MEHI
MAGYAR ENERGIAHATÉKONYSÁGI INTÉZET

HÁTTÉRTANULMÁNY

Méltányos épületfelújítások

A leginkább felújításra szoruló épületek és a sérülékeny háztartások azonosítása KSH-adatok alapján



2026. október

www.mehi.hu

MEHI
MAGYAR ENERGIAHATÉKONYSÁGI INTÉZET

Tartalom

Bevezetés – az elemzés háttere 3
Az adatokról 4
A hazai lakások energetikai állapota 5
A leginkább felújításra szoruló lakásokban élő háztartások 9
Tanulságok 15

Bevezetés – az elemzés háttere

A JustReno projekt az Európai Unió épületfelújítási és energiahatékonysági előírásainak helyi szintű megvalósítását támogatja, középpontban a leginkább felújításra szoruló épületekkel (*worst-performing buildings*, WPB-k) és a sérülékeny háztartásokkal (*vulnerable households*, VH-k). A projekt célja a méltányos és célzott épületfelújítások támogatása, amihez elengedhetetlen a rossz energetikai állapotú épületek és a társadalmi szempontból sérülékeny háztartások közötti átfedések azonosítása. Jelen tanulmány a MEHI JustReno projektjében is felhasznált adatbázis részletesebb elemzését mutatja be, fókuszba helyezve a demográfiai változókat is.

A tanulmány a JustReno adatbázisból indul ki, de célja a projekt egészével szemben nem a WPB-k és VH-k közti átfedések pontos azonosítása, hanem a WPB-k azonosítását segítő demográfiai-gazdasági ismérvek meghatározása. Azt vizsgálja, hogy mely társadalmi, gazdasági és épületjellemzők alapján azonosíthatók nagy statisztikai biztonsággal a leginkább felújításra szoruló lakóingatlanok. Másként fogalmazva: melyek azok a jól körülhatárolható ingatlancsoportok, amelyekben kiugróan magas a WPB-khez sorolható lakások aránya, és amelyekre ezért a szakpolitikai beavatkozások célzottan összpontosíthatók?

Szakpolitikai háttér: a felülvizsgált uniós épületenergetikai irányelv (EPBD) prioritásként kezeli a leginkább felújításra szoruló épületek felújítását. Az irányelv előírja, hogy a lakóépület-állomány átlagos primerenergia-felhasználásában elérendő csökkenés legalább 55%-ának az állomány energetikai szempontból legrosszabbul teljesítő 43%-ának felújításából kell származnia. A WPB-k azonosításának részletes módszertanát ugyanakkor az EPBD nem határozza meg, így ez a feladat a tagállamokra hárul egyénileg. Ehhez megfelelő országos szintű adatokra, valamint az országos és a helyi szint összehangolására, tehát az önkormányzatok közreműködésére is szükség van.

A sérülékeny háztartások gyakran több, egymással is összefüggő problémával szembesülnek: az alacsony jövedelem, a magas energiaárakból fakadó terhek (amit a rezsitámogatás sokszor elfed) és a lakóingatlan rossz energetikai állapota. Az Európai Unió Szociális Klímaalapja (*Social Climate Fund*, SCF) kifejezetten a sérülékeny csoportok támogatását célozza, többek között átmeneti jellegű, közvetlen jövedelemtámogatással, valamint az épületek energiahatékony felújítását és a fűtési rendszerek dekarbonizációját elősegítő beruházások finanszírozásával. Az erre szánt szűkös állami források optimális felhasználásához elengedhetetlen, hogy a felújítási támogatások a legrosszabb energetikai állapotú épületekre, az energiaszegénységben élő háztartásokra és a mélyfelújításokra összpontosítsanak.

A rossz energetikai állapot és a társadalmi sérülékenység azonban nem feltétlenül esik egybe minden esetben: nem minden rossz energiahatékonyságú épületben él sérülékeny háztartás, és nem minden sérülékeny háztartás lakik a legrosszabb energetikai kategóriába tartozó ingatlanban. Ezért a JustReno projekt egyik alapvető célja a két csoport közötti átfedések azonosítása, az energetikai megtakarítási potenciál és a társadalmi sérülékenység együttes vizsgálata. Jelen tanulmány ehhez járul hozzá a lakásállomány energetikai jellemzői és a lakók társadalmi-gazdasági helyzete közötti összefüggések részletes elemzésével. Az eredmények megalapozhatják a felújítási támogatások hatékonyabb és társadalmilag igazságosabb célzását.

Az adatokról

A tanulmány készítéséhez használt modell adatai a KSH-tól származnak. Az adatok a 2022-es népszámlálási lakáskérdőív eredményeit kapcsolják össze a Lechner Tudásközpont által gyűjtött energetikai tanúsítványi adatokkal. Ez utóbbiak 2023 vége óta egybetűs (A+, A, B, ...) rendszerre álltak át a korábbi kétbetűs helyett (AA, BB, ...). Az új besorolás szigorúbb követelményeket támaszt és igazodik az új uniós szabályzáshoz.

