tervezett felújítása miatt.

³⁴ Kollár Sándor, Szemző Hanna és Turai Eszter, Városkutatás Kft.: Renoviction, 2022. június

szempontból indokolt lenne a lakótelepekre koncentrálni a támogatásokat, ez országos szinten mégsem jelent megoldást, hiszen az energiamegtakarítási potenciálnak csak egy töredékét használná ki.

Amint látjuk, a legnagyobb energiamegtakarítási potenciál a legjobban elterjedt épülettípusra, a családi házakra jellemző. Ráadásul a családi házak körében a legalacsonyabb a felújítottság aránya, valamint az új rezsizabályok miatt ezen épülettípusban emelkedtek legnagyobb mértékben az energiaköltségek³⁵, így ezek megcélzása az épületfelújítási programmal elengedhetetlen. Bár a fenti okfejtések mentén az épületenergetikai támogatások differenciálása, a családiház-tulajdonosok kizárólagos kedvezményezett köre indokolt lehet, hiszen ezzel a legrosszabbul teljesítő épülettípusokat érnénk el (EPBD javaslat a legrosszabbul teljesítő 15%-ba eső lakás felújítása³⁶), akik gyakran energiaszegények is és ezzel a legnagyobb energiamegtakarítást realizálhatnánk. Az ilyen jellegű megkülönböztetést mégsem javasoljuk, tekintettel az EPBD fent idézett iránymutatására a finanszírozáshoz való egyenlő hozzáférésről³⁷. A családi házak mellett a társasházak felújításának támogatására további érv, hogy a lakások egyénileg nagyon korlátozott korszerűsítési lépéseket tudnak tenni, a jelentős energiamegtakarítást hozó korszerűsítést a társasházi lakások csak közösen, azaz a teljes társasház egyben tudja elvégezni. Mivel a társasházakban energiaszegénységben élők is lakhatnak, akik nem tudják finanszírozni a felújítás rájuk eső részét, szükséges az állami támogatás, hogy minél több energetikai korszerűsítés valósuljon meg a társasházi szegmensben is.

5. Nemzetközi jó példák

5.1 Németország

Az egyik legrégebben működő, jelentős energiamegtakarítást hozó állami támogatási rendszer a **KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) **rendszer**. A német állam 2006 óta ad a tulajdonosoknak, bérbeadóknak, magán- és állami vállalatoknak, szociális szervezeteknek, önkormányzatoknak alacsony kamatozású hiteleket beruházási támogatással kombinálva. A támogatásra való jogosultsághoz az épületeknek meg kell haladniuk az energiára vonatkozó jogszabályi követelményeket, azaz meg kell felelniük az energetikailag ambiciózus épületekre vonatkozó "Hatékony Ház" szabványnak. A finanszírozást aszerint osztják el, hogy milyen szintű energetikai besorolást ér el egy épület: minél magasabbat ér el a KfW Hatékony Ház 55-115 szabványhoz képest, annál magasabb a támogatásintenzitás. Megújuló energia

³⁵ Csoknyai Tamás, Dr. Szalay Zsuzsa: A rezsicsökkentés szabályváltozásának hatása a magyar lakóépületszektor gázfogyasztására, 2022, [Link](#)

³⁶ Koritár Zsuzsanna: A Fit for 55 javaslatcsomag és az Épületenergetikai Irányelv módosításának hatásai az épületfelújításokra, előadás, 2022

³⁷ Javaslatok a magyarországi lakossági épületállomány energetikai felújításainak stratégiai megközelítésére, MEHI, 2020. augusztus

beruházást csak energiahatékonysági intézkedésekkel együtt támogatnak. A szabványok szigorodásával a támogatás elvárásai is szigorodnak³⁸. A minél nagyobb energiamegtakarítás elérését segíti továbbá, hogy kötelező az energetikai szakértő bevonása: lakóépületek és nem lakóépületek esetében is csak akkor lehet állami pénzügyi támogatást igényelni, ha egy erre a célra létrehozott szakértői körből kiválasztott energetikus bevonásával pályáznak, akinek a díját finanszírozza a program³⁹. A támogatás nagy részét pénzügyi közvetítők széles hálózatán keresztül (beleértve a regionális támogatási bankokat is), ún. továbbkölcsonzési modell alkalmazásával nyújtják, amely jelentősen csökkenti a tranzakciós költségeket, mert nincs szükség külön fiókhálózat fenntartására, és nem vállal a program egyedi ügyfél-hitelkockázatot a kereskedelmi banki hitelezéssel kapcsolatban.

