

2024. MÁRCIUS

VERSENYKÉPESSÉG, VÁLSÁGÁLLÓSÁG, GAZDASÁGI FELLENDÜLÉS

A magyar épületállomány átfogó korszerűsítéséből származó hasznok és az odáig vezető út



Az e javaslatcsomag összeállításában közreműködő, az építőiparhoz kapcsolódó vállalkozások, pénzügyi szervezetek és civil szervezetek az Egyensúly Intézettel közösen hangsúlyozzák a hazai lakóingatlanok minél gyorsabb ütemű, energiahatékony felújításának szükségességét.



TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló	3
1. A magyar lakóingatlan- állomány korszerűsítése Magyarország válságállóságának növelése érdekében	7
2. Rövid és középtávú hasznok	9
3. Javaslatok az átfogó épületfelújítási program kihívásainak kezelésére	13

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

01

A magyar lakóingatlan-állomány energetikai szempontból elavult, ami nagyban hozzájárul a pazarló energiafelhasználáshoz, a károsanyag-kibocsátáshoz és hazánk tartós energiafüggőségéhez. Ez egyszerre biztonsági, gazdasági-versenyképességi, klímapolitikai, környezetvédelmi és politikai kockázat, amelyet mielőbb mérsékelni kell.

.....

02

A lakóépületek érdemi megújulásához és Magyarország 2050-es klímasemlegességi céljának eléréséhez évente legalább 100–150 ezer lakóingatlant kell korszerűsíteni. Egy ilyen program végrehajtása évi 3–4 százalékpontos javulást eredményezhetne a végső lakossági energiafelhasználásban.

03

A beruházások költségigénye és komplexitása miatt a magyarok felújítási hajlandósága csak intenzív állami szerepvállalással, illetve az állam és a piaci szereplők hosszú távú együttműködésével növelhető a kívánatos szintre. Az Egyensúly Intézettel együttműködő szakértők és iparági szereplők közösen hangsúlyozzák egy ilyen program mielőbbi megindításának szükségességét.

.....

04

Javasoljuk, hogy készüljön útiterv az állomány fokozatos, finanszírozási programokkal támogatott megújítására.

05

Egy legalább 5 évre szóló, átfogó mélyfelújítást célzó program mind a magyar társadalom, mind a magyar állam szempontjából sokszorosán megtérülne: hozzájárulna a gazdasági növekedéshez és a pangó építőipar talpra állásához, évente százmilliárdos nagyságrendű állami bevételt generálna, erősítené hazánk energiabiztonságát és -függetlenségét, segítené a klímaalkalmazkodást, csökkentené a levegőszennyezettséget, és jelentősen növelné a magyar választópolgárok jóllétét.

06

Javasoljuk, hogy a tulajdonosoknak szóló támogatási konstrukció két részből álljon: vissza nem térítendő támogatásból és támogatott hitelből, amelyek arányát jövedelemszint és energiamegtakarítási szint alapján is differenciáljuk.

07

Az önerőből történő felújítást javasoljuk ÁFA-visszatérítéssel, kedvezményes ÁFA-kulccsal vagy egyéb adókedvezményel támogatni. Bármilyen konstrukció esetén célzott támogatással segítsük az energiaszegénységben élőket!

08

Javasoljuk fokozatosan felmérni a teljes épületállományt: az ingatlan-adásvétellel, illetve bérbeadással nem érintett lakásokra is készüljön energetikai tanúsítvány!

09

A legkiszolgáltatottabbak védelme mellett érdemes jövedelmi alapon differenciálni a lakossági energiaár-támogatási rendszert. Az így megspórolt forrásokat fel lehet használni az épületenergetikai felújítási program finanszírozására.

10

A következő években törekedjünk a magasan és alacsonyan képzett építőipari dolgozók számának együttes növelésére! A szakképzés megújítását érdemes összekötni a felújítási program munkaerő-szükségleteinek kielégítésével. A munkaerőhiány rövid távú enyhítése érdekében vonjuk be az ideiglenes munkanélküliséggel küzdőket: az álláskeresési járadék folyósítási idejének 10 hónapra emelése mellett adjunk lehetőséget alacsony vagy közepes képességet igénylő építőipari szakmák kitanulására!

11

Készítsük elő a felújítási programhoz szükséges alapanyagok kiszámítható biztosítását, lehetőleg minél nagyobb arányban hazai forrásból! A támogatási programban kerüljön előtérbe a hőszigetelés és a nyílászárócseré, majd ezeket kövessék a napelemes és napkollektoros rendszerek, illetve a hőszivattyúk! Támogassuk az iparosított technológiával készült épületek esetében a standardizált felújítási technológiák fejlesztését!

.....

12

A felújítási hajlandóságot visszafogó bizalomhiány mérséklése érdekében javasoljuk országos lefedettségű, egyablakos tanácsadói irodahálózat kialakításának támogatását, ahol egy helyen elérhetők a finanszírozási lehetőségekre és műszaki megoldásokra vonatkozó, releváns információk. Ezen belül kiemelten fontos a szakaszos felújításokkal kapcsolatos tanácsadás, a belakatólási hatás elkerülése, illetve a támogatások minél hatékonyabb hasznosulása érdekében. Az építőipar minden területén javasolt közös felújítási standardokat kidolgozni.

13

Megfontolásra javasoljuk, hogy az alacsonyabb energetikai besorolású ingatlanok adásvételekor legyen kötelező vállalni a meghatározott energiamegtakarítást eredményező korszerűsítést. Ezt a kötelezettséget is kössük össze egy hosszú távú támogatási politikával! A befektetési céllal vásárlókat is ösztönözzük komplex felújításra! A támogatások elaprózottságának kezelésére vizsgáljuk meg egy Nemzeti Épületfelújítási Központ létrehozásának lehetőségét, önállóan vagy a Lechner Tudásközpont részeként, amely nagyobb volumenben, hatékonyabban tudná kezelni az épületfelújítási támogatásokat!

.....

14

Kössük energiahatékonysági feltételekhez a támogatások igénybevételét, hogy a komplex beruházások megvalósítására ösztönözzük a felújítókat! Támogatási forrástól függetlenül tűzzünk ki célul legalább 30 százalékos energiamegtakarítást!