Azoknál a lakásoknál, amelyek esetében rendelkezésre áll energetikai tanúsítvány, a tanúsítvány betűjeles besorolása szerepel az adattáblában. A tanúsítvánnyal nem rendelkező lakások energetikai kategóriáját statisztikai állománybecsléssel határozták meg, így a teljes lakásállomány egységes, egybetűs rendszer szerinti besorolást kapott.

Fontos kiemelni, hogy az elemzés során WPB-kről (*worst-performing buildings*) fogunk beszélni, de a KSH-adattábla lakásszintű (illetve háztartási szintű, szintén egy adott lakáshoz kapcsolt) adatokat tartalmaz, nem pedig épületszintű adatokat.

Az adattábla 1042 sort és 13 (oszlop)változót tartalmaz:

Oszlopváltozók – lakásokra vonatkozó adatok:

- Lakásszám összesen
- Építési időszak
- Fűtési mód
- Fűtőanyagok
- Légkondicionálóval, hőszivattyúval, napelemmel való ellátottság

Oszlopváltozók – demográfiai adatok:

- Lakáshasználati jogcím
- Háztartásnagyság / foglalkoztatottsági státusz
- Fogyatékosság
- Tartós munkanélküliség
- Legmagasabb foglalkozási státusz
- Iskolai végzettség
- Idős korú háztartás
- Veszélyeztetett háztartás / lakásérték

Az oszlopváltozók mellett az adattábla a lakásállomány többféle felbontását tartalmazza sorváltozók mentén. Településtípus alapján a tábla felbontható

1) Budapesten,
2) megyeszékhelyeken vagy megyei jogú városokban (nagyvárosokban),
3) egyéb városban (kisvárosban), illetve

4) községeken található lakásokra.

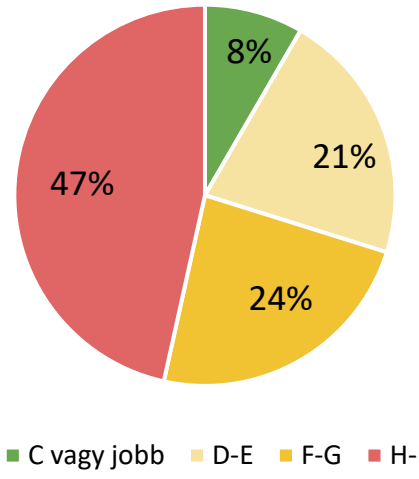
A lakástípus szerinti bontás megkülönbözteti a társasházi lakásokat, a családi házakat és a panellakásokat, emellett vizsgálható az is, hogy az adott lakás lakott vagy üres, illetve mekkora a lakásméret. A lakások és házak energetikai besorolását négy összevont kategóriában jelenítjük meg:

- A–B–C (azaz C vagy jobb),
- D–E,
- F–G és
- H–I.

Így érthetőbb, emészthetőbb képet kapunk a lakásállomány energetikai állapotáról.

A hazai lakások energetikai állapota

1. ábra: A hazai ingatlanok fele sürgősen felújításra szorul
Magyarországi lakások energetikai állapotának eloszlása



Forrás: KSH, MEHI

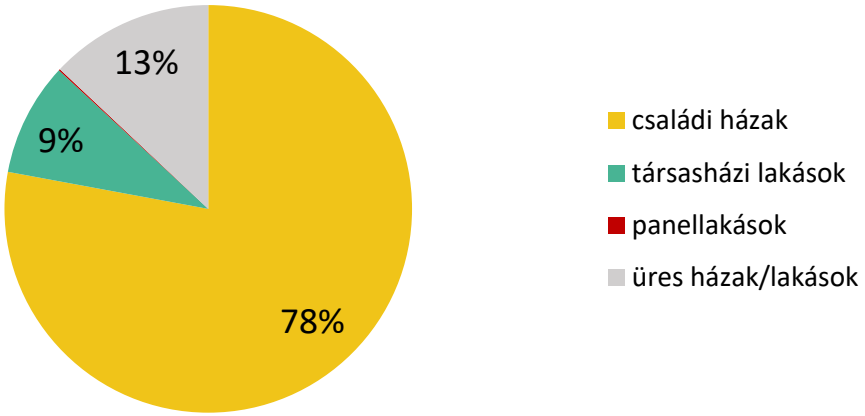
A modell adatai szerint a magyarországi lakások 47%-a a H–I energetikai kategóriákba tartozik. Tehát azt mondhatjuk, hogy a hazai lakások közel fele nagyon gyenge energetikai állapotban van. Ha az F–G kategóriákat is figyelembe vesszük, a nemzeti lakásállomány több mint kétharmada kedvezőtlen energetikai állapotban van.