A KfW rendszer a legsikeresebb energiahatékonysági program Németországban. A 2006-os indulás óta 6 millió lakóegység részesült a program támogatásából. A KfW által azóta rendelkezésre bocsátott pénzeszközök összege megközelítette a 180 milliárd eurót (hitelek és támogatások formájában). A németországi lakó- és nem lakóépületek energiahatékonyságának támogatása által kiváltott beruházási volumen összesen mintegy 500 milliárd EUR volt⁴⁰. Az elért végső energiamegtakarítás mind a lakóépületek, mind a nem lakáscélú épületek esetében 7,4 PJ (2016), 5,5 PJ (2017) és 5,3 PJ (2018) volt.

Sikerfaktornak számít, hogy a program 2009 óta folyamatosan rendelkezésre áll (előtte a KfW programme for CO₂ Building Rehabilitation-ra lehetett pályázni), energiahatékony épület építésére és felújítására is adnak támogatást, kombinálják a vissza nem térítendő támogatást a nagyon alacsony kamatozású kedvezményes hitelekkel, a tranzakciós költségeket pedig pénzügyi közvetítők és energetikai szakértők segítségével csökkentik. A szaktanácsadóknak folyamatosan, a tervezéstől a kivitelezésig végig kell kísérenie a lakás/lakóépület építését vagy felújítását, és az állami támogatás legutolsó részletének kifizetésének feltétele az energiamegtakarítást kimutató tanúsítvány kiállítása. Németországban több mint 10 ezer akkreditált energetikai szakembert foglalkoztat az állami KfW bank⁴¹. Ennél a támogatásnál megvalósul a számottevőség (mind a program keretösszege, mind az egyes beruházások szintjén), az energetikai mélyfelújítások támogatása, a tervezhetőség, kiszámíthatóság, az egyenlő hozzáférés elve, a mérhetőség, a költséghatékonyság és az "első az energiahatékonyság" elve is.

³⁸ Economidou, Todeschi, Bertoldi: Accelerating energy renovation investments in buildings, 2019, [Letöltés](#)

³⁹ EEFIG Energy Efficiency Financial Institutions Group: The evolution of financing practices for energy efficiency in buildings, SME's and in industry Final report, 2021. október

⁴⁰ EEFIG Energy Efficiency Financial Institutions Group: The evolution of financing practices for energy efficiency in buildings, SME's and in industry Final report, 2021. október

⁴¹ Pálffy Anikó, Soltész Ilona: Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer Magyarországon, Magyar Energiahatékonysági Intézet 2022, https://mehi.hu/wp-content/uploads/2022/08/mehi_ekr_első_ev_tanulmány_2022.pdf

5.2 Olaszország

Olaszországban egy adókedvezményt nyújtó rendszer, az Eco-bonus működik 2007 óta sikeresen. Kezdetben az energiahatékonysági beruházások 55%-a, 2017 óta 65%-a, szigetelés esetében 70-75%-a leírható a jövedelemadókból a beruházást követő 10 évben, maximum 96 000 EUR értékben lakásonként. 2017 óta társasházak is igénybe vehetik az adóvisszatérítést és kiterjesztették a programot a szociális bérlakásokra is. A támogatás csak energiahatékonysági beruházásokra használható fel: nyílászáró cserére, hőszigetelésre, fűtéskorszerűsítésre.

Az olasz helyreállítási terv 2020. májusában bevezette a Superbonust, amely során az adóvisszatérítés mértékét 110%-ra emelték az energetikai korszerűsítéseknél. Ez rengeteg új pályázót hozott: 10 hónap alatt 10 000 otthon felújítását kezdték meg 1 milliárd euro értékben. Azonban a rendszer akadódik a túl bürokratikus pályázási folyamat, az elégtelen energiamegtakarítási előírások és a superbónusz-program költségei miatt is, mert a 110%-os támogatási mérték nem fenntartható hosszútávon⁴².