1. A MAGYAR LAKÓINGATLAN- ÁLLOMÁNY KORSZERŰSÍTÉSE MAGYARORSZÁG VÁLSÁGÁLLÓ- SÁGÁNAK NÖVELÉSE ÉRDEKÉBEN

A 2022-ben kicsúcsosodott energiaválság látványosan mutatott rá a hazánk halmozott kitétségéből eredő, kiemelt nemzetstratégiai kockázatokra. Nem véletlen, hogy Magyarország egyik hangsúlyos stratégiai célkitűzése **energiafüggetlenségünk és ellátásbiztonságunk erősítése**. Az ország energiafüggősége ma 64 százalék körüli, de ha az atomenergiát is hozzávesszük, 80 százalék feletti. A primerenergia-felhasználás 66,8 százaléka fosszilis eredetű, ebből 30,3 százalék a földgázfelhasználás.¹ **Ennek az aránynak a mielőbbi csökkentése kiemelt közös érdekünk**, amely a Nemzeti Energia- és Klímatervtől a Nemzeti Energiastratégia 2030-ig számos kormányzati stratégiai dokumentumban, illetve megszólalásban kiemelt célként szerepel.

Mivel az **energiafelhasználás és a károsanyag-kibocsátás mintegy 40-40 százaléka az épületállományhoz kapcsolódik**, ez az a terület, ahol egységni ráfordítással a legtöbb eredményt lehet elérni. **A magyarok az európai átlaghoz képest 60 százalékkal több energiát fordítanak otthonaik fűtésére**. Ennek fő oka a 4,6 milliós, mintegy háromnegyedrészen 1980 előtt épült lakóingatlan-állomány kétharmadának energetikai korszerűtlensége és ebből eredően pazarló energiafelhasználása. A háztartások végső energiafelhasználásának 72-74 százaléka fűtési céllal történik, ami az egyik legmagasabb érték az EU-n belül; a melegvíz-előállításal együtt ez az érték 85 százalék.²

A pazarló energiafelhasználás, az ezzel együtt járó károsanyag-kibocsátás és az energiapiac ingadozásainak való kitétség hosszú távon **egyszerre biztonsági, gazdasági-versenyképességi, klímapolitikai, környezetvédelmi és politikai kockázat**. Nem véletlen, hogy politikai, szakértői és piaci **konszenzus uralkodik a hazai épületállomány korszerűsítésének sürgető szükségességét illetően**. Az új építések épületenergetikai követelményeinek szigorítása egyértelműen fontos, de nem elégséges lépés – a ma létező épületeink mintegy négyötöde az előrejelzések szerint 2050-ben is állni fog, így még fontosabb a meglévő állomány korszerűsítése. A problémát a politikai döntéshozók már közel másfél évtizede felismerték, és több hullámban igyekeztek ösztönözni a folyamatot. Az elmúlt évek geopolitikai és világpiacon fejleményei azonban arra mutatnak rá, hogy még mindig nem haladunk elég gyorsan. **Célzott szakpolitikai beavatkozásokkal ugyanakkor belátható időn belül radikálisan javíthatunk az ellenállóképességünkön**.

Az elmúlt bő évtizedre vonatkozó adatok alapján a magyar épületállomány felújítási rátája 3 százalék feletti, az átalakítások elsöprő többsége azonban nem célzott és nem is ért el érdemi energiamegtakarítást. **Az épületállomány kevesebb mint 1 százaléka esetében sikerült közepes (30-60 százalékos) energiamegtakarítást elérni, míg a (60 százalék vagy annál nagyobb energiamegtakarítást**

¹ KSH (2023): *A primer energiafelhasználás szerkezete*. Központi Statisztikai Hivatal, 2023. július 28. https://www.ksh.hu/stadat_files/ene/hu/ene0005.html – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 1.

² MEKH (2023): *Háztartások Végső Energia Felhasználása 2015-2022*. Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal, 2023. december 21. www.mekh.hu/download/d/00/61000/8_1_haztartasok_felhasznalasa_eves_2015_2022.xlsx – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 1.

elérő) mélyfelújítások aránya a nulla százalékhoz közeli.³

A lakóépületek érdemi mértékű megújulásához és a magyar klímatorvényben foglalt 2050-es klímasemlegességi cél eléréséhez is elengedhetetlen, hogy évente legalább 100–150 ezer lakóingatlan essen át mélyfelújításon. Egy ilyen program végrehajtása már önmagában évi 3–4 százalékpontos javulást eredményezne a végső lakossági energiafelhasználásban. A beruházások viszonylag magas költségigénye és komplexitása miatt ugyanakkor a magyarok felújítási hajlandósága csak intenzív állami szerepvállalással, illetve az állam és a piaci szereplők hosszú távú, kiszámítható együttműködésével növelhető a kívánatos szintre.

Egy legalább 5 évre szóló átfogó, évente legalább 100–150 ezer lakóingatlan mélyfelújítását célzó, államilag támogatott program ugyanakkor mind a magyar társadalom, mind a magyar állam szempontjából sokszorosán megtérülne, még hozzá már rövid távon. **Olyan ritka szakpolitikai beavatkozásról van szó, amely mellett lényegében csak támogató érveket lehet felsorolni,** miközben a kockázatok elhanyagolhatók. Az átfogó ingatlan korszerűsítési program:

A kapcsolódó új beruházásoknak köszönhetően segít fellendíteni a pangó hazai építőipart és hozzájárul a gazdasági kibocsátáshoz. Emellett tízezres nagyságrendben teremt új munkahelyeket, 30–40 százalékos vissza nem térítendő állami támogatás esetén is közel 30 ezret. **Ez lehetőséget biztosítana a külföldre távozott hazai szakemberek visszahívására,** és százmillió forintos nagyságrendben generálna állami bevételeket, amelyek államháztartási szempontból nullszaldós vagy – a támogatási konstrukció függvényében – pozitív egyenleget eredményeznének.



Erősíti Magyarország energiabiztonságát. A magas energiaárak, a geopolitikai bizonytalanságok és a növekvő lakossági energiaigény mellett a biztonságos energiaellátás kulcsa a pazarló épületek energiaveszteségének a megszüntetése – ennél olcsóbban és hatékonyabban nem lehet energiát előállítani.



Egyszerre csökkenti a lakossági energiafelhasználást és az ország üvegházhatásúgáz-kibocsátásait. Így ez a legfontosabb és legsürgetőbb lépés a Magyarország 2020-as klímatorvényében vállalt, **2050-es klímasemlegességi célkitűzésének eléréséhez vezető úton.**



A klímaalkalmazkodást elősegítve hozzájárul a klímaváltozás Magyarországot sújtó következményeinek enyhítéséhez, a magyarok életminőségének javításához, valamint a klímakárokhöz kapcsolódó egészségügyi ártalmak radikális mérsékléséhez. Népegészségügyi haszna közvetlenül is realizálódik **a ma évente 12–13 ezer magyar korai halálát okozó légszennyezés és az ebből eredő, az egészségügyi ellátórendszert terhelő költségek csökkentésében.**⁴



Politikai szempontból pozitív összegű beavatkozás, amellyel az állampolgárok, az állam és a piaci szereplők is jól járnak. A szakpolitikai szempontból sürgető, pénzügyileg pedig már rövid távon megtérülő állami program a magyar választópolgárok életminőségének és biztonságérzetének javulását, ingatlanvagyonuk értékének gyarapodását, lakásfenntartási költségeik stabil és érdemi csökkentését eredményezi.