Fontos módszertani megjegyzés: mivel az országos 47%-os arány és az EPBD által elvárt legrosszabb 43% között statisztikai szempontból kezelhető a különbség, az elemzés során a H–I besorolású ingatlanokat fogjuk az állomány leginkább felújításra szoruló, tehát WPB szegmensének tekinteni.

Ezt a képet azonban érdemes tovább árnyalni: nem mindegy, hogy családi házról vagy társasházról van szó, milyen az épület falazata, mekkora településen található, és mindenekelőtt, hogy kik laknak benne.

A felújítási támogatások célzásakor azt is vizsgálni kell, hogy az egyes háztartásoknak milyen típusú finanszírozási segítségre van szükségük ahhoz, hogy belevágjanak az energetikai korszerűsítésbe. Mielőtt azonban kitérünk a demográfiai tényezőkre, vizsgáljuk tovább a lakások energetikai adatait.

2. ábra: A WPB ingatlanok négyötöde családi ház
H-I kategóriás ingatlanok, épülettípus szerinti bontásban



Forrás: KSH, MEHI

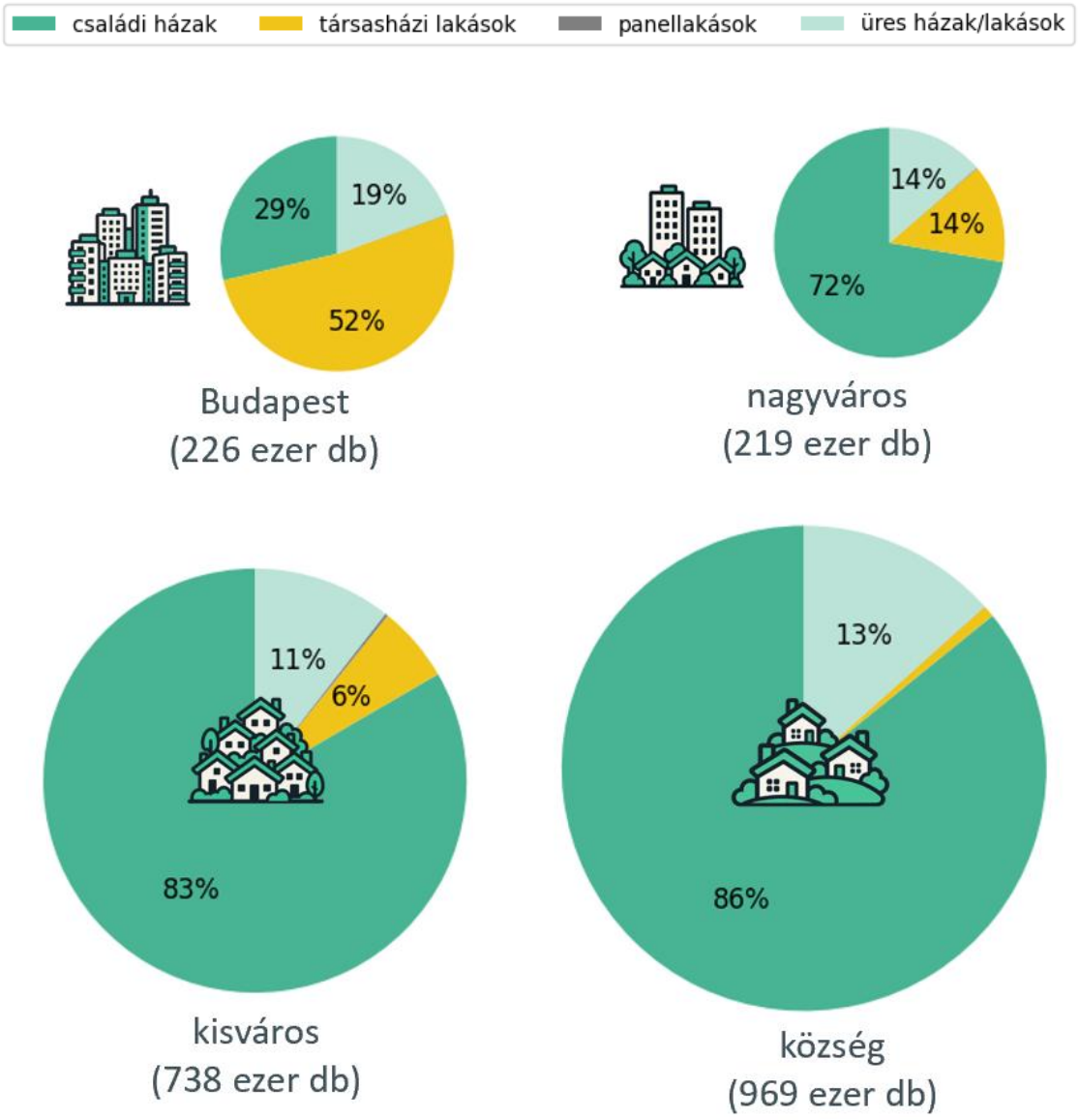
Magyarországon 2,2 millió lakás tartozik a H–I energetikai kategóriába, vagyis a leginkább felújításra szoruló lakásállományba. Ezek túlnyomó része (78%-a) családi ház, és csak kisebb része (9%-a) társasházi lakás. Ezek az arányok azonban jelentősen eltérnek, ha településtípusonként bontjuk fel az adatokat (következő).