Az olasz állam 2007 óta és 2018 között kb. 23 milliárd EUR kedvezményt nyújtott, ami becslések szerint mintegy 38 milliárd eurónyi magánberuházást ösztönzött a lakóépületek energetikai felújításával kapcsolatban⁴³. Az Eco-bonussal érintett lakások száma évente 300-700 ezer lakóegység, ami magas hatásszintet jelent. Az éves átlagos energiamegtakarítás 4977 TJ, ami a befektetett pénzügyi forrásokkal összevetve nagyon költséghatékony rendszerre utal. A finanszírozás 2007 óta folyamatosan rendelkezésre áll, és mivel nem használ vissza nem térítendő támogatást, ezért válságosabb költségvetési időszakokban is fenntartható. Az Eco-bonusnál megvalósul a számottevőség, a tervezhetőség/kiszámíthatóság, az egyenlő hozzáférés elve, a mérhetőség, a költséghatékonyság és az "első az energiahatékonyság" elve is.

5.3 Észtország

A 2001-ben, az észt állam által alapított non-profit, független alapítvány, a KredEX pénzügyi megoldásokat kínál magánszemélyek, lakásszövetkezetek, helyi önkormányzatok és vállalatok számára. A szervezet hitelek, kockázati tőke, hitelbiztosítás, állami garanciák és vissza nem térítendő támogatás nyújtásával segíti az épületek energiahatékonyságának javítását⁴⁴.

2014 óta a Kredex lakásszövetkezeteknek, társasházaknak nyújt kedvezményes hitelt 1993 előtt épült lakóépületek energetikai felújítására. A 15%-os önrészt vissza nem térítendő támogatásként nyújtják. A hitel előfeltétele az energetikai audit és csak az energiaauditban

⁴² <https://www.euractiv.com/section/energy-environment/news/italys-celebrated-building-renovation-scheme-hits-a-snag/>

⁴³ Economidou, Todeschi, Bertoldi: Accelerating energy renovation investments in buildings, 2019, [Letöltés](#)

⁴⁴ Financing Energy Renovation in Buildings, Janne Rieke Boll, Sibyl Steuwer, Camelia Rata, Dragomir Tzanev, BPIE, 2019. november

előírt felújítási munkálatokat finanszírozza a hitel, valamint a műszaki ellenőrzés is kötelező. A beruházás során legalább 20%-os energiamegtakarítás elérése a feltétel a legfeljebb 2000 m² alapterületű lakóépületekben, míg az ennél nagyobb házakban legalább 30%-os energiamegtakarítást kell realizálni. Amennyiben nagyobb a megtakarítás, magasabb vissza nem térítendő támogatást biztosítanak. A hitel futamideje legfeljebb 20 év.

A KredEX további támogatásként hitelgaranciát nyújt lakásszövetkezetek számára. A hitelgarancia olyan lakóközösségek számára alkalmas, akik banki hitelt kívánnak felvenni az építési munkálatok finanszírozására, de amelyek kockázatát a bankok a szokásosnál magasabbnak ítélik (pl. a lakók magas aránya eladósodott vagy a lakás egy alacsony ingatlanértékkel rendelkező településen található).

2019 óta felújítási támogatásokat is nyújt a KredEX. Egyrészt társasházak átfogó felújítására, amely támogatást azoknak a társasházaknak és önkormányzatoknak szánják, akik mélyfelújítást hajtanak végre. Másrészt magánlakás-felújítási támogatást is adnak, ahol a cél a családi házak energiateljesítményének növelése. Harmadrészt támogatják az önkormányzatokat bérlakásaik korszerűsítésében. A támogatás kombinálható a hitelintézetek által nyújtott kölcsönökkel.

A KredEX 2001 óta több, mint 4 000 vállalati hitelfelvételhez nyújtott garanciát összesen 890 millió EUR értékben, köztük jelentős számú társasháznak is, közel 103 000 családnak segített otthona felépítésében vagy felújításában és segített több, mint 12 000 szerényebb anyagi körülmények között élő család életkörülményeinek javításában⁴⁵.

A KredEX a hitelfelvételnél egy kezelési díjat és éves garanciadíjat állapít meg, ami 1,3 % és 3,5 % között mozog. Ezek a díjak és az alap feltöltődő, rulírozó (revolving) volta tették lehetővé, hogy a KredEX önfinanszírozóvá váljon és nagyon rövid időn belül nyereséget érjen el⁴⁶. A támogatási kritériumok közül a KredEX megfelel a tervezhetőség, a számottevőség, a mérhetőség és a költséghatékonyság elvének is.