³ Illésné Szécsi Ilona – Koritár Zsuzsanna – Pálffy Anikó – Sáfián Fanni (2021): *Hazai felújítási hullám. A magyarországi lakóépület-állomány energiahatékonysági korszerűsítésében rejlő lehetőségek, egyes támogatási eszközök széles körű hatásainak vizsgálata.* Magyar Energhatékonsági Intézet, 2021. február 11. https://mehi.hu/wp-content/uploads/2021/03/mehi_hazai_felujitasi_hullam_tanulmany_2021_v3_0.pdf – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 2.

⁴ EEA (2019): *Air quality in Europe, 2019 report.* European Environment Agency, Report No 10/2019, 2019. június 24. <https://www.eea.europa.eu/publications/air-quality-in-europe-2019> – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 6.

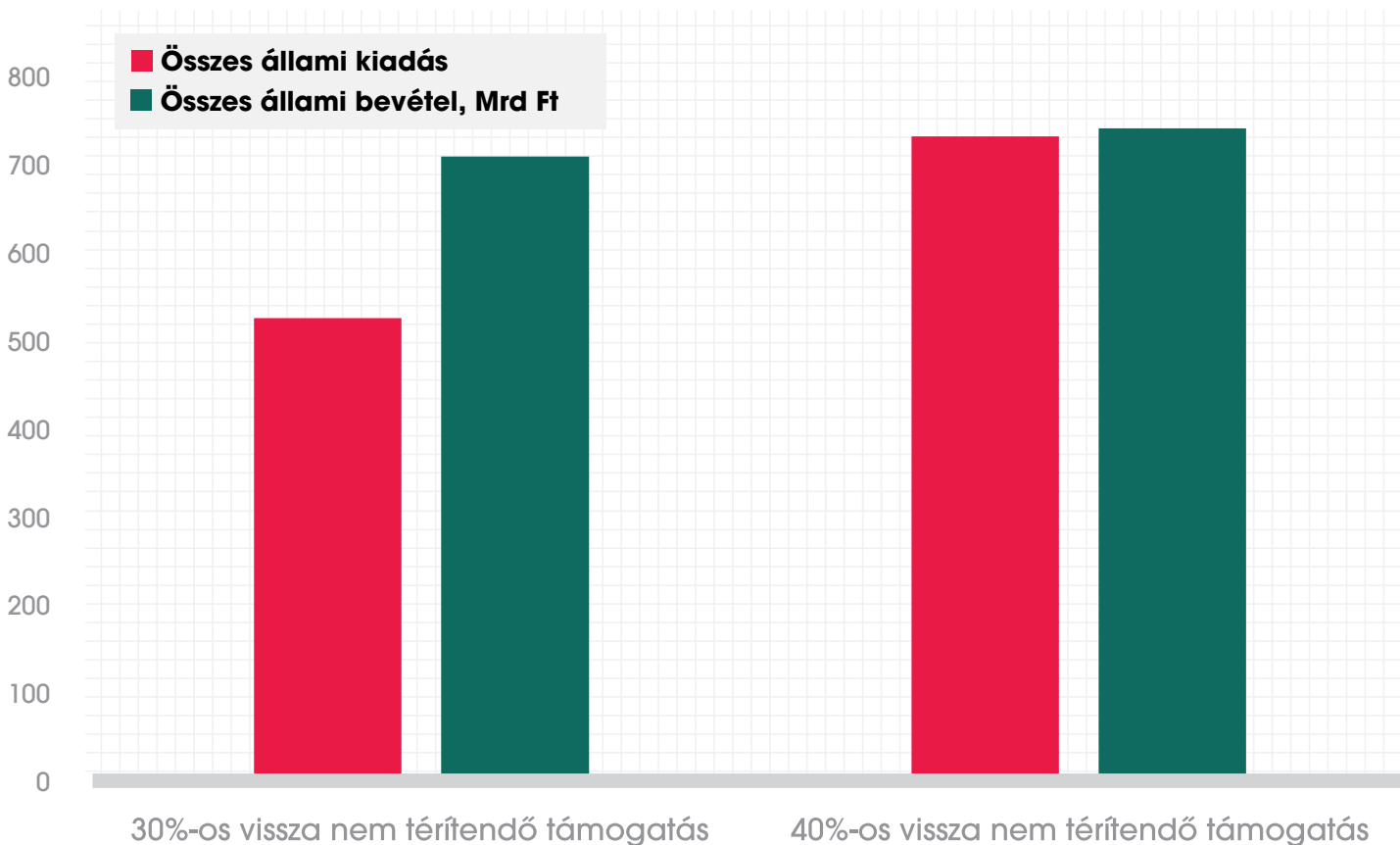
Az e javaslatcsomag összeállításában közreműködő, az építőiparhoz kapcsolódó vállalkozások, pénzügyi szervezetek és civil szervezetek: az ötven szervezetet tömörítő Magyar Bankszövetség, az OTP Bank Nyrt., az Erste Bank Hungary Zrt., a K&H Bank Zrt., a Masterplast Hungary Kft., a Daikin Hungary Kft., a Lehel Radiátor cégcsoport, a háromszáz tagot számláló Magyar Napelem és Napkollektor Szövetség, az ötven tagot tömörítő MANAP Iparági Egyesület, a

tizennyolc tagból álló Magyar Hőszivattyú Szövetség, a harminc tagszervezetből álló Magyar Építőkémia és Vakolat Szövetség a Magyar Energiahatékonysági Intézet, a Habitat for Humanity Magyarország, a Nemzeti Fenntartható Fejlődési Tanács és a Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete az Egyensúly Intézettel közösen hangsúlyozzák a hazai lakóingatlanok minél gyorsabb ütemű, energiahatékony felújításának szükségességét.

