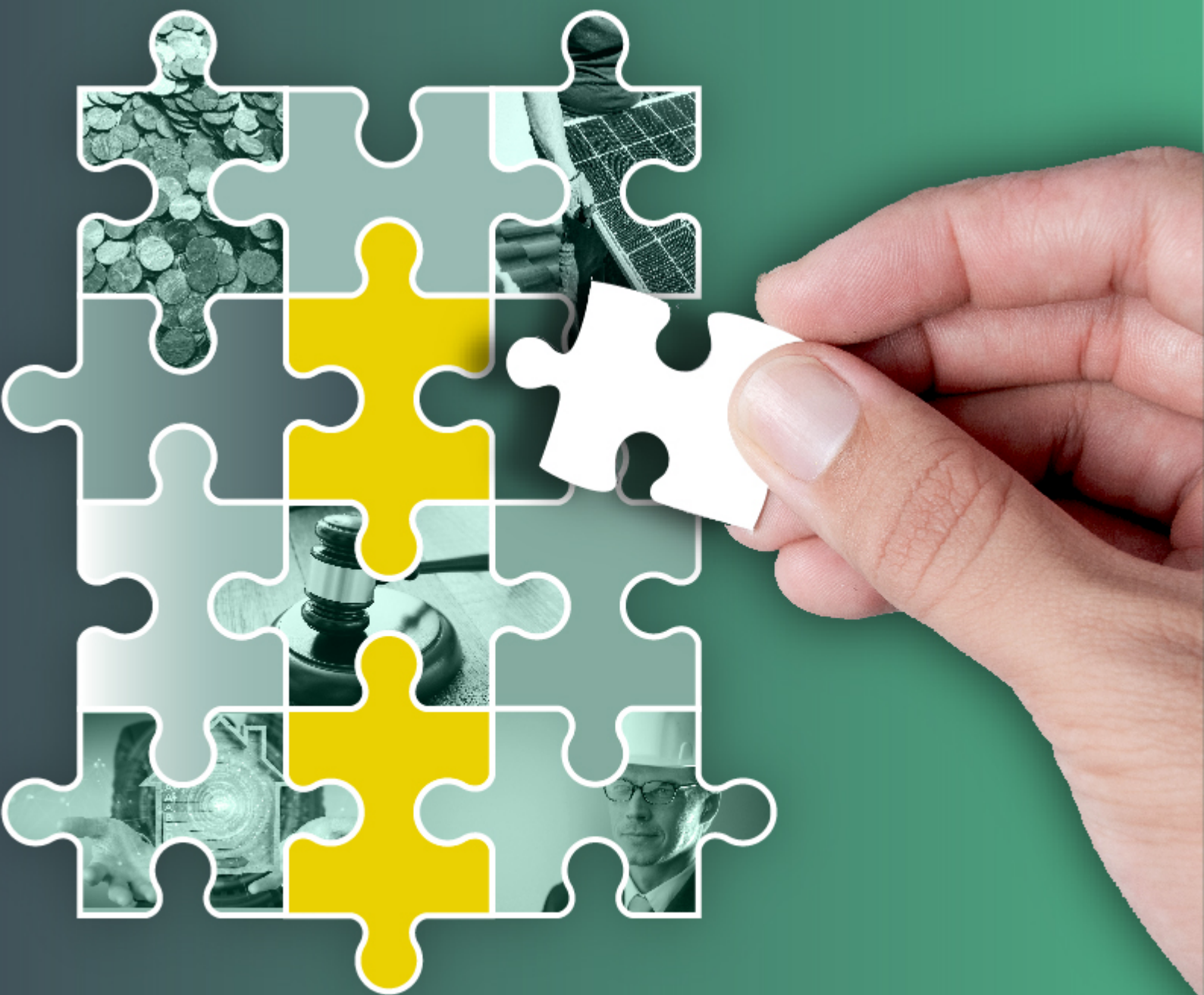


A lakossági épületek energetikai felújításának piaci finanszírozása – akadályok és lehetőségek



Impresszum

A tanulmányt a European Climate Foundation megbízásából a Magyar Energiahatékonysági Intézet Közhasznú Nonprofit kft (MEHI) készítette.

A tanulmány szerzői: Horváth Áron, Illésné Szécsi Ilona, Pálffy Anikó

kapcsolat: Pálffy Anikó, szakmai vezető, palffy@mehi.hu



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET



European
Climate
Foundation



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

Tartalom

Vezetői összefoglaló	1
Bevezetés, a kutatás motivációja	4
1. A banki finanszírozás lehetőségei és akadályai	5
1.1 A lakossági hitelezés bővülésének lehetősége	6
1.2 A lakossági hitelezés útjában álló akadályok	8
2. Állami finanszírozási lehetőségek	12
2.1. Kiszámítható, energetikai elvárást tartalmazó vissza nem térítendő támogatások	12
2.2. Megtakarítási támogatás: lakástakarék	14
2.3. Hitelekhez nyújtott kamattámogatás	15
3. Állami ösztönzési lehetőségek a banki finanszírozás támogatásához	16
3.1. Egyéni felújítási kötelezettségek	16
3.2. Rezsivédelem célzottabbá tétele	16
3.3. Az energetikai tanúsítványok használhatóságának növelése	17
3.4. A „függöny mögötti” felújítási tervezés támogatása	18
3.5. Ismeretterjesztés: hasznos lakossági információk előállítása, eljuttatása	19
Mellékletek	20
1. Melléklet: Interjúalanyok	20
2. Melléklet: Az interjúk menete	21

Vezetői összefoglaló

Kutatásunk a lakossági épületenergetikai felújítások finanszírozási lehetőségeit, ösztönzőit és akadályait térképezi fel. Az épületek energetikai felújítása egyike azoknak az ágazatoknak, ahol magas az energiamegtakarítási és ÜHG kibocsátáscsökkentési potenciál, ugyanakkor a szektor jelentős beruházási hiánnyal szembesül. Az energetikai felújítások finanszírozása nagyobb részben magánfinanszírozásból, kisebb részben állami (költségvetési, uniós) forrásból származik majd, utóbbinak főként a magán beruházások katalizálásban van szerepe. Célunk annak vizsgálata, vajon milyen akadályok elhárulása esetén nyílnak tér az elengedhetetlen magánfinanszírozás erősebbé válásához, ami a bankokat a finanszírozás kiterjesztésére, az ingatlan-tulajdonosokat az energiahatékony épületfelújítási beruházások volumenének növelésére tudná ösztönözni.

Az elemzés újdonságértéke a magán pénzügyi szereplőktől származó felsővezetői információk, akik azonban gyakran hangsúlyozták az állami szerepvállalás fontosságát is. A tanulmány megírásához – előzetes kutatást és szervezést követően – 11 interjút készítettünk érintett szervezetekkel 2024. január és március között, és összegeztük a tanulságokat, közös szempontokat. Interjút készítettünk a négy legnagyobb¹ kereskedelmi bank (OTP, MBH, Erste, K&H) vezetőivel, elsősorban a fenntarthatósági vezetőkkel, a Bankszövetséggel, a Magyar Nemzeti Bankkal, a Magyar Fejlesztési Bankkal, a Garantiqa Hitelgarancia Zrt-vel és a három legnagyobb ingatlanközvetítővel (ingatlan.com, Otthon Centrum, Duna House), elsősorban az értékbecslésért és energiatanúsítványokért felelős vezetőkkel.

Helyzetelemzésünk alapján van tér az energetikai korszerűsítési hitelezés növekedésére, azonban a banki oldali ösztönzők egyelőre nem erősek.

A lehetőséget a lakosság regionális összehasonlításban **alacsony hitelpenetrációja (eladósodottsága)** kínálja.

Azonban az MNB zöld programja, a pénzügyi szektorban megjelenő taxonómia és ESG elvárások egyelőre nem ösztönzik dinamikusabb zöld finanszírozásra a bankokat. Ezek a tényezők megalapozták azt a helyzetet, hogy az öt legnagyobb banknak van is itthon energiamegtakarításhoz kötött felújítási hitelterméke. Azonban az alacsony felújítási hitelkereslet, a kisebb hitelérték, a relatíve bonyolult hitelcél-adminisztráció azt eredményezi, hogy **alacsony a felújítási hitelek volumene, a kamatok pedig mindössze 0,1-0,5 százalékponttal alacsonyabbak** a szabad felhasználású jelzáloghitelek kamatainál.

Óvatos becslések szerint is legalább 1,2 millió magyar lakóingatlanra igaz lehet az, hogy még mélyfelújítás utáni értéke sem éri el a korszerűsítési költséget, ami az egyéni szintű felújítási motivációt gyakorlatilag kizárja. A hitelintézetek ilyen esetekben fedezeti szempontok alapján nem is nyújtanak jelzáloghitelt. **Ezeknek az ingatlanoknak a korszerűsítése nem valósulhat meg vissza nem térítendő támogatás nélkül.** Azon ingatlanok és tulajdonosok esetében, akik hitelképesek, és banki finanszírozásban gondolkodnak, fontos lenne a kamatok nagyjából 6%-os szintre csökkenése, illetve a **„zöld” hitelek kamatelőnyének** 0,5-1 százalékpontos mértéke. A hitelezést kisebb mértékben segíthetik a **jobb hozzáférhető információk**, pontosabb energetikai kép a már fedezetként szereplő és a potenciálisan hitelezhető ingatlanokról, amihez szükséges az energetikai tanúsítványok adatainak részletesebb feldolgozhatósága. **A lakossági ismeretterjesztés, tudatosítás növelheti az igényt a korszerűsítésre.** A hitelintézetek manapság már a fenti problémákra is elsősorban digitalizált megoldásokat keresnek.