⁴⁵ Economidou, Todeschi, Bertoldi: Accelerating energy renovation investments in buildings, 2019, [Letöltés](#)

⁴⁶ Economidou, Todeschi, Bertoldi: Accelerating energy renovation investments in buildings, 2019, [Letöltés](#)

6. Hazai megvalósítás: a jelenlegi pályázatok értékelése

5.1. Otthonfelújítási támogatás

Az elmúlt 10 évben központi költségvetésből nem költöttek épületenergetikai korszerűsítések támogatására⁴⁷. Jelenleg energetikai felújításra az Otthonfelújítási támogatás⁴⁸ érhető el, amely gyermeket nevelő családok otthonának felújításához nyújt pénzügyi segítséget. A támogatás bármilyen felújítási intézkedésre felhasználható, nincs energiahatékonysági kötelezettség előírva. A felmérések szerint a program közkedvelt a családi házak tulajdonosai körében, a két legnépszerűbb felújítási cél a belső tér felújítása (60%), illetve a beépíthető bútor vagy konyhai gép beépítése (46%), azaz az energetikai felújítás nem szerepel a legfontosabb célok között⁴⁹. A támogatandó tevékenységek között nem szerepel az energetikai felmérés, tervezés, felújítási terv készítése. További probléma, hogy ezt a támogatást csak az egyes családok vehetik igénybe, többlakásos épületek felújítására nem használható fel, így számos háztartást és épülettípust kizár a jogosultak köréből. Az igénylőket semmilyen formában nem tereli az energetikai mélyfelújítások felé, nem próbálja ellensúlyozni az eddigi spontán rossz felújítási trendeket, amely során tervezés nélküli, részleges felújítások valósultak meg, csekély energiamegtakarítási eredménnyel. További probléma, hogy a program utófinanszírozott, és habár hitel is rendelkezésre áll a pályázás során, a támogatásra rászorultabb családok csak korlátozottan tudják igénybe venni a támogatást. Így ez a program sem a számottevőség (energetikai előírások), sem a mérhetőség, sem a költséghatékonyság, sem az egyenlő hozzáférés kritériumainak nem felel meg.

5.2. Napelemes pályázat

A kormány 2021. decemberétől lakossági napelemes támogatási programot⁵⁰ hirdetett a napelemek önállóan vagy hőszivattyúval és nyílászárók cseréjével kombinált felszerelésére. A programot, amely 100%-os támogatást nyújt, a tervek szerint a Helyreállítási és Ellenállási Tervből finanszírozzák, amint az Európai Bizottság elfogadja a tervet. Habár a pályázati kiírásban úgy szerepelt, hogy előnyt élveznek a rászorultabb családok, de ezt végül az elbírálásnál nem vették figyelembe, így elérve, hogy a nem rászoruló háztartások is 100%-os vissza nem térítendő támogatásban részesüljenek, ami a források nem hatékony felhasználását jelenti. A támogatási rendszer hátránya, hogy a napelemek és fűtési rendszerek telepítését az épületburkolat szigetelése nélkül támogatja, így az ingatlan energiafogyasztása nem csökken, csak az energiaforrást cserélik ki környezetkímélőbbre,

⁴⁷ A megvalósult energiahatékonysági támogatási programok áttekintése és javaslatok a következő tervezési időszakra, MEHI, 2020, [Link](#)

⁴⁸ Magyar Államkincstár, [Link](#)

⁴⁹ <https://www.napi.hu/ingatlan/otthonfelujitasi-tamogat-as-jogosultsag-mire-koltene.724851.html>