2. RÖVID ÉS KÖZÉPTÁVÚ HASZNOK

Egy általános felújítási program közvetlen és közvetett gazdasági hatásai és megtérülése nagyban függne a konstrukció pontos összetételétől, mindenképp az alkalmazott állami ösztönzők jellegétől (kedvezményes vagy kamatmentes hitel, vissza nem térítendő támogatás, ÁFA-kedvezmény stb.), illetve intenzitásától. Az azonban

korábbi szakértői számítások alapján⁵ biztosan állítható, hogy az állami ráfordításokat még nagy állami támogatási intenzitás esetén is **kiegyenlítenék, sőt megfelelő konstrukció esetén jócskán meg is haladnák a program által generált bevételek.**



1. Ábra: Az állami bevételek alakulása 30 és 40 százalékos támogatási intenzitás esetén⁶

01 AZ ÁLLAMI BEVÉTELEK NÖVEKEDÉSE

Az ÁFA-, TAO-, SZJA- és HIPA-bevételek százmilliárdos nagyságrendű plusz bevételt generálnának. Egy 2021-es kutatás alapján (az azóta végbement infláció figyelembevételével)⁷ 5 év alatt valamivel több mint 900

ezer felújított lakóingatlan és **40 százalékos vissza nem térítendő támogatás esetén a költségvetési bevétel 740,44 milliárd, míg 30 százalékos támogatás esetén 708,66 milliárd forint lenne.** Az első esetben ez a ráfordításokat is beleszámítva a költségvetés szempontjából néhány milliárd forintos többletet, míg a másodikban 183,73 milliárdos többletet jelentene.

⁵ Illésné Szécsi et al. 2021.

⁶ Forrás: Illésné Szécsi et al., i. m.: 31. számainak aktualizálása.

⁷ Illésné Szécsi et al., i. m.: 31.

02 A GAZDASÁGI NÖVEKEDÉS FELPÖRGETÉSE

Egy több éven át tartó, sok százezer lakóingatlant érintő korszerűsítési program jelentős többletberuházással járna. A már idézett kutatás 40, illetve 30 százalékos vissza nem térítendő támogatás esetén 1166, illetve 1218 milliárdos beruházási értékkel számolt.⁸

03 MUNKAERŐPIACI HASZON

A beruházási program éves szinten tízezres nagyságrendben teremtene új munkahelyeket (30–40 százalékos vissza nem térítendő állami támogatás esetén is közel 30 ezret⁹), értékes lehetőséget nyitva a külföldre távozott hazai szakemberek visszahívására, miközben hozzájárulna a munkaerőpiac fehéredéséhez.

04 MAGYARORSZÁG ENERGIA-SZUVERENITÉSÉNEK NÖVEKEDÉSE

Átfogó program esetén ebben a szektorban évente akár 7,5 PJ energiamegtakarítást lehetne elérni.¹⁰ Az energiaigény csökkenése válságállóbbá és rugalmasabbá tenné a hazai energiarendszert, amelyben nagyobb arányt képviselne a hazai termelés, miközben megnyílna a lehetőség hazánk földgázfüggőségének radikális mérséklése előtt. **A lakossági energiefelhasználás csökkentése egyúttal azt is lehetővé tenné, hogy szükség esetén más szektorok akár több energiát is felhasználjanak, az összfelhasználás ezzel arányos növekedése nélkül.**

Az átfogó felújítási program az arra igencsak rászoruló hazai építőipar számára is gyors kilábalást biztosítana. Az elmúlt bő egy évtized – különösen az új építések felfutása miatt – ritka fellendülést eredményezett a hazai építőiparnak, amely 2022-ben a GDP 6,3 százalékát adta.¹¹ Az elmúlt három évben ugyanakkor **előbb a koronavírus-járvány, majd az energiaválság és az infláció felfutása különösen keményen sújtotta a magyar építőipart.** A tavalyi év első 11 hónapjában a szektor termelési volumene 5,3 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest. **A megkötött új szerződések volumene 2023 novemberében 21,2 százalékkal volt alacsonyabb, mint 2022 végén,** és az ágazati szereplők 2024-re további lassulást várnak. Különösen érzékeny veszteségeket okozott az új építések jelentős (novemberben az előző évhez képest 19,5 százalékos) visszaesése.

A beruházási kedv csökkenése, valamint az államilag finanszírozott fejlesztések elmaradása egyaránt a probléma tartósságát valószínűsíti. Ebben a helyzetben életmentő lehet az ágazat számára, ha **egy több évre szóló program keretében az új építések pangó piacát a felújítások felfutása ellensúlyozza.** Az energetikai korszerűsítéseknek köszönhetően – a beruházási igény megnövekedése mellett – fellendülne hazánkban a szigetelőanyag-piac, a nyílászárópiac, a napelem- és napkollektorpiac, a hőszivattyúpiac, valamint az ezekhez kapcsolódó termékek, szolgáltatások piaca is.

⁸ Illésné Szécsi et al., i. m.: 28–29.

⁹ Illésné Szécsi et al., i. m.: 29–30.

¹⁰ Illésné Szécsi et al., i. m.: 37.

¹¹ KSH (2023): *A bruttó hozzáadott érték és megoszlása nemzetgazdasági áganként.* Központi Statisztikai Hivatal, 2023. október 2. https://www.ksh.hu/stadat_files/gdp/hu/gdp0006.html – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 1.

Végezetül egy átfogó épületfelújítási program hazánk számos európai uniós vállalásának teljesítését is megkönnyítené.

▶ A felülvizsgált **megújulóenergia-irányelv**¹² értelmében a tagállamoknak biztosítaniuk kell, hogy a fűtési és hűtési ágazatban a megújuló energiaforrások aránya 2021 és 2025 között évente 0,8 százalékponttal, majd 2026 és 2030 között évente 1,1 százalékponttal növekedjen. Az épületekben a megújuló energia részarányának 2030-ra el kell érnie a 49 százalékot.¹³

▶ **Az épületek energiateljesítményéről szóló** (jelenleg véglegesítés alatt álló) **irányelv (EPBD)**¹⁴ alapján épületfelújítási ütemtervet kell készíteni, amely biztosítja, hogy 2030-ig 16 százalékkal, 2035-re pedig 20–22 százalékkal csökken a lakóépületek átlagos primerenergia-felhasználása. A csökkenés legalább 55 százalékanak a legrosszabbul teljesítő épületek felújítása révén kell megvalósulnia. Az irányelv többek közt bevezeti az épületfelújítási útlevél, a mélyfelújítás és a szakaszos mélyfelújítás fogalmát is.

▶ A felülvizsgált **energiahatékonysági irányelv (EED)**¹⁵ értelmében a tagállamoknak gondoskodniuk kell arról, hogy az évtized végéig évente a végső energiafogyasztás 1,49 százalékának megfelelő új megtakarítást érjenek el; emellett a megtakarításnak 2030. december 31-ére el kell érnie az 1,9 százalékot.¹⁶ **A cél teljesítésébe az épületenergetikai intézkedések is beszámíthatók.**

▶ Az EED által előírt **Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer (EKR)** az energiahatékonysági célok elérésének egyik eszköze. Az EKR-kötelezetteknek¹⁷ olyan programokat kell bevezetniük és olyan intézkedéseket kell végrehajtaniuk, amelyek a végfelhasználó oldalán igazolt energia-megtakarítást eredményeznek.¹⁸ Tipikusan ilyen lehet az épületek energiahatékony felújítása.