¹ Mérlegfőösszeg szerint, forrás: Magyar Nemzeti Bank Aranykönyv 2022



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

Az üzleti szektor vezetői hangsúlyozták, hogy a korszerűsítési hitelezés terjedésére **katalizátor hatással lehet az állami finanszírozás kiszámítható rendszere**. Egy hosszú távon kiszámítható, széles tömegeket elérő, kisebb mértékű vissza nem térítendő felújítási támogatás hatására többen keresnének kiegészítő finanszírozási lehetőségeket. Az energiahatékony felújítási célra történő megtakarítások támogatása a korábban sikeres lakástakarékpénztárak formájában sok alanyt juttatott el a hitelfelvételig. A „zöld” célú hitelek kamattámogatása pedig biztosíthatja azt a kamatelőnyt, ami a korszerűsítési hitelcélhoz kapcsolódó többlet adminisztrációért kompenzálja a feleket.

A finanszírozási lehetőségek bővülésének harmadik terepe az **intézményi feltételek javítása**. Nemzetközileg nem példátlan szigorú eszköz a felújítások kötelezővé tétele az ingatlanvásárlás utáni években. Magyarországon ennek bevezethetősége egyelőre kérdéses. A kötelező lakossági felújítások komplex gazdasági-társadalmi vonatkozásai miatt ezt ilyen formában az uniós szabályozás sem követeli meg.

A jelenleg a költségvetésen keresztül támogatott kedvezményes lakossági energiaárak (rezsicsökkentés) célzottabbá tétele a méltányosságon kívül az egyéni szintű energetikai korszerűsítési beavatkozásokat is gyakoribbá teheti, és elősegítheti a jelentősebb energiamegtakarítással járó komplex energetikai felújításokat.

A mind a lakosság, mind a hitelintézeti szektor által egyre inkább használt energetikai tanúsítványok ismertebbé és érthetőbbé tétele is lehet ilyen beavatkozási irány. Ez a keresleti oldalt és a banki hitelportfólió-elvárásokon keresztül a hitelkínálati oldalt is ösztönöznél. Úgy tűnik, hogy a vásárlásnál szerepet kapó ingatlanközvetítők és a finanszírozási igény között a korszerűsítés tervezése a „függöny mögött” zajlik, amit tudatosabbá, jobbá tehet a felülvizsgált EPBD² által még jobban előtérbe helyezett egyablakos tanácsadási rendszer.

Ötödik elemként elemzésünkben a lakossági tájékoztatás fontosságát említjük, amihez szükséges a pontos információk létrehozása is, amelyek egyelőre nem állnak teljeskörűen rendelkezésre.













² Energy Performance of Buildings Directive, https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2023-0068_EN.html



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

A fentiek alapján az alábbi változások megvalósulása eredményezhet változást az energetikai korszerűsítési hitelezésben.

-  Az energetikai tanúsítványok népszerűsítése, hitelességük emelése, információtartalmuk terjesztése reklámokkal, hirdetésekkel.
-  Az energetikai tanúsítványok ingatlanhirdetésekből való hiányának szankcionálása (javasolt alany: a hirdető).
-  A tanúsítványokban dominánsabban megjelenő korszerűsítési tanácsok felújítási útitervvé fejlesztése, amely megmutatja a korszerűsítés javasolt lépéseit, nagyságrendi költségeit.
-  Az energetikai tanúsítványok részletes hozzáférhetőségének lehetővé tétele.
-  Jó felújítási példák széleskörű terjesztése a lakosság számára a felújítással járó sokrétű előnyök megismertetésére
-  A bankok fedezeti tőkekövetelményeinek explicitté tétele és ösztönzése korszerűsítési célokra, fokozatos szigorítása.
-  A nem hitelképes adósok, fedezetként piaci alapon nem elfogadott ingatlan tulajdonosok számára szakpolitikai program kidolgozása.
-  Felújítási célú takarékoskodást ösztönző támogatási konstrukció a lakástakarékok mintájára.
-  A rezsicsökkentés célzottabbá tétele méltányossági alapon, költségvetési hatékonysági célok érdekében is.
-  A CSOK, babaváró támogatások esetében a korszerűsítési cél kiemelése.
-  Egyablakos tanácsadói hálózat állami támogatása (vagy EKR kötelezettségként való előírása).
-  A bankfiókban a korszerűsítéssel kapcsolatos tanácsadási lehetőségek konkrétabbá tétele.

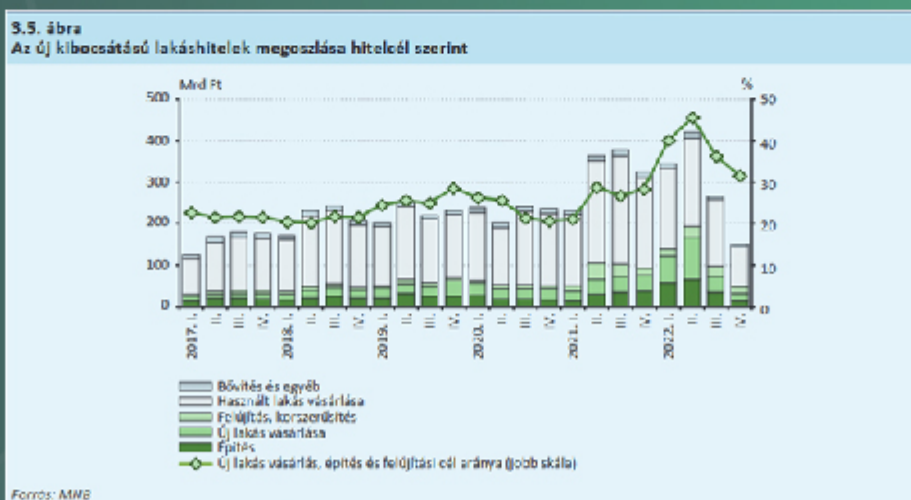
Bevezetés, a kutatás motivációja

A zöld átmenet egyik kulcsterülete az energiahatékonyság. Épületeink energiafogyasztása egyrészt hatalmas megtakarítási potenciállal rendelkezik, másrészt a klímasemlegesség elérése elképzelhetetlen az energiafogyasztás nagyjából 40%-áért felelős épületállomány energetikai felújítása nélkül. Magyarország 2050-re vállalta a klímasemlegességet, amelyhez a legújabb uniós követelmények értelmében³ nulla kibocsátású épületállományt szükséges elérni. A 4,5 milliós hazai lakóépület-állomány túlnyomó részének energetikai állapota gyenge.

A 2050-es klímasemlegességi cél megvalósításához évente 3 %-os mélyfelújítási arányt kellene elérni, azaz 100-130.000 otthon energetikai felújítására lenne szükség. A jelenlegi, bizonytalan mérések alapján – melyek alaposságának növelése szintén fontos lenne – a jelenlegi súlyozott felújítási ráta mindössze 0,4-0,5%/év.

A tömeges mélyfelújítás hatalmas pénzügyi igényt támaszt, valószínűleg meghaladja a GDP harmadát⁴, amelyet a lakosság kis részben tud önerőből finanszírozni, hiszen mindössze az ötödének van felhasználható megtakarítása⁵.

A finanszírozás Európa szerte hasonló problémát jelent: a Felújítási Hullám stratégia az európai felújítási ráta megkétszerezését és 35 millió európai épület felújítását tűzte célul 2030-ig, amelynek finanszírozásához a jelenlegi uniós szintű támogatási programok volumenét (85-90 mrd euro) legalább évi 275 mrd euróra kellene növelni⁶. Becslések szerint az uniós épületállomány felújításának finanszírozása kisebb részben közpénzből (pl. uniós forrás, állami pénz, kvótabevétel) valósulhat meg, nagyobb részben magánforrásból kell majd származnia, amelynek jelentős részben a bankoktól, pénzügyi szolgáltatóktól kell érkeznie⁷. **Azonban jelenleg ez a finanszírozás mind arányában, mind volumenében alacsony hazánkban.** A lakosság főleg használt lakás vásárlásra vesz fel hitelt, korszerűsítési célra jóval kevesebbet.



Forrás: MNB: Zöld pénzügyi jelentés, 2023. április

³Recast EPBD, a Parlament által jóváhagyott változata

⁴https://www.mbhindex.hu/sw/static/file/10_Energi2_felujitasok.pdf

⁵MNB: Miből élünk? A 2020-as háztartási vagyonfelmérés első eredményeinek bemutatása (KSH adatok alapján)

⁶Európai Épületkorszerűsítési Program, Bizottsági közlemény, COM (2020)

⁷Bizottsági ajánlás (2023. december 12.) az energiahatékonyság finanszírozásáról



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

Ebben a kutatásban arra a kérdésre keressük a választ, milyen lehetőségek mutatkoznak a magán finanszírozás növekedése számára, és milyen tényezők akadályozzák ezt a növekedést. Az anyagban először a bankon belüli tényezőket mutatjuk be, majd azokat az elvárásokat, amelyek ugyan állami finanszírozáshoz kapcsolódnak, ám hozzájárulhatnak a privát finanszírozás feljutásához is. Végezetül azokat a közfeladatokat írjuk le, amelyek a vezetői interjúk során felmerültek.

A banki finanszírozás lehetőségei és akadályai

Az ingatlanközvetítők nem látnak lehetőséget arra, hogy jobban ösztönözzék a felújításokat. A használt lakás eladók és vásárlók nem szívesen hallják az ingatlanközvetítőtől, hogy rossz állapotú az ingatlanuk és költeni kellene a korszerűsítésre. Másrészt a felújítás teljes költségét legtöbbször nem lehet az eladási árban érvényesíteni, az ingatlanérték az ingatlanosok tapasztalata szerint max. 20-30%-kal tud magasabb lenni egy energiahatékony ingatlanál egy felújítandóhoz képest. Az általános szemléletformálás, tájékoztatás véleményük szerint hasznos lenne, főként konkrét példákkal alátámasztva, de ezt szerintük nem az ő feladatuk elvégezni.

Ezzel szemben a hitelintézeteknél sokkal több csatornán jelenik meg a korszerűsítések finanszírozási kérdése, amelyekhez üzleti, szabályozói és pénzügyi ösztönzők is kapcsolódnak, egyelőre kisebb befolyással.