⁵⁰ <https://napelem.palyazat.gov.hu/>

azaz nem érvényesül az "első az energiahatékonyság" elve. Számos kutatás bizonyítja⁵¹, hogy energiahatékonyság nélkül a hőenergia előállításának dekarbonizációja hatalmas költségeket emészthet fel mind egyéni szinten, mind a teljes energiarendszer szintjén az új termelőkapacitások létrehozásának szükségessége miatt. További probléma, hogy mivel a társasházak napelemes rendszereit egyéni lakások áramellátására jogszabályi keretek miatt nem lehet használni, ebből a támogatási forrásból is ki vannak zárva az épülethasználók 43%-át jelentő társasházi lakástulajdonosok. További problémát jelentett, hogy a nyertesek kiválasztásának hosszú, 7-8 hónapos során annyira megemelkedett a napelemek ára, hogy az eredetileg ígért 100%-os vissza nem térítendő támogatás ellenére önrészt kellett vállalniuk a nyerteseknek. 2022. október 31-i határidővel pedig megtiltották a napelemek hálózatra táplálásának lehetőségét⁵², ezzel tovább drágítva a beruházást a szükséges akkumulátorok használata miatt. Ez a pályázat így sem a tervezhetőség/kiszámíthatóság, sem az „első az energiahatékonyság” elvének, sem a költséghatékonyságnak, sem az egyenlő hozzáférésnek nem felel meg.

5.3. Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer (EKR)

A jelenleg elérhető támogatási formák közül az energiahatékonysági beavatkozások jövőbeni végrehajtásának leghatékonyabb eszközeinek mind a lakossági, mind a nem lakossági szektorban a 2021-ben bevezetett Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer (EKR) tekinthető, amely azonban még messze van a részletes kidolgozástól, a hatékony végrehajtástól. A kormányzati oldal részéről erős a meggyőződés, hogy pusztán piaci alapú megoldásokkal jelentős energiamegtakarítást lehet elérni az energiaszolgáltatókon (áram- és gázosztályozók) keresztül, akik energetikai beavatkozásokat hajtanak végre a végső kedvezményezetteknek. Azonban még a stratégia is elismeri, hogy a piac meg fogja találni azokat a beavatkozásokat, amelyek "alacsonyabban csüngő gyümölcsöknek" számítanak, azaz a gyors megtérülésű, fajlagosan olcsóbb, egyszerűbb elszámolású beruházások a kis- és közepes vállalkozások szektorában, de várhatóan nem a mélyreható felújításokat fogja ösztönözni a lakóépületek körében⁵³.

7. Összegzés, javaslatok

A MEHI 2020-as felmérésének eredményeként azt láttuk, hogy a hazai energetikai felújítások többsége részleges, tervezés nélküli és emiatt a korszerűsítések nem is érnek el jelentős energiamegtakarítást⁵⁴. Ahhoz, hogy ezt a negatív trendet megfordítsuk, és egyéni és országos szinten is nagymértékű energiafelhasználás csökkenést érjünk el, a hazai állami

⁵¹ International Energy Agency: The Critical Role of Buildings, 2019, [Link](#)

⁵² <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A2200413.KOR&dbnum=1>

⁵³ Pálffy Anikó, Soltész Ilona: Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer Magyarországon, Magyar Energiahatékonysági Intézet 2022, [Link](#)

⁵⁴ Hazai Felújítási Hullám, MEHI, 2022, [Link](#)

támogatásoknak energiamegtakarítási kötelezettséget kell előírniuk energetikai felmérésekkel igazolva. A korszerűsítőket a mélyfelújítási felé kell terelni magasabb támogatási intenzitás biztosításával. Kiemelt jelentőségű a tervezhetőség biztosítása, hogy hosszútávon kiszámítható, fenntartható támogatási rendszer ösztönözze a mélyfelújításokat, ezzel megteremtve az alapot az elegendő építőipari kapacitások hosszútávú biztosításához és az energetikai szakemberek és kivitelezők képzésére, számuk növelésére. Ahhoz, hogy elérjük a klímasemlegességhez szükséges 100-130 ezer otthon mélyfelújítását⁵⁵, a támogatási rendszernek a számottevőséget is biztosítania kell, amit úgy lehet elérni, ha mindenki számára biztosítjuk a hozzáférést a támogatási programhoz épülettípustól függetlenül, és az energiaszegény háztartások felújítását magasabb támogatási intenzitású vissza nem térítendő pályázatokkal és előfinanszírozással segítjük. A magánfinanszírozás ösztönzése és az állami kiadások költséghatékony elosztása miatt lényeges, hogy állami forrásokat csak a nagyobb energiamegtakarítással járó, összetettebb és ambiciózusabb projektekre, valamint az alacsony jövedelmű háztartások, az energiaszegények támogatására használják.

⁵⁵ Hazai Felújítási Hullám, MEHI, 2022, [Link](#)



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET



www.mehi.hu