A H–I kategóriás lakások 13%-a a üresen áll a népszámlálási adatok szerint, ezt a számot azonban érdemes fenntartásokkal kezelni. Az üresként nyilvántartott ingatlanok egy része ugyanis a valóságban használatban van, például nem bejelentett vagy csak részben bejelentett bérbeadás, irodai vagy üzleti tevékenység céljából.

A 2. ábra a teljes állomány becsült országos eloszlását mutatja. Azonban a következőkben láthatjuk, hogy ha különböző településtípusokat vagy épülettípusokat nézünk, az erősen árnyalja a képet.

3. ábra: A WPB ingatlanok nagyrészt falusi és kisvárosi családi házak

H–I kategóriás ingatlanok, épülettípus és településtípus szerinti bontásban



Forrás: KSH, MEHI

A 3. ábra négy kördiagramja a vizsgált négy településtípust mutatja: Budapest, nagyvárosok (megyei jogú városok és megyeszékhelyek), kisvárosok, valamint községek. A kördiagramokon belül pedig épülettípus szerint bontottuk fel az adatokat. A kördiagramok mérete arányos az adott településtípusban található H–I energetikai besorolású lakások számával.

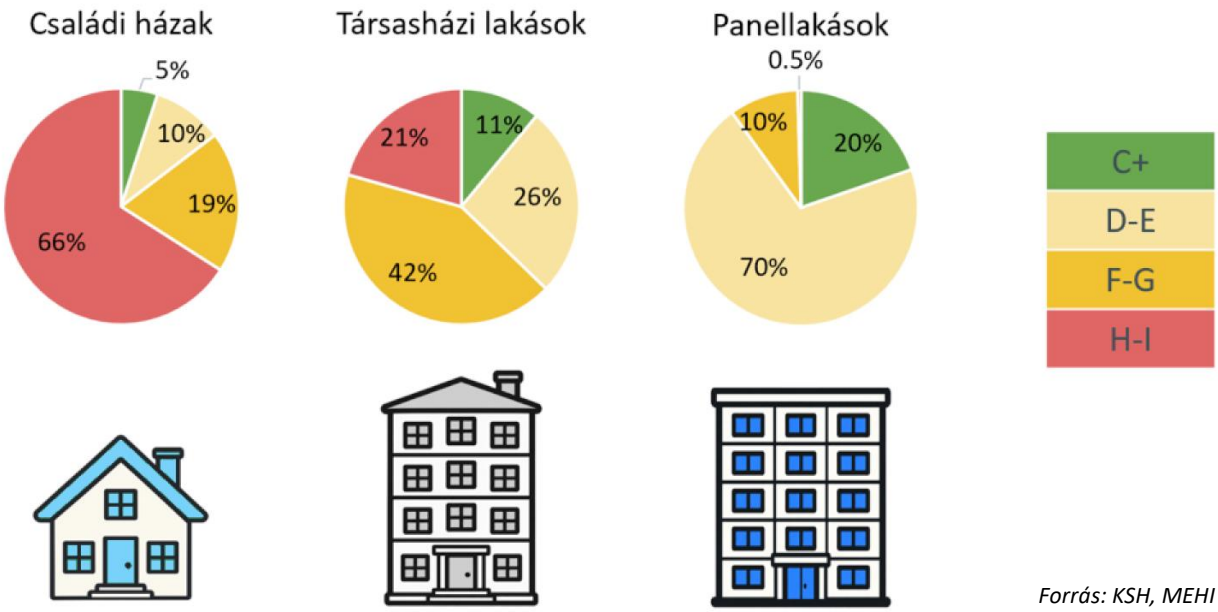
A leginkább felújításra szoruló lakások közel 80%-a községekben és kisebb városokban található. Többségük családi ház – az ábrán a sötétebb zöld szín dominál. Budapesten ezzel szemben az országos H–I lakásállomány mindössze egytizede található: 226 ezer lakás. Ezek több mint fele (117 ezer) társasházi

lakás. 65 ezer fővárosi családi ház, továbbá 44 ezer nem lakottként nyilvántartott lakás esik a leginkább felújításra szoruló kategóriába Budapesten.

A WPB-k között a társasházak súlya a nagyvárosokban jóval kevésbé jelentős, de nem elhanyagolható (14%). A területi és épülettípus szerinti különbségek eltérő felújítási prioritásokat indokolnak: míg Budapesten és a nagyvárosokban elsősorban a társasházak, addig a kisebb városokban és községekben a családi házak energetikai korszerűsítésére érdemes összpontosítani a leginkább felújításra szoruló épületeket célzó támogatási programokban.