Magyarországon a nagyobb bankok közül 2024-ben öt rendelkezik energetikai elvárásokat támogató felújítási hiteltermékkel (OTP, MBH, Erste, K&H, Raiffeisen), ahol energiamegtakarítási elvárások kapcsolódnak a kedvezőbb kamatszinthez.

Más bankok (UniCredit, CIB, Magnetbank) is kínálnak korszerűsítésre lehívható hiteleket, de ezek többnyire szabadfelhasználású jelzáloghitelek, ahol nincs energiamegtakarítási elvárás és nem jár kamatkedvezmény más hitelcélhoz képest.

Az energetikai felújítási hiteltermékek jelzáloghitelek, általában 30%-os energiamegtakarítást várnak el (kivéve az MBH, ahol elegendő a 10%-os energiamegtakarítás), amit a beruházás előtti és utáni energiatanúsítvánnyal kell igazolni és 0,1 és 0,5 százalékpont közötti kamatkedvezményt nyújtanak más hitelcélhoz képest.

A meglévő felújítási hitelekre mindegyik banknál viszonylag kicsi az eddigi kereslet. Évi néhány db-tól 100 db-ig terjed a folyósított energetikai felújítási hitelek száma pénzintézetenként. A pénzintézetek szerint a hitelfelvételnél az 5-6 % körüli kamat a lélektani határ, azaz ha a kamatok ez alá csökkennek, nagyobb kereslet várható a felújítási hitelekre is. A mostani kamatok kezdik megközelíteni ezt a határt, egy-egy banknál a THM 6,5-6,7% körül alakul.

A zöld hitelcélú lakáshitelek forgalmazásával kapcsolatos banki tervek	
	Banki válaszok
Jelenleg forgalmaz dedikált zöld hitelt	4/7
Az MFL minősítésen belül tervez zöld hitelt forgalmazni	3/7
Leggyakoribb hitelcél a zöld MFL hitel esetén	új lakás/ház vásárlása
Zöld kamatkedvezményt biztosítana	5/7
A kamatkedvezmény mértéke	0,25-0,5 százalékpont
A dedikált zöld termékek várható aránya 2024-re a bank teljes lakáshitel-kihelyezésén belül	~ 10-15 százalék
A zöld MFL termékek várható aránya 2024-re az MFL kihelyezésén belül a zöld MFL termékkel forgalmazni tervezők körében	~ 30 százalék

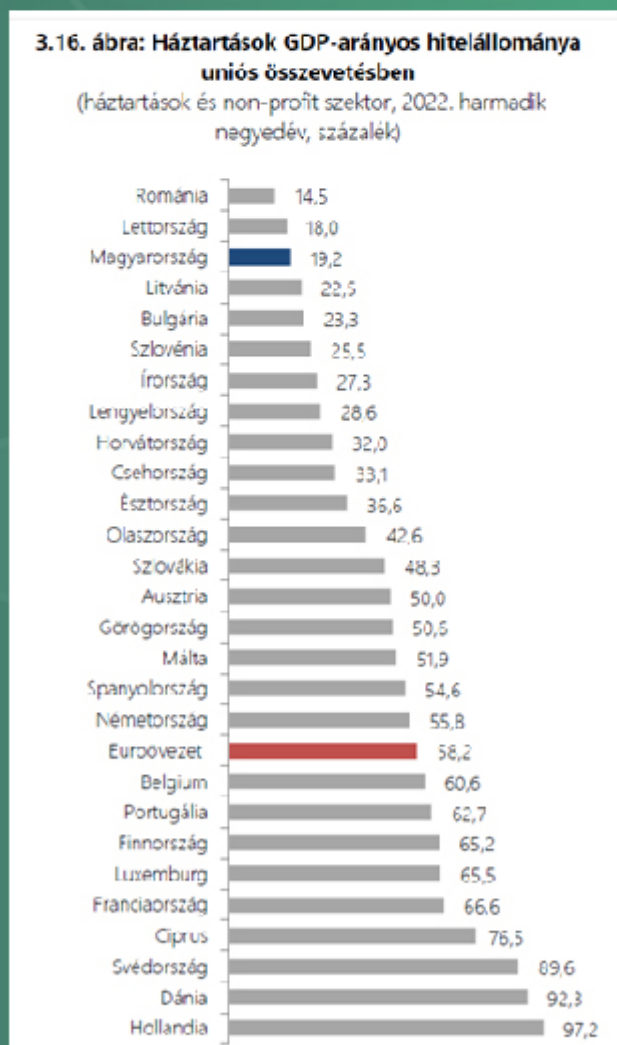
Forrás: Magyar Nemzeti Bank: Zöld Pénzügyi jelentés,
2023. április

1.1 A lakossági hitelezés bővülésének lehetősége

Mind a hitelintézeteknél, mind a szakpolitikai kommunikációban megjelenik a magyar lakosság nemzetközi összehasonlításban alacsony hitelpenetrációja. A GDP-arányos lakossági hitelállomány Magyarországon 19%, míg pl. Szlovákiában 48%⁸. Ez egyrészt a 2008-2010-es devizahitel válság miatti bizalmatlanságnak köszönhető, másrészt a magas és lefelé rugalmatlan lakásáraknak, valamint a magasabb és változó kamatoknak és az átmenetileg bizonytalan gazdasági helyzetnek. Mindez azonban lehetőséget is nyújt nagyobb hitelfolyósítási növekedésre Magyarországon. Bár az adminisztráció és a fix költségek miatt banki jövedelmezőség szempontjából előnyösebbek a nagyobb összegű (pl. lakásvásárlási célú) hitelek, mint a kisebb összegűek (pl. az otthonfelújítási hitel), egyre gyakrabban kerülnek elő a banki oldalon az alacsonyabb összegű hitelezésben rejlő üzleti lehetőségek.

A korszerűsítési hitelek pénzügyi rendszerben való terjedését a központi bank is propagálja. A Magyar Nemzeti Bank 2019-ben hirdette meg az MNB Zöld Programját, a hazai pénzügyi rendszer zöldítését. Az MNB elsődleges feladata a pénzügyi stabilitás megőrzése, az infláció visszaszorítása, ehhez jött újként 2021-ben, Európában elsőként a jegybanktörvényben rögzített zöld mandátum, azaz a környezeti fenntarthatóság előmozdítása. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2020-tól Zöld Tőkekövetelmény kedvezményt⁹ vezetett be, 2023-tól pedig Minősített Fogyasztóbarát Zöld Jelzáloghitel szempontrendszer¹⁰ alakított ki, amelyek ösztönzik a bankokat, hogy energiamegtakarítást eredményező hitelcélokra kedvezőbb feltételek mellett adjanak hitelt.

Az energetikai felújítási hiteltermékkel rendelkező bankok közül két bank (K&H és Erste) a külföldi anyabank fenntarthatósági elvárásai miatt, míg az OTP Bank a befektetők zöld szempontjai miatt, az MBH pedig versenypiaci megfontolásból vezetett be ilyen hitelterméket. Az általunk megkérdezett bankok rendelkeznek fenntarthatósági stratégiával és minden évben fenntarthatósági jelentést adnak ki.



Forrás: Magyarország Konvergencia Programja, 2023

⁸Magyarország Konvergencia Programja

⁹<https://www.mnb.hu/letoltes/tajekoztato-zold-kedvezmeny-2020-julius.pdf>

¹⁰<https://www.mnb.hu/letoltes/tajekoztato-lakascelu-zold-toke-kedvezmeny.pdf>



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

A két külföldi tulajdonú banknál több zöld mutató javulását kell elérniük:

az Erste Banknál az új, zöld hitelek évi arányának kell egy bizonyos szintet elérnie (igaz, ennek nagyobb része új építésű ingatlanra folyósított zöld hitelek, a zöld hitelekben belül a felújítási hitel aránya 10% alatti)¹¹. Ez a teljesítménymutató a bank menedzsereinek céljaiba is be van építve. A K&H Banknak pedig csoportszinten kell a jelzálog portfóliót zöldíteni, 2030-ig 30%-os kibocsátáscsökkenést elérni. Ez azt jelenti, hogy itt már kimondottan a felújítások ösztönzése a cél azáltal, hogy a meglévő portfólió állomány minél előbb megújuljon. A Bankszövetség elmondása szerint a portfóliózöldítési törekvések és a befektetői preferenciák mellett ESG (Environmental, Social, Governance) szempontú hitel kihelyezésével a bank saját ESG értékét is javítani tudja, ez is lehet motiváció a pénzügyintézeteknél.

Amiben több bank is lehetőséget lát a felújítási hitelek ösztönzésére, az a szemléletformálás, tudatosítás.

Ennek oka, hogy elmondásuk szerint sokan nem hitelből, hanem önértékből korszerűsítene kisebb lépésekben, mivel nincsenek tisztában a felújítások minden előnyével, nem tudják, pontosan mennyit lehetne megtakarítani, sokan állami támogatásra várnak és félnek az építkezéssel és szakember kiválasztással járó kellemetlenségtől.

Mivel a tisztán pénzügyi megtérülés a támogatott energiaárak miatt sok esetben túl hosszú, fontos, hogy az ügyfelek figyelmét felhívják a járulékos előnyökre: a komfort növekedésre, a hőérzet javulásra, az esztétikára, az ingatlan érték növekedésére.