¹² Council directive (EU) 2018/2001 on the promotion of the use of energy from renewable sources (2018). *Official Journal of the European Union*, L 328/82.

¹³ Toleikyte, A. – Roca Reina, J. C. – Volt, J. – Carlsson, J. – Lyons, L. – Gasparella, A. – Koolen, D. – De Felice, M. – Tarvydas, D. – Czako, V. – Koukoufikis, G. – Kuokkanen, A. – Letout, S. (2023): *The Heat Pump Wave: Opportunities and Challenges*, Publications Office of the European Union, 2023. június 21. <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC134045> – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 2.

¹⁴ Council directive (EU) 2018/844 on the energy performance of buildings and Directive 2012/27/EU on energy efficiency (2018). *Official Journal of the European Union*, L156/75.

¹⁵ Council directive (EU) 2023/1791 on energy efficiency and amending Regulation (EU) 2023/955 (2023). *Official Journal of the European Union*, L231/1.

¹⁶ Az Európai Unió Tanácsa (2023): *A Tanács elfogadta az energiahatékonysági irányelvet*. Európai Tanács, Az Európai Unió Tanácsa, 2023. július 25. <https://www.consilium.europa.eu/hu/press/press-releases/2023/07/25/council-adopts-energy-efficiency-directive/> – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 1.

¹⁷ Villamosenergia-kereskedők, villamosenergia-egyetemes szolgáltatók, földgázkereskedők, földgáz-egyetemes szolgáltatók, valamint a közlekedési célú üzemanyagot végső felhasználók részére értékesítők.


¹⁸ MEKH: *Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer*. Magyar Energetikai És Közmű-Szabályozási Hivatal <https://www.enhat.mekh.hu/ekr> – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 5.


3. JAVASLATOK AZ ÁTFOGÓ ÉPÜLETFELÚJÍTÁSI PROGRAM KIHÍVÁSAINAK KEZELÉSÉRE


I 3.1. A FORRÁSHIÁNY KEZELÉSE


Iparági becslések alapján egy átlagos, 100 m²-es, vidéki családi ház termikus burkolata (a fal és a lábazat hőszigetelése, a padlás hőszigetelése, a nyílászáró cseréje) a kiegészítő munkákkal együtt legalább 10 millió forint plusz ÁFA beruházást jelent a lakástulajdonosnak. Egy méretben ehhez illeszkedő napelemes rendszer kialakítása bruttó 3–4 millió forint körül mozog (akkumulátorral 5–6 millió forint körül), míg egy hőszivattyú telepítése nagyjából bruttó 6–7 millió forintba kerül. **Ezt a magyar háztartások többsége csak támogatással tudja megvalósítani, még abban az esetben is, ha a felújítást szakaszosan tervezi.**


A hosszú távú, kiszámítható és a lakossági terhek érezhető csökkentését célzó állami beavatkozás a felújítási hajlandóság növelésének leghatékonyabb eszköze. **Olyan állami támogatási konstrukcióra van szükség, amely több évre szól, elősegítve a tulajdonosok és a piaci szereplők hosszú távú tervezését.** Az állami támogatásra azért van kiemelt szükség, hogy az állam az egyedi, energiamegtakarítást nem eredményező beavatkozások felől a komplex, érdemi energiamegtakarítást eredményező projektek felé tudja terelni a tulajdonosokat. Egy ilyen program elindulása esetén pedig a hosszú távú kiszámíthatóság és tervezhetőség az egyetlen olyan eszköz, amely képes tompítani a piac felbolydulását és a támogatások árfelhajtó hatását. A támogatások forrása lehet európai uniós forrás, az EU ETS-ből, az EU kvótakereskedelmi rendszeréből származó bevétel vagy más, a központi költségvetésből származó forrás.

 **Javasoljuk, hogy készüljön útiterv az állomány fokozatos megújítására, finanszírozási programokkal.**

 **Javasoljuk, hogy a lakástulajdonosoknak nyújtott támogatási konstrukció két részből álljon: vissza nem térítendő támogatásból és támogatott hitelből.** A kettő arányát a jövedelemszint alapján, **differenciáltan határozzuk meg**, hogy a jómódú tulajdonosok is motiváltak legyenek, de a kiszolgáltatottabb helyzetben élők is bele tudjanak és merjenek vágni az energetikai felújításba!

 **Minél nagyobb a fajlagos energiamegtakarítás, annál nagyobb legyen a támogatás!** Vagyis mind a vissza nem térítendő támogatások, mind a támogatott hitelek esetében érdemes a beavatkozás eredményeképpen elért energiamegtakarítás mértékéhez kötni a támogatás mértékét, sávos rendszerben.

 A lakosság motiválása céljából **a magánszemélyek önerőből történő épületenergetikai beruházásait érdemes ÁFA-visszatérítéssel, kedvezményes ÁFA-kulccsal vagy egyéb adókedvezménnyel támogatni.**

 **A kedvezményes hitelek kihelyezése a bank-szektornak is érdeke**, hiszen a portfóliózöldítési törekvések és a befektetői preferenciák egyre több zöld befektetést igényelnek. **Ezért a továbbiakban is tartsuk fenn a Magyar Nemzeti Bank zöldhitelezés-támogató politikáját** a pénzügyi szektor tervezését könnyítő kiszámíthatóság érdekében!

▶ Az MNB lakáscélú zöld tőkekövetelmény-kedvezmény programjának hosszú távon való fenntartása fontos, de nem elégséges feltétel. Ez a program jó kezdeményezés, a rajtakeresztül elérhető (a bank tőkekedvezményéből az ügyfél számára átforgatott) árelőny azonban önmagában kevés ahhoz, hogy a lakosságot energetikai felújításokra ösztönözze. Ezért javasoljuk **olyan, összegükben releváns támogatások bevezetését, amelyek közvetlenül hitelügyletkezhez kapcsolhatók.** Ilyenek lehetnek például a jelentősebb kamatkedvezmények vagy refinanszírozási megoldások. Az ilyen közvetlen, hitelügyletkezhez kapcsolódó támogatások fordíthatókat könnyen és egyértelműen az ügyfélnél is megjelenő árkedvezménybe.