4. ábra. A családi házak állnak a legrosszabbul energetika szempontjából

H–I kategóriás ingatlanok energetikai állapota, épülettípus szerinti bontásban



Forrás: KSH, MEHI

A hazai családi házak energetikai állapota kifejezetten kedvezőtlen: kétharmadukat sorolhatjuk a leginkább felújításra szoruló (WPB) kategóriába modellbecslés alapján. 85%-uk legfeljebb F energetikai besorolású. A társasházi lakások csupán egyötöde tartozik a WPB-k közé. Ha azonban az F–G kategóriájú lakásokat is figyelembe vesszük, akkor már a társasházi lakások közel kétharmadáról beszélünk. Bár nem feltétlenül WPB-kről van szó, mégis állíthatjuk, hogy a társasházi lakások kétharmada kedvezőtlen energetikai állapotú és felújításra szorul.

A panellakások esetén kedvezőbbnek tűnik a helyzet, mint a másik két épülettípusnál. A lakások mindössze 10%-a esik az „F” és „I” kategóriák közé. Ez részben a panelekre jellemző távfűtés besorolásával magyarázható: egyes távhőrendszerek kedvező, nem megújuló primerenergia-átalakítási tényezőjével, ami javíthatja a lakások primerenergia-igény alapján meghatározott energetikai besorolását, részben pedig a társasházak strukturális adottságaival. A társasházak a családi házakhoz képest strukturálisan energiahatékonyabbak: a kompaktabb épületformának, a lakások közös falainak köszönhetően kisebb az

egységnyi fűtött térfogatra jutó külső határoló felület. Ezáltal, azonos egyéb feltételek mellett, kisebb a fajlagos hőveszteség, ebből pedig következik, hogy a társasházi lakások fajlagos fűtési energiaigénye is jellemzően alacsonyabb.

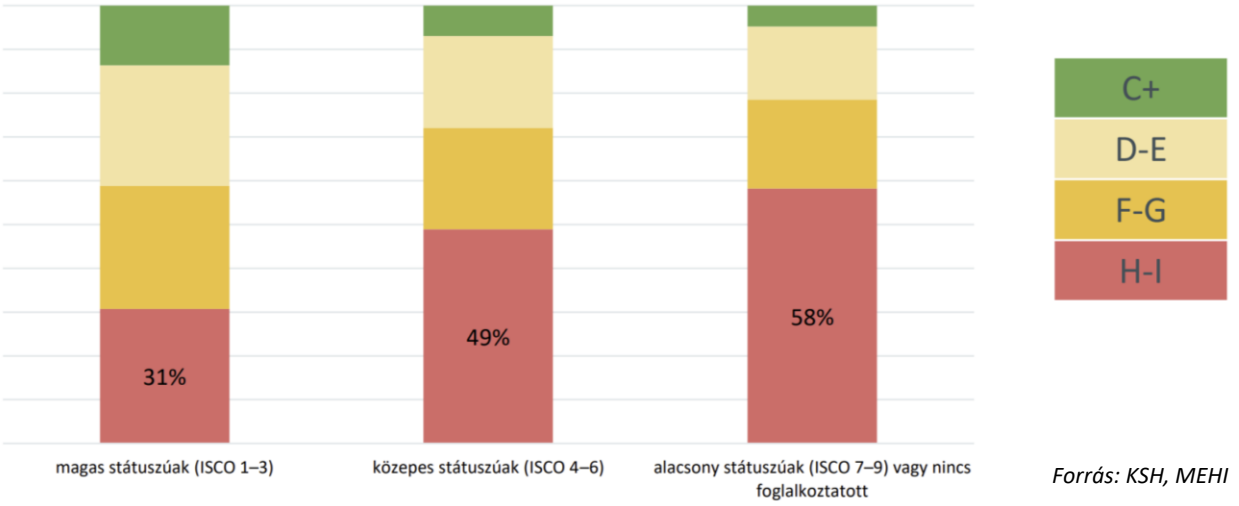
A téli energiahatékonysági előnyök ugyanakkor a panelépületek esetén gyakran a nyári hőkomfort csökkenésével járnak. A panelépületek lakásai, különösen a felsőbb emeleteken, kedvező tájolás vagy megfelelő árnyékolás hiányában, jelentősen túlmelegedhetnek a nyári hőhullámok idején. Ezt tovább fokozhatja a városi hőszigethatás is.

Egyéb falazattípust, vályogházakat nem vizsgáltunk.