Ezt a tevékenységet pár bank már el is kezdte, pl. az MBH, a K&H és az Erste Bank több cikket is megjelentetett a honlapján energetikai felújításokkal kapcsolatban¹², illetve véleménycikket, PR cikkeket jelentetnek meg a sajtóban ezzel a témával kapcsolatban. **Energiamegtakarítási kalkulátorral már rendelkezik egy bank¹³, de más bank is tervez hasonlót. A leghasznosabbnak egy olyan kalkulátor kifejlesztését tartanák, amely nemcsak a javasolt felújítási intézkedéseket és az azokkal elérhető energiamegtakarítást számolná ki, de a rezsimegtakarítást és a beruházás költségét is, ami műszaki-költségbecslői szempontból nem egyszerű feladat.** Van olyan bank, amely a felújítás előnyeire való figyelemfelhívásban és a játékosításban (gamification) is további lehetőségeket lát. **Hasznos eszköz lenne a szemléletformálásban megvalósult, jó gyakorlatok, mintaprojektek bemutatása,** ahol egy-egy épülettípusnál a gyakorlatban pontosan lehetne látni a kívánatos felújítási intézkedéseket, azok megvalósíthatóságát, az általuk elérhető megtakarításokat és a járulékos előnyöket. De az esettanulmányokat is hasznosnak látnák: egy-egy konkrét beruházási intézkedéssel mennyi energiamegtakarítás lenne elérhető.

A bankok elsősorban a digitális felületek fejlesztésében gondolkodnak: akár kalkulátorral, akár szemléletformáló tartalmakkal, játékosítással, esettanulmányokkal vagy megbízható szakemberek ajánlásával. Ezek a tartalmak megjelenhetnek a bank honlapján, a bank applikációjában vagy a bank által finanszírozott külön online platformon (pl. az MBH Bank pénzügyi asszisztense a www.bupa.hu oldalon).

¹¹interjú az Erste Bankkal, 2024.02.09

¹²MBH Lakásárindex kiadványok, Link, <https://www.kh.hu/cikkek>, <https://www.erstebank.hu/hu/blog/otthon>

¹³<https://www.kh.hu/rezsi-kalkulator>



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

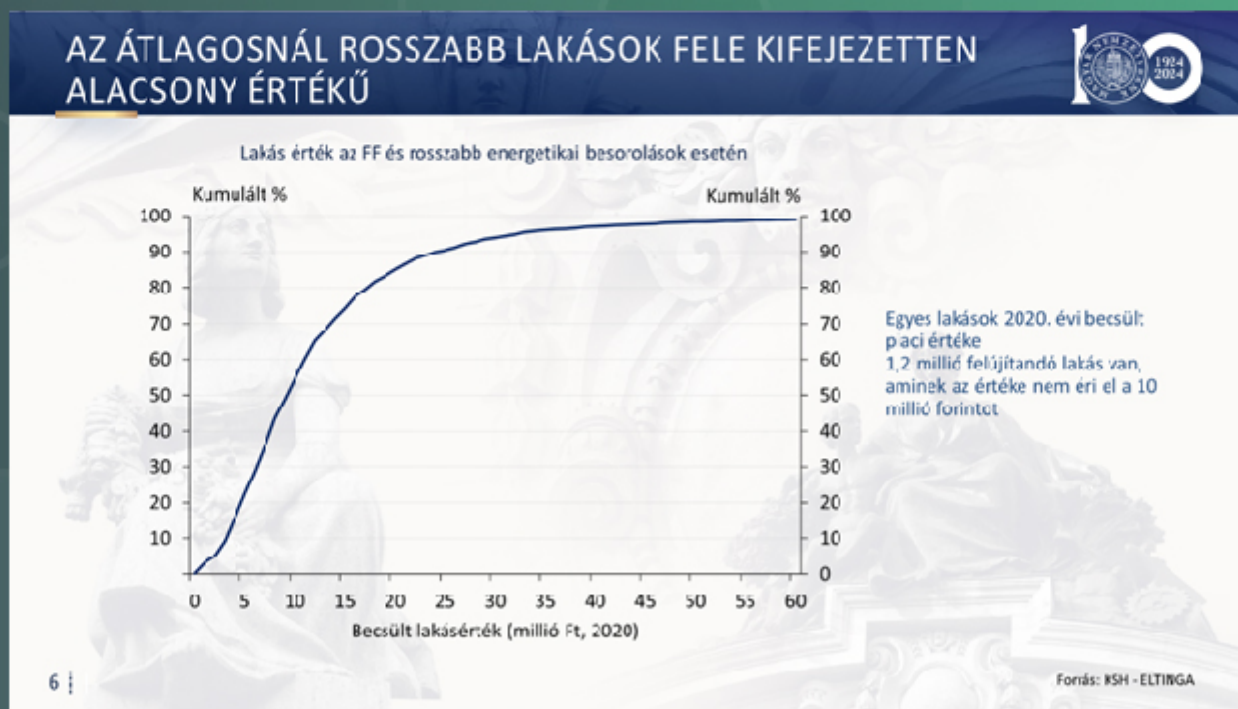
1.2 A lakossági hitelezés útjában álló akadályok

A felújítási hiteleknél a folyósítás alacsony volumenében mind keresleti, mind kínálati okok, valamint magas tranzakciós költségek és információs nehézségek is szerepet játszanak a szakemberek szerint.

Keresleti oldalon kiemelt akadály az, hogy az energetikailag gyenge ingatlanban lakók ingatlanának értéke alacsonyabb, valamint a lakók vagyoni, jövedelmi helyzete is kedvezőtlenebb. Becslések alapján 1,2 millió felújítandó lakóingatlan van Magyarországon, amelynek az értéke nem éri el a 10 millió forintot. Ilyen esetben az a helyzet áll elő, hogy a felújítás költsége akár meghaladhatja az ingatlan felújítás utáni piaci értékét, azaz pénzügyi értelemben szinte lehetetlen, hogy megtérüljön a felújítás.

A 80%-os hitelfedezeti mutató¹⁴ is lehet akadály komplex mélyfelújításnak azokban a földrajzi régiókban, ahol a korszerűsítendő ingatlan értéke 10-12 millió Ft-nál alacsonyabbak.

Olyan bank is van, ahol erre az összefüggésre alapozva tudatosan kizárják a hátrányosabb helyzetű földrajzi területen lévő ingatlanokat, a hitelfedezeti érték befolyásolásával. Bár a célingatlanon túl (amennyiben ennek értéke alacsony) fedezetként be lehet adni további ingatlant is, de ez az ügyfelek csak kis százalékának megoldás. Az MNB elmondása szerint amennyiben az energetikai felújítás nyomán nő az ingatlan értéke, ott érdemes lenne a hitelfedezeti mutató megemelését megfontolni és az ingatlan felértékelődésével számolni.



Forrás: Magyar Nemzeti Bank ábra KSH – ELTINGA számítás alapján

¹⁴MNB: Adósságfék szabályok (HFM, JTM)



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

Szélsőséges esete ennek az akadálnak, amikor a hitelfelvevőket „kizárják” a hitelfelvételből, akiknek az ingatlana nem fedezetképes, annak ellenére, hogy a jövedelme elegendő lenne a hitelhez. Többek között a vályogházakra nem adnak kölcsönt, amelyből 600.000 épület található Magyarországon.

Azok számára, akik hitelből szeretnék felújítani, a jelenlegi kamatkedvezmények nem igazán vonzóak. A következőkben részletezett adminisztrációs igényhez képest egy szabadfelhasználású jelzáloghitelnél semmilyen dokumentumot nem kérnek, és csupán 0,1-0,5 százalékponttal magasabb a hitelkamat.

Ez a mértékű kamatkedvezmény a korábbi magas kamatoknál különösen nem volt motiváló a plusz adminisztráció elkészítésére, ahogy azonban csökken a kamatszint, a 0,5 százalékpont kamatkedvezmény egyre nagyobb ösztönzést jelenthet. A bankok úgy nyilatkoztak, hogy kamatkedvezményben most a lehető legnagyobb engedményt adják, sokszor alig képződik profit ezeken a termékeken, van, ahol a felújítási hitel a dolgozói hitelnél is kedvezőbb, így további árrést nem tudnak érvényesíteni. Azonnal szükséges beavatkozásoknál (pl. tönkrement kazán) felértékelődik, ha csak minimális ügyintézés kell végezni a hitelfelvételhez. Sokan jelzáloggal sem szeretnék (vagy nem tudják) megterhelni az ingatlanjukat, ezért vannak, akik személyi kölcsönből valósítják meg az energetikai felújításokat, habár ezek rendszerint nem tervezett intézkedések. A Babaváró kölcsönt 12,3%-ban ingatlanfelújításra, bővítésre, korszerűsítésre fordították a Credipass 2023-es adatai szerint¹⁵, de bankok nem tudtak pontosabb adatot mondani, mivel a pénzintézeteknek nem kell rögzíteni a hitelcél.

A hitelezést adminisztratív akadályok valamint információs hiányok is gátolják.

Mindegyik banknál szükség van a beruházás előtt és után 1-1 energetikai tanúsítvány elkészíttetésére, valamint bizonyos bankoknál a szakaszos előfinanszírozás miatt a helyszínen ellenőrzik az előrehaladást és számlákkal kell igazolni a beruházási intézkedéseket.

Volt olyan banki szakember, aki szerint a 30%-os energiamegtakarítást sok esetben műszakilag nehéz elérni: ezt főleg rossz állapotú lakás felújításával lehet megvalósítani. A könnyen elérhető, számla nélkül felújító kivitelezők munkája után pedig nem feltétlenül javul az energiaigény 30%-kal, még ha a számlák bemutatását nem is követeli meg a bank. A felújítási hitelek futamideje a legtöbb banknál elég hosszú (sokszor 20-25 év), itt valószínűleg nincs igény további futamidő hosszabbításra. Az adminisztráció könnyítését is nehezen tudják elképzelni, mivel az előfinanszírozáshoz szakaszos ellenőrzésre van szükség, az energiatanúsítvány megléte pedig egyrészt az energiamegtakarítá s ellenőrzéséhez szükséges, másrészt a Magyar Nemzeti Bank is elvárja a benyújtását, hogy a bankok a tőkekövetelmény kedvezményt érvényesíteni tudják.

A magyar bankok számára nem állnak rendelkezésre hazai adatok a visszafizetési kockázatról és az ingatlanérték növekedésről, mivel a felújítási hitelek még csak 1-2 éve elérhetőek.