▶ **A zöld célok érvényesítését a lakossági hitelezés során ösztönözhetjük puhább eszközökkel is.** Nyugat-Európában például egyes bankokban minden lakáshitel-felvételi kérelem esetén az ügyintézőnek fel kell vetnie az energiahatékonyság és az épület teljesítményének témáját, ezáltal is az

energiahatékonyság figyelembevétele felé terelve az ingatlantulajdonost.

▶ **A korábban említett uniós Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer (EKR) is segít a források előteremtésében.** Ha egy kötelezettnek lehetősége van elszámolni egy másnál elvégzett, hatékony épületfelújítást energiamegtakarítási intézkedésként, minden szereplő jól jár. EKR-típusú rendszerek több országban működnek, így számos jó gyakorlat adott arra, hogy a kötelezetteket az épületfelújítás irányába mozdítsuk el. **Az állam előírhatja, hogy az EKR-ben elért megtakarítások meghatározott része kötelezően a lakossági szektorban valósuljon meg.** Ausztriában például 40 százalékos célszámot alkalmaznak, Dániában 35 százalékos, Írországban pedig 25 százalékos.¹⁹

▶ Bármilyen pénzügyi megoldásról legyen szó, **fontos az energiaszegénységben élőket differenciált, célzott támogatásokkal segíteni.**

I 3.2. AZ ADATHIÁNY KEZELÉSE

Minden beruházás, intézkedés, illetve stratégiaalkotás esetében a legfontosabb előfeltétel a tervezés, ehhez pedig **adatokra van szükség a magyar épületállományról.**

▶ **Javasoljuk, hogy készüljön pontos és naprakész felmérés a lakásállomány állapotáról.** Erre vonatkozóan 2023 őszén készült egy becslés, amely már jó kiindulópont a tervezéshez.²⁰ Ez alapján a teljes állományon belül a családi házak esetében a HH, a társasházakéban az FF energiabesorolás a leggyakoribb. Az energetikai tanúsítványok tartalmára vonatkozó, 2023-ban bevezetett új követelmények megfelelőek, de ezek a tanúsítványok csak adásvételkor vagy bérbeadáskor készülnek el. **A megfelelő tervezéshez a teljes lakásállományról kell információkkal rendelkezni.**

▶ Javasoljuk, hogy ne csak az ingatlan-adásvételi és bérbeadási szabályozás, valamint a felújítástámogatási rendszer kritériumaiban legyen kötelező energetikai tanúsítvány kiállítása, **hanem fokozatosan mérjük fel a teljes épületállományt. Az ingatlanértékesítési és -bérbeadási hirdetéseknel biztosítsuk, hogy az energetikai besorolás kötelező feltüntetése valóban megtörténjen!** Ezáltal könnyebben lehet tervezni és nyomon követni a magyar épületállomány felújítási ütemét.

▶ Az alapanyag-ellátás hosszú távú biztosításához is adatokra van szükség: **a tervezést segítsük a különböző helyeken fellelhető adatok összegyűjtésével, ahol nincs megfelelő adat, ott**

¹⁹ Pálffy Anikó (2021): *Energiahatékonysági kötelezettségi rendszerek Európában*. Magyar Energiahatékonysági Intézet, 2021. szeptember. [mehi-palffy-aniko-ekr-cikk-klenen-2021.pdf](https://doi.org/10.25201/hsz.22.3.123) – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 1.


²⁰ Bene Mónika – Ertl Antal – Horváth Áron – Mónus Gergely – Székely Judit (2023): *A Magyarországi Lakóingatlan-Állomány Energiaigényének Becslése. Hitelintézet Szemle*, 22. évf. 3. szám, 2023. 123–151., <https://doi.org/10.25201/hsz.22.3.123> – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 2.

a hőszivattyúpiac méretére vonatkozó, 2024-ben induló felméréshez hasonló adatgyűjtést szervezzünk! Gyűjtsünk rendszeresen naprakész adatokat az országba érkező és az országban üzembe helyezett hőszivattyúk, napelemek, napkollektorok

számáról, teljesítményéről és üzemóraszámáról, illetve a szigeteléshez, nyílászárócserehez szükséges alapanyagok mennyiségéről és típusáról! Ez segít összevetni a kapacitásokat a leendő igényekkel.

3.3. A MEGTÉRÜLÉS ELLEN HATÓ ENERGIÁR-SZABÁLYOZÁS KEZELÉSE

2022-ben a világ olaj- és gáziparának profitja 70 százalékkal nőtt, miközben Magyarország számára az energiabeszerezés négyezer milliárd forintnyi többletköltséget okozott. A lakossági energiaárak alacsonyan tartása hosszú távon egyrészt indirekt fosszilisenergia-támogatásként működik, másrészt a megtérülési idő költséges növelése révén az energetikai felújítási hajlandóság ellen hat.

 **Javasoljuk, hogy a legkiszolgáltatottabbak védelme mellett, a jövedelmi szint alapján**

differenciáljuk a jelenlegi lakossági energiaár-támogatási rendszert.



Az energiaár-támogatási rendszer differenciálásával megspórolt forrásokat használjuk fel az épületenergetikai felújítási program finanszírozására! Ebben a támogatás-átcsoportosításban különösen fontos, hogy amikor az ártámogatási rendszer átalakítása megkezdődik, már rendelkezésre álljanak épületfelújítási támogatások.

3.4. A SZAKEMBERHIÁNY KEZELÉSE

A magyar építőiparban ma 380 000 fő dolgozik (nem számítva a feketén foglalkoztatottakat, akik létszámát a szakértők 40 000 fő körülire becsülik²¹). Közismert ugyanakkor, hogy **az ágazat egésze szakmunkaerő-problémákkal küzd**, amelynek mértéke ciklikusan változik, de folyamatosan jelen van.²² **Alacsonyan, közepesen és magasan képzett szakemberekből is jelentős a hiány**, amelyet a mostani recesszió csak tompítani tud. Ezért egy nagyszabású épületfelújítási program elindítását megelőzően **fontos elkezdni a képzés felfuttatását és az ágazat munkaerő-megtartó képességének fokozását.**



Kapcsoljuk össze a munkaerőpiaci fejlesztésekre és az energiahatékonyságra vonatkozó stratégiát! Az Európai Bizottság más tagállamokhoz hasonlóan Magyarországra vonatkozóan is évente országjelentést és országspecifikus ajánlásokat fogalmaz meg. Magyarország kapcsán visszatérő javaslat, hogy egyrészt többet kellene fektetnie energiahatékonyságba, ezen belül különösen energia-hatékonyságba, másrészt jóval nagyobb hangsúlyt kellene helyeznie a munkavállalók és különösen a munkát keresők képzésére és átképzésére, az „okos” és fenntartható jövőre fókuszálva.