A leginkább felújításra szoruló lakásokban élő háztartások

5. ábra. A vagyonosabbak valóban energetikailag jobb házakban laknak, de szakpolitikai célzáshoz ez kevés lehet

Ingatlanok energetikai állapota – Legmagasabb foglalkoztatási státusz a háztartásban



Forrás: KSH, MEHI

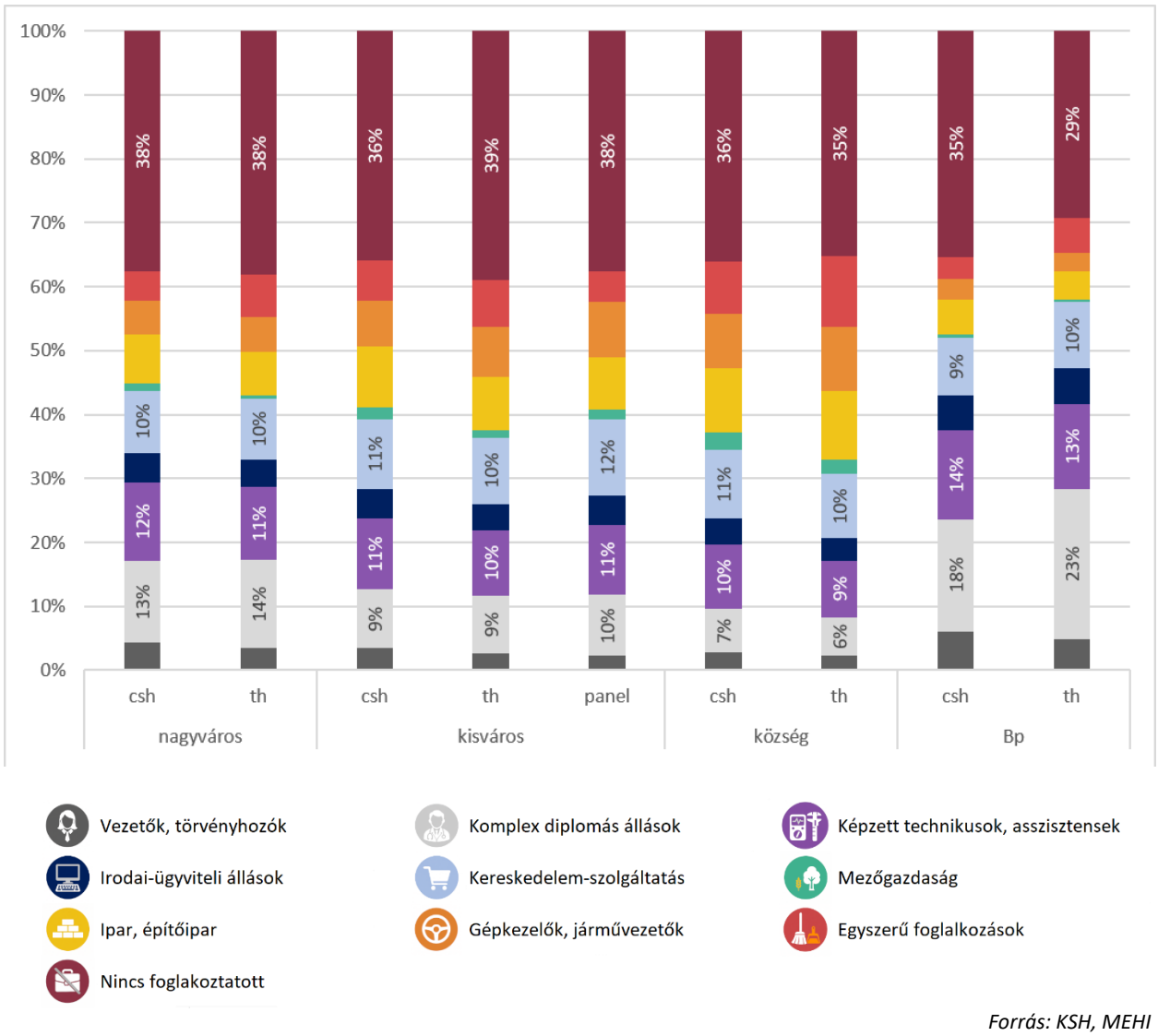
Mivel az általunk használt KSH-adatbázisban nem állnak rendelkezésre jövedelmi adatok, a háztartások jövedelmi helyzetét közvetetten, úgynevezett proxy változók segítségével tudjuk közelíteni. Egy ilyen változó a háztartástagok között legmagasabb foglalkozási státusz (5. ábra) – feltételezve, hogy a magasabb státuszú foglalkozásokhoz általában magasabb jövedelem társul. A foglalkozásokat a nemzetközi ISCO-osztályozás (magyar megfelelője a FEOR) alapján három csoportba soroltuk: magas, közepes és alacsony státuszúakra. A harmadik kategóriába soroltuk azokat a háztartásokat is, amelyekben egyetlen foglalkoztatott személy sem él.

Az 5. ábra egyértelmű összefüggést mutat a háztartások foglalkozási státusza és lakásuk energetikai állapota között: minél alacsonyabb a foglalkozási státusz, annál nagyobb a leginkább felújításra szoruló (H–I kategóriás) lakások aránya. Ugyanakkor még a magasabb státuszú háztartások harmada is WPB-ben él. Az alacsony státuszú vagy foglalkoztatott nélküli háztartások körében ez az arány közel 60%. Ez magas arány, viszont az következik ebből, hogy 40%-uk nem WPB, tehát relatíve elfogadható energetikai állapotban lévő ingatlanban lakik.