Ezek nélkül nem tudják beépíteni a folyamataikba a felújítási hitelek előnyeiről készült külföldi tanulmányok¹⁶ általános tanulságait. Ezek alátámasztották, hogy a korszerűsítési kölcsönök visszafizetési kockázata alacsonyabb, mint a szabadfelhasználású hiteleké, mivel a rezsimegtakarítás miatt több elkölthető pénze marad az ügyfeleknek a törlesztőrészeket kifizetésére. Másrészt az ingatlanfedezeti érték is nő, ez szintén pozitívum a bankok számára. Ezalapján jó pár külföldi országban az energetikai felújítási hitelek kamatkedvezménye jóval magasabb, mint a magyar gyakorlat¹⁷, és emiatt jóval többen veszik igénybe ezt a konstrukciót.

¹⁵<https://credipass.hu/blog/babavaro-last-minute-avagy-30-ev-felettieknek-erdemes-lehet-meg-iden-belevagni>

¹⁶European Commission, European Commission, Directorate-General for Energy, The quantitative relationship between energy efficiency improvements and lower probability of default of associated loans and increased value of the underlying assets: final report on risk assessment, 2022

¹⁷MEHI: Magánfinanszírozási jó gyakorlatok az energetikai korszerűsítések területén, 2022

¹⁸A RenoHUB projektben felmérte az Eltinga-KSH-MEHI kutatás: Az energetikai jellemzők és az ingatlanárak, 2021



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

A banki interjú alanyok rámutattak arra a kockázatra is, hogy ha a felújítás közben valamilyen probléma adódik (pl. válás), akkor a banknál az ingatlanfedezet értéke jelentősen csökken, és csak ezen a mérsékelt áron tudja elérvezeni a házat/lakást. Ennek a kockázatnak az előfordulási gyakoriságáról, valószínűségéről sincsenek azonban hazai számok, adatok. Másrészt a felújítási hitelösszegek általában jóval kisebbek, mint a lakásvásárlási kölcsönösszegek, ezért a bank jobban motivált vásárlási hitelt kihelyezni, mint korszerűsítési kölcsönt. Az energiahatékonysági besoroláshoz kapcsolódó ingatlan ár-prémium¹⁸ kutatás eredményeivel kapcsolatban (miszerint akár 50%-os ingatlanérték adódhat a legrosszabb és legjobb energetikai besorolású ingatlanok között) néhány ingatlanos szakember kétségeket fogalmazott meg. Az ingatlanközvetítők tapasztalata szerint egy felújított ingatlan maximum 20-30%-kal drágább, mint egy felújítandó, a lokáció nagyon erősen meghatározza az árat (az interjú alanyok lakásokra és családi házakra együttesen gondoltak, míg a RenoHUB kutatás csak családi házakra készült).

Akadályként említették a bankok és az ingatlanközvetítők az energetikai tanúsítványok nehézkes lekérdezését. A tanúsítványok elfogadottsága nő, és információtartalmuk egyre hitelesebb (ld. az erről szóló fejezetünkben). Azonban a kezelő Lechner Tudásközpontnál nem lehet az adatokat blokkokban lekérni, és az adatkör is szűk, csak a dátum, a helyrajzi szám és a tanúsítás betűjele ismerhető meg. Fontos lenne, hogy az adatok adatbázis szinten lekérdezhetőek legyenek, valamint helyrajzi szám szerint is információt lehessen róluk kapni. További probléma, hogy változott az energiatanúsítás rendszere, és a régi energetikai besorolások nem egyértelműen feleltethetőek meg az új rendszerű besorolásnak.

A jobb adatok segítenék az ingatlanközvetítőket az eladásban, a bankokat pedig a gyorsabb hitelügyintézésben, az ügyfélélmény javításában, valamint abban, hogy a rosszabb energiahatékonyságú épületek tulajdonosaival célzottan kapcsolatba tudjanak lépni és termékajánlás útján népszerűsítsék az energetikai felújításokat. További előny lenne, hogy a könnyebben hozzáférhető energiatanúsítvány adatokkal a pénzintézetek jobban tudnák mérni a jelzálog portfóliójuk energiafogyasztását és CO₂ kibocsátását. Mivel az épületfelújítási beavatkozások nem bejelentés kötelesek és energiatanúsítványt sem kell csináltatni, ezért a bankok nem tudják követni, ha a meglévő portfóliójukon valaki önerőből korszerűsítést végzett. Kedvező változást hoz majd ezen a téren az átdolgozott EPBD, amely 2024 áprilisi jóváhagyását követően itthon is előírja majd (2 év lesz az átültetésére) energia tanúsítvány kötelező elkészíttetését jelentős felújítás esetén.

Nagyon sokan küzdenek épületfelújítási beavatkozásoknál a műszaki tanácsadás hiányával, illetve hogy nehéz megbízható szakembert találni. Az új EPBD-ben a tagállamoknak kötelezően előírt egyablakos tanácsadás (műszaki, pénzügyi, adminisztratív) segítségnyújtás csökkenteni tudná a fogyasztói aggályokat a felújítási hitelek pénzügyi és időbeli biztonságosságával kapcsolatban. Akadályként említette az egyik bank, hogy a hitelintézeti törvény¹⁹ szerint műszaki tanácsadást csak digitálisan, a honlapján ajánlhat, a banki ügyintéző személyesen nem nevezheti meg az itthon elérhető ingyenes felújítási tanácsadást végző szervezeteket: sem a Magyar Mérnök Kamara energetikai tanácsadását, sem a RenoPont Energetikai Otthonfelújítási Központ, sem más független tanácsadó szolgáltatásait. A Bankszövetség azonban felhívta a figyelmet a műszaki tanácsadással kapcsolatban arra, hogy fontos tisztázni, a bankok által ajánlott szolgáltatók mi alapján kerülnek kiválasztásra, ellenőrzésre és felülvizsgálatra.

¹⁹<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300237.tv>



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

Azt is lényeges meghatározni, hogy a bankoknak egy egységes, központosított – akár a kormányzat által – felügyelt lista alapján lenne-e lehetőségük szolgáltatóajánlásra vagy saját hatáskörben is ajánlhatnának szolgáltatót.

Ingatlanközvetítő javasolta azt az eszközt, hogy **érdemes lenne a banki jelzálogportfólió energetikai tulajdonságaival kapcsolatban szigorúbb elvárásokat megfogalmazni, mert ez közvetetten ösztönözné a pénzintézeteket**, hogy a felújításokat minél kedvezőbb feltételek mellett finanszírozzák. Az MNB elmondása szerint lesz olyan európai uniós elvárás, hogy a finanszírozott jelzálog portfólió zöldüljön (transition plan), ami az új hitelkihelyezéseket és a meglévő portfólió épületeinek felújítását is érinti. Az új EPBD-re vonatkozó bizottsági javaslattal szemben az irányelv elfogadott szövege azonban nem teszi kötelezővé a jelzálog portfólió standard bevezetését (Mortgage Portfolio Standard), az csak önkéntes vállalatokon fog alapulni.

Az egyik interjúalany elmondása szerint az EBA (European Banking Authority) előírását az MNB valószínűleg át fogja venni, de ennél szigorúbb előírást nem érdemes eszközölnie, mert a magyar bankoknak az MNB követelményét nem kötelező teljesíteni.

Ami viszont bármilyen előíráshoz elengedhetetlen, **hogy a bankoknak legyen kötelező felmérniük a jelzálog portfóliójuk energetikai állapotát**, hogy később lehessen mérni és elvárásokat megfogalmazni az energetikai teljesítményben történő változással kapcsolatban. Lakossági ingatlanok esetén ennek becslésére az MNB zöld pénzügyi főosztálya finanszírozott kutatást, amely statisztikai módszerrel becsülte meg a teljes lakóépület állomány energetikai állapotát²⁰. Ez alapján hasznos lenne kötelezővé tenni a banki portfóliók energetikai jellemzőinek felmérést.

²⁰<https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/hsz-22-3-t5-bene-ertl-horvath-monus-szekely.pdf>

2. Állami finanszírozási lehetőségek

Bár kutatásunk újdonságértéke a magánfinanszírozási csatornák helyzetének feltérképezéséhez kapcsolódik, **a szereplők gyakran hivatkoztak az állami finanszírozási aktivitás kiegészítő jellegére. Az állami finanszírozás több csatornán keresztül is támogathatja, katalizálhatja a hitelintézeti kínálatot.** Egyrészt, az állami támogatások jó részénél – akár CSOK, Babaváró támogatott hitel – a folyósításához, ügyintézéséhez szükség van a hitelintézeti szektor közreműködésére, ami lehetőséget nyújt a kiegészítő szolgáltatások kínálatára. Másrészt, az állami szabályozásra épülő egyéni tervezés megnöveli a keresletet a piaci termékek iránt is.

2.1 Kiszámítható, energetikai elvárást tartalmazó vissza nem térítendő támogatások

A legtöbb szereplő egyetértett, hogy az energetikai felújításokra használható állami támogatásoknál az energiahatékonyság elérése legyen a fő szempont, és ne keveredjen a támogatás más célokkal, mint pl. családtámogatás vagy gazdaságfejlesztés. Ha több célt próbálnak elérni egy támogatással, akkor energetikailag nem a leghatékonyabb forráselkötésre számíthatunk, nem azokat az épületeket és háztartásokat célozzuk, ahol a legnagyobb energiamegtakarítást a legköltséghatékonyabban lehetne elérni. Az energetikai kritériumokat többféleképpen is el lehet várni: lehet kérni 30%-os energiamegtakarítást az EU Taxonómiával összhangban, vagy el lehet várni a közel nulla energiaszintre való felújítást, de célzott intézkedéseket is meg lehet határozni (pl. hőszigetelés, nyílászáró csere, hőszivattyú telepítés).

További ösztönző lenne egyes bankok szerint, ha a CSOK Plusz támogatást felújításra is le lehetne hívni, nemcsak új építésre, vásárlásra és bővítésre. Így minden településen kiszámítható módon rendelkezésre állna egy olyan forrás, amely energetikai felújításra (is) felhasználható lenne.