²¹ MTI (2023): Az építőiparban dolgozik a feketén foglalkoztatottak fele. *Portfolio*, 2023. június 22. <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20230622/az-epitoiparban-dolgozik-a-feketen-foglalkoztatottak-fele-623482> – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 5.

²² Koji László. (2023) *Az építési ágazat 2023. évi súlyponti problémái, javaslatok ezek megoldásához*. Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, 2023, <https://evosz.hu/data/dokument/2023%20evi%20sulyponti%20problema%20javaslatok%20ezek%20megoldasahoz.pdf> – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 1.

▶ A következő években ennek megfelelően javasoljuk a magasan és alacsonyan képzett építőipari dolgozók számának együttes növelését, ezzel csökkentve a munkaerőhiány okozta elakadást a lakásfelújítási piacon. Eközben a szakképzés megújítását kössük össze a felújítási program, illetve a zöld átmenet szükségleteinek kezelésével! Az átalakítást minél hamarabb kezdjük el – így a szakiskolákban már 3–4, a technikumokban pedig 5–6 éven belül végezhetnek olyanok, akik az épületszektor dekarbonizációjához szükséges szakmai tudással rendelkeznek.

▶ A fenti beavatkozás beéréséig ugyanakkor már középtávon is elérhetünk eredményeket az ideiglenes munkanélküliséggel küzdők bevonásával. Az álláskeresői járadék folyósítási időtartamának 10 hónapra történő emelése mellett lehetőséget adhatunk alacsony vagy közepes képzettséget igénylő építőipari szakmák kitanulására. Ennek az intézkedésnek a hatása már 1–2 éven belül érezhetővé válna. Az építőipari hiányszakmák elsajátításának emellett a közmunkaprogramhoz kapcsolódó átképzésben is érdemes nagyobb teret kapnia.²³

I 3.5. AZ ALAPANYAGHIÁNY KEZELÉSE

Egy, a hazai lakóingatlan-állomány átfogó energetikai korszerűsítését célzó, államilag támogatott program hirtelen keresletnövekedést generálna olyan termékcsoportok iránt, mint például a szigetelőanyagok, a nyílászárók, a hőszivattyúk vagy a háztartási napkollektorok és napelemrendszerek. Sok múlik azon, hogy az ágazatot sikerül-e előre felkészíteni erre a volumenváltozásra, és az sem mindegy, hogy milyen vállalkozások profitálnak elsősorban a megnövekedett keresletből.

▶ Érdemes előkészíteni a felújítási programhoz szükséges alapanyagok kiszámítható biztosítását, lehetőleg minél nagyobb arányban hazai forrásból. Ennek érdekében a hazai vállalkozások piaci részesedésének vagy az importnak a célzott növelésével fontos szélesíteni az épületenergetikai beruházásokhoz szükséges termékek kínálatát.

▶ A homlokzati hőszigeteléshez használt polisztirolos hőszigetelő rendszer például a hazai piacon 90 százalékot meghaladó arányban hazai termék. A hazai gyártók az alapanyag-ellátási láncok működése esetén akár évi 20–25 millió m² rendszer


gyártására elegendő kapacitással rendelkeznek. A nyílászárók esetében a korszerű PVC-nyílászárók a legelterjedtebbek, itt a hazai gyártmány aránya 85 százalék feletti. A hazai kapacitások ki tudják szolgálni a 20–25 millió m² homlokzati felülethez arányosan tartozó kb. 1 millió db nyílászárót. A padlás hőszigeteléséhez használt kőzet- és üvegyapot ugyanakkor egyelőre szinte teljes mértékben import, bár már folyamatban vannak fejlesztések, amelyek 2025-től segítik a piac hazai forrásból történő ellátását. A fejlesztéseknek köszönhetően a kőzetgyapot-ellátás megoldható lesz hazai forrásból, az üvegyapot-ellátás pedig akár évi 60 000 ingatlan szigetelésére is elegendő lesz. A hiányzó mennyiségek kielégítéséhez pedig fejlesszük tovább a hazai kapacitásokat, szem előtt tartva, hogy ezek kiépítése 3–4 évet vesz igénybe, vagy kössünk le nagyobb importmennyiséget!


A nem megfelelően előkészített, hirtelen keresletnövekedés hatásai mellett a hirtelen keresletcsökkenés is komoly zavarokat tud okozni a piacon. Ezért is fontos egy hosszú távú, kiszámítható támogatási program.

²³ *Hogyan kezeljük a zöld átmenetet?*. Egyensúly Intézet, 2022. https://egyensulyintezet.hu/wp-content/uploads/2022/06/ei_klima3_hatter.pdf
– utolsó letöltés időpontja: 2024. február 1.

I 3.6. A TECHNOLÓGIA HIÁNYÁNAK KEZELÉSE

Az iparosított technológiával készült épületek esetében lehetőség van rá, hogy **standardizált felújítási technológiát dolgozzunk ki** – ezzel időt, pénzt és energiát nyerünk.


 **Támogassuk a Magyarországon jellemző iparosított technológiával készült épületekhez illeszkedő felújítási technológiák hazai kifejlesztését és piacra jutását** a felújítások egyszerűsítése és gyorsítása érdekében!²⁴ Ezek olyan, alacsony élőkommunikációs előregyártott elemeket használó technológiák, amelyek lehetővé teszik, hogy a helyszínen végzett munka sokkal egyszerűbb és gyorsabb legyen

 **Fontos, hogy a hosszú távon és kiszámítható módon elérhető támogatási programban az első lépés a hőszigetelés és a nyílászárócseré legyen, hiszen először az adott ingatlan energiaigényét**


kell csökkenteni. Ezt követően viszont a földgázt használó megoldások helyett érdemes előtérbe helyezni a napelemes és napkollektoros rendszereket, valamint a hőszivattyúkat. Az új uniós szabályozás szerint a felújítások során a gázkazán cseréje nem lesz támogatható uniós forrásokra alapozva, mivel ez nem segít kivezetni a földgázt a lakossági szektorból. A hőszivattyúk ezzel szemben egységnyi villamosenergia felhasználásával akár 3–4 egységnyi hőenergiát is képesek előállítani, hatékonyságuk többszöröse a modern kondenzációs kazánokénak is, így az alkalmazásuk egyéb beavatkozás nélkül is jelentősen csökkentheti az épületek energiafelhasználását. A hőszivattyúk egy okos épületben a keresletoldali szabályozásban (DSM-ben) is segíthetnek, ugyanis képesek előmozdítani a völgyidőszakok és csúcsideőszakok kiegyenlítését, a napelemekkel is tudnak kommunikálni.