A foglalkozási státusz tehát összefügg a lakások energetikai állapotával, önmagában azonban korlátozottan alkalmas a leginkább felújításra szoruló épületek pontos azonosítására és egy jól célzott felújítási program kialakítására.

6. ábra. Csekély az összefüggés a WPB ingatlan és a benne lakó háztartás jövedelmi szintje között

H–I kategóriás ingatlanok – Legmagasabb foglalkoztatási státusz a háztartásban, részletes kategóriák
(*csh = családi ház, th = társasház, Bp = Budapest*)



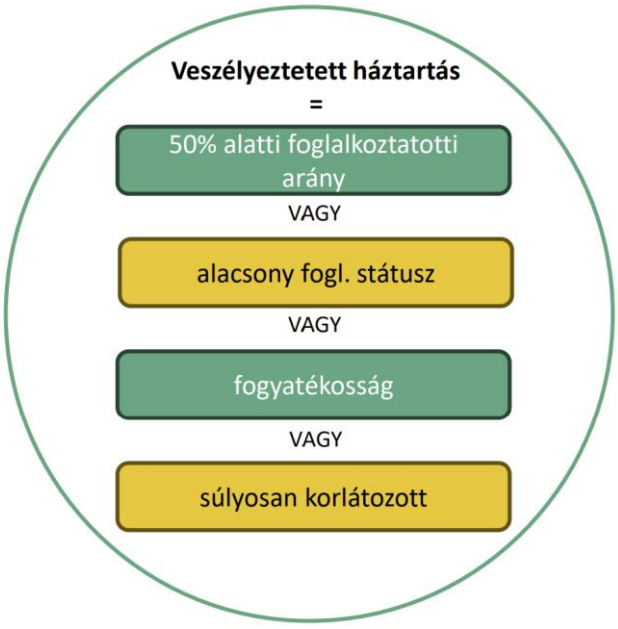
Forrás: KSH, MEHI

A fenti ábrából azt látjuk, hogy a leginkább felújításra szoruló, H–I energiakategóriájú lakásokban élők foglalkozási státusz szerinti eloszlása nagyon hasonló a különböző település- és épülettípusok szerinti bontásban. A családi házak és társasházak között, illetve Budapest, a nagyvárosok, kisvárosok és községek között vannak enyhe eltérések, de az alapvető eloszlás nagyon hasonló: mindenütt igen magas az olyan háztartások aránya, ahol egyáltalán nincs foglalkoztatott, míg az egyes foglalkozási főcsoportok részesedése csak korlátozottan változik. Vagyis megállapíthatjuk, hogy minimális mértékben függ csak a településtípustól és az épülettípustól az, hogy a H-I épületben lakók hogyan oszlanak el a foglalkozási státuszok, és ebből következően várhatóan a jövedelmi csoportok között.

Az 5. ábra megállapítása, hogy minél alacsonyabb a foglalkozási státusz, annál rosszabb épületben lakik az adott háztartás. Ezt viszont cizellálnunk kell, ha csak a WPB kategóriás ingatlanok közötti eloszlást nézzük foglalkozási státuszok szempontjából. A WPB kategórián belül már nem igaz az az összefüggés, hogy minél alacsonyabb a foglalkozási státusz, annál rosszabb épületben lakik az adott háztartás (tehát annál magasabb a részesedése a H–I ingatlanokból). A komplex diplomás állásokban dolgozók, a képzett technikusok és a kereskedelemben dolgozók is relatíve magas részaránnyal rendelkeznek a WPB-ben lakó háztartások között. Ezt az magyarázza, hogy ezen csoportok a teljes társadalmon belül is magas részesedéssel bírnak (rendre 17%, 13%, illetve 10%).

Mivel az összes háztartás 30%-ában nincs foglalkoztatott személy (ez 1,2 millió hazai háztartást jelent, ami a nyugdíjasokat is magában foglalja), ezért érdemes a WPB-k és a foglalkoztatás hiánya közötti összefüggést is óvatosan kezelni: a teljes népességen belül is magasabb a foglalkoztatás nélküli háztartások aránya, így a WPB-kben tapasztalt magas részarányuk önmagában még nem utal e csoport fokozott érintettségére.