Így minden településen kiszámítható módon rendelkezésre állna egy olyan forrás, amely energetikai felújításra (is) felhasználható lenne.

A legtöbben fontosnak tartják, hogy a felújításokra fordított állami támogatások kiszámíthatóan álljanak rendelkezésre, legalább 5 évig. Ennek előnye lenne, hogy időben fel lehetne rájuk készülni, alapos, átgondolt tervet lehetne benyújtani (az időfaktor a társasházaknál különösen fontos), valamint az anyagáraknál és munkadíjaknál az árfelhajtó hatást meg lehetne vele előzni. A kiszámíthatóan rendelkezésre álló támogatás stabil keresletet támasztana az építőiparral szemben, amely vonzóbbá tenné az építőipari szakember képzést és megakadályozhatná a munkaerő külföldre vándorlását, valamint a bankok termékfejlesztését is segítené. **A Bankszövetség szerint a bankok zöld hitelezéssel kapcsolatos forrásoldali ellátásának is szükséges kiszámíthatónak lennie, ezt a Magyar Nemzeti Bank zöldhitelezés-támogató politikájának fenntartása nagyban elősegítheti.**



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

Az állami támogatás összege és finanszírozási módja is fontos. Volt olyan banki szakember, aki kevesellte az Otthonfelújítási támogatás 3+3 millió forint lehívható összegét, mert ebből egy komplex mélyfelújítás már nem **finanszírozható meg, csak sekély felújítások. További probléma volt az Otthonfelújítási támogatással, hogy többségében nem energiahatékonysági célra költötték²¹, másrészt árfelhajtó hatással járt.** Az Otthonfelújítási támogatásnál az utófinanszírozás is probléma volt, illetve hogy a kiegészítő hitel lassan jelent meg a piacon. Legtöbbször azt javasolják, hogy a lakástulajdonosoknak nyújtott támogatási konstrukció vissza nem térítendő támogatásból és támogatott hitelből álljon. A kettő arányának meghatározásában úgy lenne célszerű eljárni, hogy az mind a jómódú tulajdonosok motiváltságát, mind a kiszolgáltatottabb helyzetben élők bevonását elő tudja segíteni.

Az állami támogatások jövedelmi helyzet szerinti célzására is többen felhívták a figyelmet. Sok támogatást olyanok vesznek igénybe, akik az állami finanszírozás nélkül is meg tudnák valósítani a beruházásokat, így a rászorulókhöz a lehetségesnél jóval kevesebb összeg jut.

Példaként említették az MNB 2023-as Zöld Otthon Hitelprogramját²², ahol új építésű ingatlanokat támogattak kedvezményes hitellel. A 200 Mrd forinttal induló, majd 300 milliárd forintra emelt hitelösszegeből 8600 háztartást hiteleztek meg²³, amely 34,8 millió Ft középértéket jelent, de volt olyan bank, ahol 60 millió Ft felett volt az átlagos igényelt kölcsönösszeg. Ez azt jelenti, hogy sok magas jövedelmű ember vett fel alacsony kamatozású hitelt, akik erre valószínűleg nem voltak rászorulva, így energetikai felújítási cél szempontjából ez a zöld hitelkihelyezés nem volt hatékony. **Több pénzintézet javaslata szerint vissza nem térítendő támogatást csak azoknak kellene az államnak biztosítania, akiket a bankok nem tudnak megfinanszírozni. Más megközelítés, de szintén a rászorultakat célozná, ha állami felújítási támogatást csak rosszabb energiahatékonyságú ingatlanokra írnának ki (pl. D energiaosztály alatt).**



Forrás: Magyarország konvergencia programja, 2023. április, 16. oldal

²¹Magyar Nemzeti Bank: Zöld pénzügyi jelentés, 2023. április

²²<https://www.mnb.hu/zold-otthon-program>

²³Magyar Nemzeti Bank: Zöld pénzügyi jelentés, 2023. április



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

Lakossági támogatási rendszerek kapcsán a szakemberek jó példaként említették **Csehországot és Szlovákiát, ahol a lakástakarékpénztár állami támogatása hosszú idő óta fennáll és nagyon népszerű.** Csehországban az állam 10-14% közötti támogatást ad az LTP tulajdonosoknak, és **10,5 millió embernek van LTP-je a 12 milliós országban.** Ugyanez az arány Szlovákiában: 5 millió emberből 3,5 millió rendelkezik LTP-vel.

Szlovákiát más szempontból is jó példaként említették: **8 éve változatlan feltételek mellett fut egy állami támogatási program energetikai felújításokra,** ami nem minden tekintetben tökéletes, de legnagyobb előnye, hogy kiszámítható. Ez biztosítja, hogy egyrészt a felújítást tervezők átgondolt tervekkel vágnak bele a korszerűsítésbe, másrészt az építési piac is felkészül a keresletre, így nem néznek szembe átmeneti szakember- és építőanyag hiánnyal, valamint nincs árfelhajtó hatása ennek a támogatásnak.

2.2 Megtakarítási támogatás: lakástakarék

Sok szereplő említette, hogy mivel nincsen törvényi előírás, kötelezettség a felújítások elvégzésére, ezért sokan addig várnak a korszerűsítéssel, amíg csak lehet. A Hazai Felújítási Hullám MEHI tanulmány²⁶ is ezt erősítette meg: sokan csak akkor kezdenek bele energetikai beruházásba, ha valami tönkrement, elromlott, vagy nagyon elavult állapotban van. Ennek ellensúlyozására a társasházi szegmensben **nagyon hasznos állami eszköz volt a lakástakarék pénztárak (LTP) állami támogatása. A legtöbb interjúalany szerint ennek visszavezetése kívánatos lenne.** Mivel az LTP-k összege általában kevés egy új lakás vásárlásához, ezért sokan az LTP lejáratával valamilyen korszerűsítési munkát valósítottak meg, így sokkal tervezettebben, egymásra épülve tudtak felújítási lépések megvalósulni.

Olaszországból a Superbonust²⁴ említették jó mintaként, ahol az energetikai felújítás költségét le lehet írni a személyi jövedelemadóból. Míg korábban az Ecobonus konstrukciónál a felújítás költségét az adó max. 70%-ig lehetett leírni/visszaigényelni, addig a Superbonusnál ez már 110% volt. Fontos szempont, hogy egy idő után annyira népszerű lett a konstrukció, hogy a növekvő költségvetési terhek miatt fenntarthatósága kritikussá vált, szigorítani kellett a program feltételein²⁵

Másrészt az Erste Bank tapasztalatai szerint, azok, akik megtakarítanak, nagyobb arányban törlesztik vissza a felvett összeget, azaz kisebb a visszafizetési kockázatuk. Elmondásuk szerint fontos, hogy az LTP folyamatosan, kiszámíthatóan rendelkezésre álljon, mert akinek volt egyszer LTP megtakarítása, általában újra köti ezt a megtakarítási formát. Ennek az összegnek az elköltése is felelősebb volt: legtöbbször felújításra, korszerűsítésre használták fel, nem luxusberuházásokra. **Volt, aki külföldi példákra hivatkozva arra hívta fel a figyelmet, hogy a korábbinál kisebb arányú állami támogatással is jól működhetne ez a konstrukció.**

²⁴<https://www.italiadomani.gov.it/en/Interventi/investimenti/ecobonus-e-sismabonus-fino-al-110-per-efficienza-energetica-e-la-sicurezza-degli-edifici.html>

²⁵https://commission.europa.eu/projects/superbonus-strengthening-ecobonus-and-sismabonus-energy-efficiency-and-building-safety_en

²⁶MEHI: Hazai Felújítási Hullám, 2021



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

2.3 Hitelekhez nyújtott kamattámogatás

Hasznos ösztönző lenne a kamattámogatott hitel – többen említették, hogy **érdemes lenne az MNB sikeres Zöld Otthon Programját kiterjeszteni felújításokra, nemcsak új otthon vásárlásra ösztönözni kamattámogatott hitellel az ügyfeleket.** Az is problémás, hogy a lakáshitelek kamatai általában kedvezőbbek, mint a felújításé, amiből az következik, hogy sokan előbb döntenek a költözés mellett, mint hogy felújítsák a rossz állapotú ingatlanjukat. Ez elsősorban lakásokra vonatkozik, családi házból ritkábban költöznek el felújítási igény miatt.

Szóba került javaslatként a hitelgarancia, amely banki szempontból kockázatosabb ügyfelek hitel felvételét könnyítené meg. A hitelgarancia egy viszonylag költséghatékony állami ösztönzési eszköz, töredékébe kerül, mint egy vissza nem térítendő támogatás, a kamattámogatásnál is kedvezőbb.

Magyarországon a Garantiqa Zrt. foglalkozik hitelgarancia nyújtással, de kizárólag kis- és középvállalkozások számára, lakossági célcsoportnál nem vállalnak kezességet (társasházaknak sem). A Garantiqa többségi állami tulajdonban működik, és ahhoz, hogy lakosság felé is nyissanak, az erre vonatkozó tulajdonosi döntés végrehajtásához új céget kellene alapítani, új üzletszabályzattal és új engedélyekkel.

Bár a babaváró hitelt jelenleg is többségében lakáscélra használják a felvevők, ha pl. 50%-ban lakáscélra lenne költhető, amelybe vásárlás, építés, bővítés és felújítás is szerepelne, az tovább erősíthetné a korszerűsítéseket.