I 3.7. AZ INFORMÁCIÓ- ÉS BIZALOMHIÁNY KEZELÉSE

A felmérések alapján egy érdemi energiahatékonysági javulást célzó felújítás fő akadály a forráshiány mellett **a bizalomhiány.** Az ingatlantulajdonosok felújítási hajlandóságát visszaveti, ha attól kell tartaniuk, hogy becsapják őket, hogy a felújítás egy pontján eltűnik a kivitelező, hogy a költséges munka rossz minőségű lesz.

 Javasoljuk, hogy az efféle aggodalmak mérséklése érdekében **az állam** – az új épületenergetikai irányelv előírásainak megfelelően – **támogassa egy országos lefedettségű egyablakos tanácsadói irodahálózat kialakítását**, mint amilyen a RenoHub projekt keretében létrejött RenoPontok

hálózata. **Az egyablakos tanácsadói irodákban egy helyen érhetőek el a finanszírozási lehetőségekre és a műszaki megoldásokra vonatkozó információk:** tanácsot lehet kérni az irodák szakértőitől, ami növeli a felújítási hajlandóságot. Jó gyakorlatként említendő a holland Reimarkt vagy a lett Ekubirojs.

 **Az építőipar minden területén érdemes közös standardokat kidolgozni.** A tapasztalatok szerint nagyban növeli a beruházói bizalmat, ha a **piaci szereplők együttműködnek egymással a szakszerű kivitelezés előmozdítása érdekében.**


²⁴ *Energiesprong Starts Innovation Project for Apartment Buildings.* Energiesprong, 2019. április 17., <https://energiesprong.org/energiesprong-starts-innovation-project-for-apartment-buildings/> – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 1.

Például a Magyar Építőkémi- és Vakolat Szövetség támogatásával a piacon egyébként egymással versengő gyártók több témában is kidolgoztak már egységes, irányadó szakmai irányelveket. Az

utóbbi időben a szigetelőanyag-gyártók körében is megkezdődött a **közös standardok kialakítása**. Vagyis bőven akad tapasztalat, amelyre lehet építeni.

I 3.8. A MEGFELELŐ MOTIVÁCIÓ HIÁNYÁNAK KEZELÉSE

Az átfogó épületkorszerűsítési program sikere érdekében a tulajdonosokat anyagilag is érdekeltté kell tenni a felújításban. **Belgiumban** például ennek érdekében 2023 január 1. óta annak, **aki olyan lakóingatlant vásárol, amelynek az energetikai besorolása rosszabb, mint D, 5 éven belül minimum D besorolásra kell felújítania az ingatlant** – és ezt már az adásvételi szerződésbe is bele kell foglalni.

 Javasoljuk, hogy az alacsonyabb energetikai besorolású ingatlanok adásvételekor **Magyarországon is legyen kötelező vállalni a meghatározott energiamegtakarítást eredményező korszerűsítést**. Ezt a kötelezettséget érdemes összekötni egy hosszú távú támogatási politikával. Ennek keretében **a szociálisan rászorulóknak kapnának támogatást a felújítások elvégzésére.**²⁵ **A befektetési céllal vásárlókat is ösztönözzük komplex felújításra!**





A felújításokat **a jelenleg elérhető támogatások elaprózottsága** is gátolja: nehéz külön-külön támogatási szerződéseket kötni minden ingatlantulajdonossal, legyen szó társasházakról vagy családi házakról. Ha például egy családi házas övezetben egyszerre több ingatlant lehet felújítani, növelhető a munkafolyamatok összehangolásában rejlő költséghatékonyság, illetve a nagyobb volumen rendelésénél érvényesíthető alapanyag-kedvezmény is. Ugyanez vonatkozik egy társasházra is: hatékonyabb, ha nem lakásonként más-más kivitelező dolgozik a felújításon. **Javasoljuk a Nemzeti Épületfelújítási Központ létrehozását, önállóan vagy a Lechner Tudásközpont részeként, amely nagyobb volumenben, hatékonyabban tudná kezelni az épületek energetikai felújítását.**


²⁵ Beuselinck, Ulrike. (2022) *From 1 January 2023, Renovation Is Obligated for Residential Properties in Flanders*. Seeds of Law, 2022. december 6. <https://seeds.law/en/news-insights/from-1-january-2023-renovation-is-obliged-for-residential-properties-in-flanders> – utolsó letöltés időpontja: 2024. február 5.

I 3.9. AZ ENERGIAHATÉKONY FELÚJÍTÁS MEGHATÁROZÁSA

Egy hatékony épületfelújítási program előfeltétele annak eldöntése, hogy az állam pontosan mit és hogyan is támogasson, és milyen minimumfeltételeket szabjon meg a támogatás fejében. **Egy kellő energiahatékonysági javulást eredményező, komplex beavatkozás magas költségei miatt a tulajdonosok nagy eséllyel a fokozatos, több lépésben történő felújítás mellett döntenek.** Ezzel függ össze a **belakatólási hatás** kockázata – vagyis hogy a rosszul megtervezett, rossz sorrendben kivitelezett, egymáshoz nem illeszkedő vagy csak érdemi energiamegtakarítást nem eredményező felújítási beavatkozásokkal további évtizedekre konzerváljuk az ingatlan energetikai korszerűtlenségét.

 Fontos, hogy a támogatási rendszer **komplex beruházások megvalósítására ösztönözze** a felújítókat, még ha ezt lépésenként teszik is meg. Ennek érdekében **a támogatásokat kössük energiahatékonysági feltételekhez!**

 Ahhoz, hogy egy épületfelújítás finanszírozása a környezeti szempontból fenntarthatónak tekinthető befektetésekre vonatkozó EU-s **taxonómiarendelet** alapján fenntarthatónak minősüljön, a felújításnak legalább **30 százalékos energiamegtakarítást** kell eredményeznie. Ezért minimálisan ekkora javulást érdemes megkövetelni egy épületenergetikai felújítás során, függetlenül a támogatás forrásától.²⁶ Mélyfelújítással ugyanakkor 60 százalékos vagy még nagyobb energiamegtakarítást lehet elérni, ami jelentősen növeli a program megtérülését.

 A belakatólási hatás elkerülése érdekében **fontos tanácsadást biztosítani a szakaszos felújításokhoz, hogy a felújító tisztában legyen a munkálatok megfelelő módjával és sorrendjével.** Ezt érdemes az egyablakos tanácsadói irodák feladatkörébe rendelni.

²⁶ Ebbe a megújulóenergia-termeléséből származó energia nem számít bele.