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

3. Állami ösztönzési lehetőségek a banki finanszírozás támogatásához

3.1 Egyéni felújítási kötelezettségek

Voltak, akik a szigorúbb szabályozást hiányolták nyugat-európai példákra hivatkozva : **ha a legrosszabbul teljesítő otthonok felújítását bizonyos időtávon és tranzakcióhoz kötötten (pl. eladásnál, bérbeadásnál) kötelezővé tenné az állam, az nagyon nagy lökést adna a korszerűsítési piacnak. Az alacsony rendelkezésre álló jövedelem miatt ezt a szabályozást viszont csak kiszámítható, több éven át elérhető, ezekre a háztartásokra és épülettípusokra célzott állami, vissza nem térítendő támogatással kiegészítve lehetne bevezetni. A szigorú szabályozásra Belgiumot, Hollandiát és Németországot említették példaként.**

Belgiumban, ha D energetikai besorolásúnál rosszabb hatékonyságú lakást vesz valaki, 5 éven belül fel kell újítania, minimum D energetikai osztályra. Hollandiában az ingatlan tulajdonosnak vásárlás után 4 éven belül kell az előírt, minimális energiahatékonysági elvárást teljesíteni, ha ezt nem teszi meg, 50 ezer eurós büntetést fizet. Németországban engedélyköteles tevékenységnél pl. gázkazán cserénél vannak energiahatékonysági előírások. Igaz, az ilyen jellegű szabályozás alkalmazhatósága nagyban függ az állomány állapotától, amely Magyarországon jóval korszerűtlenebb az említett országokéhoz képest.

3.2 Rezsivédelem célzottabbá tétele

Szintén több interjúalany említette, hogy a felújítások hosszú megtérülési idejét csökkentené, ha a rezsivédelmen enyhítene a kormány. **A támogatott energiaárak bizonyos csoportoknál való fokozatos kivezetésével előbb megtérülnének az energetikai célú felújítások, így többen vágnának bele a korszerűsítésbe.** Az OTP Bank és az E.ON végzett egy közös felmérést panelépületekre, ahol az energetikai beavatkozások műszaki és pénzügyi megvalósíthatóságát vizsgálták.

A legrövidebb megtérülési idő 7 év volt, az intézkedések átlagosan 14 év alatt térülnek meg, ami banki, hitelezési szempontból nagyon hosszú. Amennyiben az energiaárak támogatottak, de a felújítás költségeit piaci áron kell megfinanszírozni, a legtöbben nem vágnak bele az energetikai korszerűsítésbe.



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

3.3 Az energetikai tanúsítványok használhatóságának növelése

Az ingatlanközvetítők tapasztalatai szerint 2022. júliusra előtt az energiahatékonyság minimálisan érdekelte az ingatlan vásárlókat, az energetikai tanúsítványok és az elvégezhető energetikai korszerűsítésekről szóló információk súlytalanok voltak. A vevők nem igényelték sem az energetikai tanúsítványokat sem a rezsiszámlákat a megtekintett ingatlanok esetén. **2022 körül ez az attitűd változott: a jobb energetikai besorolás ár-előnye inkább megmutatkozott, és/vagy kevesebb idő alatt lehetett eladni egy energetikailag korszerűbb ingatlant.** A Duna House tapasztalatai szerint a rezsiválság felértékelte az energiahatékonyság kérdését, de ezután egy kicsit elült a hullám, és 2024 év elején megosztott tapasztalataik szerint inkább csak két ingatlan közötti választásnál számít az energetikai állapot. Az energetikai szempont növekvő fontosságát az is mutatja, hogy az ingatlanhirdetések elkezdtek lehetőséget kínálni strukturált formában a rezsiköltség feltüntetésére. Ez azonban nem független az ingatlanban lakók számától, fogyasztói szokásaitól. Az energetikai tanúsítvány ezzel szemben tisztán az épület tulajdonságait veszi figyelembe azonos családi viszonyok és életkörülmények mellett, így jobban összehasonlítható. Az energiahatékonyság növekvő fontosságát az is jelzi, hogy az Otthon Centrum 2023-ban vizsgálta először a hálózatában értékesített és általa tanúsított ingatlanok adatait, és egy saját mutatószámot is bevezetett: az OCS PEI indexet (Property Environmental Impact index)²⁷. **Az, hogy az energiahatékonyabb ingatlanok jobban azonosíthatóak és drágábbak, azzal is jár, hogy az árérzékenyebb vevők egyre nagyobb arányban a felújítandó otthonokból válogatnak.**

A nagy ingatlanközvetítők ügyfelei gyakran a jó és nagyon jó állapotú otthonokat keresik [a Duna House-nál értékesített ingatlanok közül 7-13%-ban vásároltak felújítandó otthonot]²⁸. A tanúsítványok terjedése mellett volt, aki hangsúlyozta, hogy az energetikai besorolás jelentőségét ugyanakkor nem szabad túlbecsülni, mert még nem történt Magyarországon tanúsítvánnyal kapcsolatos botrány, per, bírósági ügy, azaz, ha egy vevő azt tapasztalta, hogy kedvezőbb energetikai besorolással adták el neki az ingatlant, mint amit a rezsiszámlák alapján tapasztalt, ennek nem volt jogi következménye.

A tanúsítványok szerepe egyre fontosabb, azzal együtt, hogy közérthetőségük korlátozott, valamint nem világosak a következmények hiányuk esetén. A legtöbben életük során átlagosan kétszer vásárolnak ingatlant, így nincs tapasztalatuk ezen dokumentumok értelmezésében. A vevők az energiatanúsítványban sok információt nem pontosan értenek, nem tudják mihez viszonyítsák a számokat (pl. nem tudják, mennyit fogyaszt egy korszerű ingatlan). A 2023. november 1-től változott energetikai tanúsítási szabályok²⁹ szerint a tanúsítvány elkészítése eladáskor vagy bérbeadáskor továbbra is kötelező, a HET³⁰ azonosítót azonban nem kötelező feltüntetni az adás-vétel ill. bérbeadási szerződésben. Szintén kötelező az ingatlan nyilvános felületen történő hirdetésében vagy reklámjában feltüntetni az ingatlan energetikai besorolását, de az érintett szereplők a mai napig ennek felelősségét keresik. Nem egyértelmű, hogy a kötelezettség az ingatlanközvetítőre vagy az eladóra, bérbeadóra vonatkozik-e, illetve, hogy a jogszabály be nem tartása esetén van-e és kire vonatkozik ellenőrzés, szankció.

²⁷Otthon Centrum Investment Solutions: Ingatlan energetikai iránytű, 2023. április

²⁸Duna House: Duna House Barométer, 2024. január

²⁹9/2023 (V.25) ÉKM rendelet, <https://njt.hu/jogszabaly/2023-9-20-8X>

Az évi 150-200 000 ingatlanhirdetés ellenőrzése egyébként is nagy feladat lenne bármelyik hatóságunk; igaz, külföldön rendszerint szűrőpróbaszerűen ellenőrzik a tanúsítvány meglétét.

Az ingatlan.com-on rengeteg hirdetés jelenik meg, amelyeket a tulajdonosok tesznek közzé, itt valószínűleg ők a felelősök, hogy nem tesznek eleget a törvényi kötelezettségeknek. Ott azonban, ahol az ingatlanközvetítőn keresztül történik az eladás vagy bérbeadás, nem világos, kinek a felelőssége, ha a hirdetésben nem jelennek meg az energetikai jellemzők. Jelen jogszabályok szerint³¹ az ingatlan adásvételi vagy bérbeadási szerződése nem érvénytelen akkor sem, ha nem tartalmaz az energetikai tanúsítványra vonatkozó adatokat.

Az ingatlanközvetítői tapasztalatok azt mutatják, hogy ennek ellenére majdnem mindig bemutatásra kerül a tanúsítvány az adásvételnél, és az utóbbi években egyre többször már az ingatlan megtekintésénél is, a vásárlóknak fontos ez a dokumentum. Az ügyvédek is jellemzőn feltüntetik és aláírattatják a szerződésben, hogy a tanúsítvány bemutatásra került. Az új energetikai tanúsítványok részletes korszerűsítési javaslatokat tartalmaznak, amelyek segítségével szolgálnának a felújítási igény megbecsléséhez, de ezt a legtöbb esetben nehezen tudják értelmezni. Az energetikai tanúsítványban feltüntetett felújítási lépések kidolgozottságát, alaposságát korlátozza, hogy az energetikai tanúsítók díjazása a rendelet szerint 2016 óta nem változott, továbbra is 5500 Ft/óra, ami mára nem fedezi a tanúsítás költségeit.

3.4 A „függöny mögötti” felújítási tervezés támogatása

Az ingatlanközvetítőkkal folytatott interjúk alapján az derül ki, hogy sokan nem a vásárlás után vágnak bele a korszerűsítésbe, illetve akik mégis ekkor, nem az ingatlanközvetítőtől informálódnak a szükséges felújítási lépéseket ill. a korszerűsítés anyagi igényét illetően. Azok közül, akik felújítandó ingatlant vásárolnak, sokan nem kezdenek azonnal korszerűsítésbe, halogatják a beavatkozásokat. Felújítandó ingatlan vásárlásnál legtöbbször az otthon megvásárlására vesznek fel hitelt (ezeknek rendszerint kedvezőbb/támogatott is a kamata egy felújítási hitelhez képest), és azt már nem látja az ingatlanközvetítő, hogy a későbbi korszerűsítést milyen forrásból valósítják meg. Ugyanakkor a banki szakemberek arról számoltak be, hogy felújítási hitelért rendszerint már úgy folyamodnak az ügyfelek, hogy árazott költségvetéssel rendelkeznek, azaz tudják, mekkora hitelt szeretnének felvenni.

Legtöbbször a bankoktól nem igényelnek műszaki-pénzügyi tanácsadást, ami kiterjedne arra, milyen felújítási intézkedések szükségesek, milyen sorrendben érdemes ezeket elvégezni ill. mekkora ennek a pénzügyi igénye. Mivel az ingatlanközvetítőktől általában nem kérdeznek felújítással kapcsolatos információkat, a banki hitelfelvételnél pedig már legtöbbször késő a technikai segítségnyújtás, **egyik szereplő sem tud jelentősen hozzájárulni az információs akadályok csökkentéséhez. Az érintett piaci szereplőkkel folytatott interjúk megerősítették a MEHI 2021-es felmérésének eredményét, miszerint³² a felújítók kritikus műszaki, beruházási döntéseket hoznak meg a vásárlás és a felújítás között, a nagyobb intézmények számára a „függöny mögött”. A hiányzó szakértői tervezést, energetikus, egyablakos tanácsadó bevonását valószínűleg ismerős ill. egy kivitelező véleménye helyettesíti.**

³⁰Hiteles Energetikai Tanúsítvány

³¹Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerint a földhivatalnak az ingatlan bejegyzési kérelméhez vizsgálnia kell a szükséges jogszabályi előírásokat, ugyanakkor nem kell a tanúsítással kapcsolatos szabályokat ellenőriznie.



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

A piaci szereplők véleménye alapján azonban szükség lenne alaposabb tervezésre. A felújítandó ingatlannal kapcsolatban jellemző, hogy a vevők nem igazán tudnak különbséget tenni, hogy az adott otthon energetikailag és/vagy esztétikailag szorul felújításra, így a szükséges beruházási lépésekkel és a felújítás költségével sincsenek tisztában.

Mindezzel egybeesik az EPBD friss változata szerinti elvárás, hogy a korszerűsítést egyablakos tanácsadó irodák hálózata segítse, vagyis hogy a felújítók ne a szomszéd, hanem szakember közre működésével döntsenek, technológia és termék

független ajánlatot kapjanak, ami hosszú távon a legjobb ár-érték arányú szolgáltatást biztosítja, egyúttal a legnagyobb energiamegtakarítást eredményezi.

Az egyablakos tanácsadói pontok hálózata erre kínál megoldást, a MEHI korábbi felmérése szerint igény is lenne rá³³. A Duna House kísérletezett is olyan szolgáltatással, ahol szakemberek (építész, gépész, energetikus, statikus) felmérték volna a házat és becslést adtak volna a felújítás költségére, de a szolgáltatás túl drágának bizonyult ahhoz, hogy piaci alapon működőképes szolgáltatás legyen.

3.5. Ismeretterjesztés:

hasznos lakossági információk előállítása, eljuttatása

A szemléletformálást konkrét példák bemutatása is nagyban segítené: érdemes lenne a felújítási lépéseket konkrét esetekben bemutatni, megmutatni a rezsimegtakarítást és a korszerűsítés költségét és az energiatanúsítvány felújítási lépéseire felhívni a figyelmet.

Nagyon sokan küzdenek a felújításoknál a műszaki tanácsadás hiányával, azon belül azzal a problémával, hogy nehéz megbízható szakembert találni.

Ezért fontos lenne, hogy az állam vagy egy független tanácsadó vagy közreműködő szervezet megbízható tervezőket, kivitelezőket ajánljon a korszerűsítési vágyóknak, felállítson egy olyan adatbázist, ahol jó minőségű munkát végző, számlát adó és pályázatírásban is jártas szakembereket javasolnak. Fontos lenne, hogy a hitelintézeti törvény³⁴ is megengedje, hogy felújítási hitelhez kapcsolódóan ezt a független műszaki tanácsadást a banki ügyintéző személyesen is ajánlhassa.

A Magyar Fejlesztési Bank tapasztalata szerint a műszaki tanácsadás megléte kritikus a lakossági támogatásoknál, mind a választott felújítási intézkedéseknél, mind a pályázati adminisztrációban nagyon hasznos a jelenlétük.

Nélkülük sokkal nehezebb az elvárt energiamegtakarítást elérni. Ezért a jövőbeni lakossági támogatásnál már tanácsadó szervezeteket fognak bevonni, amelyek költségei elszámolhatóak lesznek a pályázatnál. Fontos, hogy a tanácsadó ne csak műszaki tanácsadást nyújtson, de szemléletet formáljon, ajánljon megbízható szakembereket és tisztában legyen a piaci fejleményekkel (pl. az építőanyag árakkal).

Az energetikai felújítások terjedését azok a **kutatók is elősegítik**, amelyekben a Magyar Nemzeti Bank élen jár. 2023-ban felmérte a hazai ingatlanállomány energetikai állapotát (külön családi házakra és társasházakra), megállapította a legjobban és legrosszabbul teljesítő 15% energiafogyasztását területi lebontásban³⁵. További hasznos kutatás lehetne, ha felmérnék, hogy a rosszabb állapotú épületeknél mekkora részben hitelképes a tulajdonos. Ez több bankot is segítené új célcsoportok meghatározásában.

³²MEHI: Hazai Felújítási Hullám, 2021

³³MEHI: Hazai Felújítási Hullám, 2021











³⁴<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300237.tv>

³⁵Bene-Ertl-Horváth-Mónus-Székely: A magyarországi lakóingatlan-állomány energia-igényének becslése, 2023

Mellékletek

Melléklet: Interjúalanyok

Az interjúalanyok nyitottak voltak a beszélgetésekre, de inkább személyes kapcsolatokon keresztül lehetett őket megnyerni a beszélgetésekre. Nagyjából 2-6 hétre adtak időpontot.




-  Bankszövetség: Hámori Réka, vezető közgazdász
-  Duna House: Benedikt Károly, marketing és PR vezető és Bulyovszky Tamás, értékbecslés és energetikai tanúsítás vezető
-  ERSTE Bank: Harmati László, lakossági vezérigazgató-helyettes
-  Garantiqa Hitelgarancia Zrt: Dr. Schulteisz Győző, Ügyfélkapcsolati és termékfejlesztési igazgató
-  ingatlan.com: Balogh László, vezető gazdasági szakértő
-  K&H Bank: Suba Levente, fenntarthatósági vezető
-  Magyar Fejlesztési Bank: Turóczy Emese, termékfelelős
-  Magyar Nemzeti Bank: Holczinger Norbert, Fenntartható Pénzügyek főosztályvezető
-  MBH Bank: Szege György, ESG és fenntarthatóság vezető
-  OTP Bank: Pókos Gergely, Zöld Program Igazgatóság, ügyvezető
-  Otthon Centrum Solutions: Tóth Csaba, értékbecslés és energetikai tanúsítás üzletág vezető

Mellékletek






2. Melléklet: Az interjúk menete

Az interjúalanyokat előzetesen a témáról tájékoztattuk, de a részletes kérdéslistát nem kapták meg. Az interjúk során a kérdéslista szerint igyekeztünk haladni, de gyakran félig strukturált műfajjá alakult a beszélgetés, ahol a kérdések taglalásának sorrendje, és a témák kifejtése rugalmas volt.

Interjúvázlat

-  Milyen termékekkel segítik Önök a felújításokat?
-  Van a bankjuknak felújítási hitele? Mekkora energiamegtakarítási célt várnak el? Mekkora a kamatkedvezmény?
-  Mi volt a motivációjuk, hogy felújítási hitelt vezettek be?

▶ Lehetőségek

-  Milyen szerepet vállalnak/vállalhatnak a bankok a lakossági energetikai felújítások felfuttatásában?
-  Vesznek-e fel más fajta hitelt/banki terméket felújításra (LTP, szabad felhasználású, babaváró, stb)?
-  Mekkora a felújítási hitelek kereslete? Változott-e ez a kamatplafon óta? LTP-t mennyire használják energetikai felújításra?
-  Mire vesznek fel hitelt? Lakásra? Családi házra? Teljes társasházra? Mikor vesznek fel felújítási hitelt, milyen élethelyzetekben? (család nő, kirepülnek a gyerekek, használt lakást vásárolnak, stb?) Milyen intézkedés(ek)re vesznek fel leginkább felújítási hitelt?
-  Mik a leggyakoribb kérdések a felújítási hitellel kapcsolatban? Megtérülési idő? Milyen intézkedést kéne csinálni? Milyen sorrendben? Kik a megbízható szakemberek? Adminisztratív segítség otthonfelújítási támogatásnál fontos? Ajánlanak a hitelhez műszaki tanácsadást (RenoPont, MMK)? Ha nem, miért nem?

- 🌾 A vevők milyen előnyöket látnak egy energetikai felújításban? És milyen nehézségeket? Milyen jellegű felújítást segítenek ezek a hitelek? (részleges, mélyfelújítás, esztétikai)
- 🌾 Van-e igény, hogy nem energetikai korszerűsítéssel is ki legyenek ezek a hitelek egészítve? (állagmegóvás, elektromos hálózat bővítés, tetőmegerősítés napelem előtt, stb)
- 🌾 Vannak regionális különbségek?
- 🌾 Lát erre esélyt, hogy a futamidőt növeljék vagy kamatot csökkentsenek?
- 🌾 Van-e új termék tervben?
- 🌾 Külföldi jó gyakorlatot tud mondani energetikai felújítások ösztönzésére?
- 🌾 EPBD portfólió standard – mennyire érzik ezt szorítónak?



MEHI

MAGYAR
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
INTÉZET

▶ Akadályok, ösztönzők



Mi segítené, hogy jobban eladhatóak legyenek ezek a hitelek?



A banknak miért előnyösek a felújítási hitelek? Ezeket az előnyöket érvényesítik a kamatszintben? Mennyire? Ha nem, miért nem? (visszafizetési kockázat alacsonyabb, jelzálog érték nő)



Hogy áll az Ön bankja a többiekhez képest a lakóépületek felújításának ösztönzésében?



Mi kellene ahhoz, hogy a bank nagyobb szerepet vállaljon a felújítások felfuttatásában?



Adatokhoz mennyire férnek hozzá? Milyen adatokra lenne szükség? Ezek mennyire hozzáférhetőek? (Tanusítvány)



MNB JMM rendelet akadály vagy szükséges?

A jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató számítása

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Éven túli lejáratú, jelzáloghitelhez kötött források} \\ \text{• Jelzáloghitelk} \\ \text{• Jelzálog-hitelintézkedés kapott refinanszírozás} \end{array}}{\text{Éven túli lejáratú lakossági jelzáloghitelk}} = \text{JMM} > 25\%$$



Miket javasolna, ami ösztönözné a felújításokat Magyarországon? (támogatás, kamatmérték, technikai segítségnyújtás, ...)



Rezsiemelés hatása hogyan érvényesült?



Még miről nem beszélgettünk, ami fontos ebben a témakörben?