7. ábra: Veszélyeztetett háztartás (MEHI-definíció)

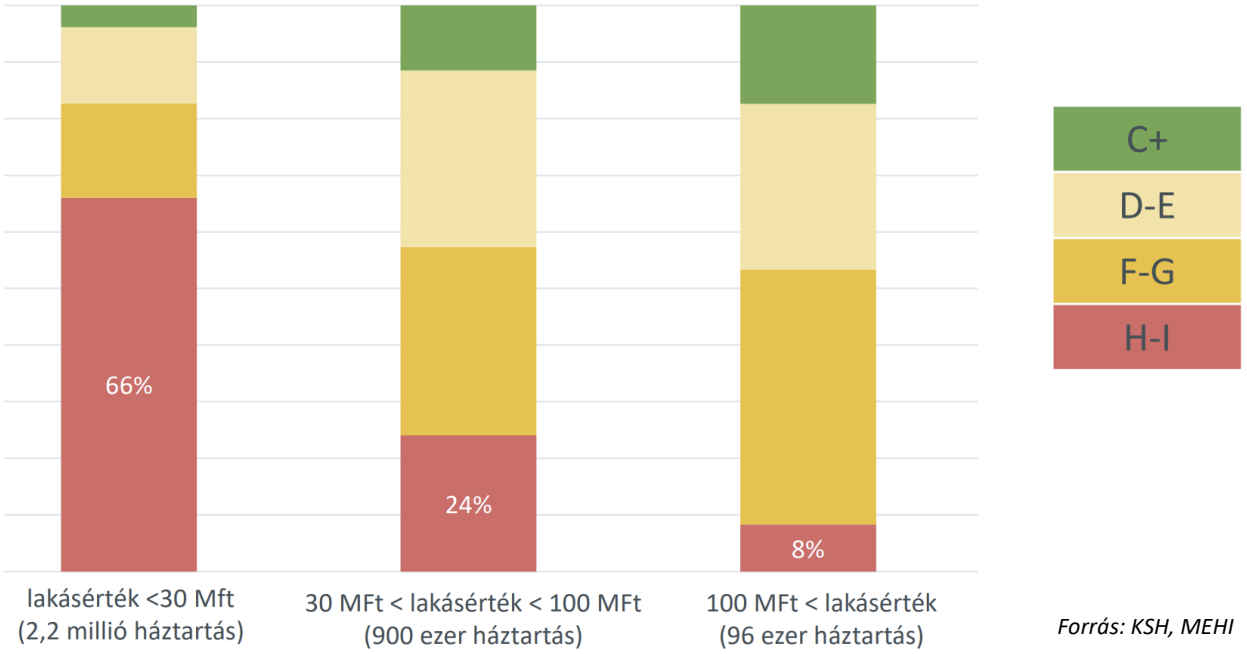


Forrás: KSH, MEHI

Sem a veszélyeztetett (sérülékeny) háztartásoknak, sem az energiaszegénységnek nincs egyértelmű jogi definíciója Magyarországon, ezért elemzésünkben saját definíciót alkalmaztunk. A vizsgálat erejéig ezért azokat a háztartásokat tekintettük sérülékenynek, amelyek az alábbi feltételek közül legalább egynek megfelelnek: a) a foglalkoztatottak aránya 50% alatti a háztartásban, b) a háztartás legmagasabb foglalkozási státuszú tagja az ISCO 5–9. kategóriájába tartozik c) legalább egy háztartástag fogyatékossággal él, vagy d) legalább egy háztartástag súlyosan korlátozott a mindennapi tevékenységeiben. Az így azonosított sérülékeny háztartásokat a lakásuk becsült értéke alapján további három csoportra bontottuk: 30 millió Ft alatti, 30–100 millió Ft közötti, valamint 100 millió Ft feletti lakásértékkel rendelkező háztartásokra. Ez a felosztás lehetővé teszi a sérülékenység és az ingatlanvagyon kapcsolatának vizsgálatát.

8. ábra: A veszélyeztetett háztartások kisértékű ingatlanainak kétharmada WPB

Veszélyeztetett háztartások ingatlanjainak energetikai állapota, lakásérték szerinti bontásban



Forrás: KSH, MEHI

Ez az indikátor alkalmas lehet arra, hogy egy célzott felújítási program kritériumrendszerébe illesszük. A 30 millió Ft alatti becsült értékű lakásokban élő sérülékeny háztartások esetében különösen magas a leginkább felújításra szoruló (H–I kategóriás) lakások aránya: a lakások kétharmada tartozik ebbe a kategóriába, a családi házak esetében pedig ez az arány a 80%-ot is eléri. Tehát azok a 30 millió forintnál kisebb értékű családi házak, ahol sérülékeny háztartás lakik (kis foglalkoztatotti arány, alacsony státusz, fogyatékkal élő háztartástag stb.), nagy valószínűséggel esnek bele a leginkább felújításra szoruló épületek kategóriájába – pusztán statisztikai alapon. Láthatjuk azt is, hogy a 30 és 100 millió forint érték között mozgó lakásoknak mindössze negyede (24%), a nagyértékű ingatlanoknak pedig kevesebb mint egytizede (8%) esik a H–I kategóriába. Ez az összefüggés nem meglepő, viszont megerősíti, hogy az értékesebb ingatlanokat akár kizárhatjuk, de legalábbis hátrébb sorolhatjuk egy WPB-ket célzó szakpolitikai programban.

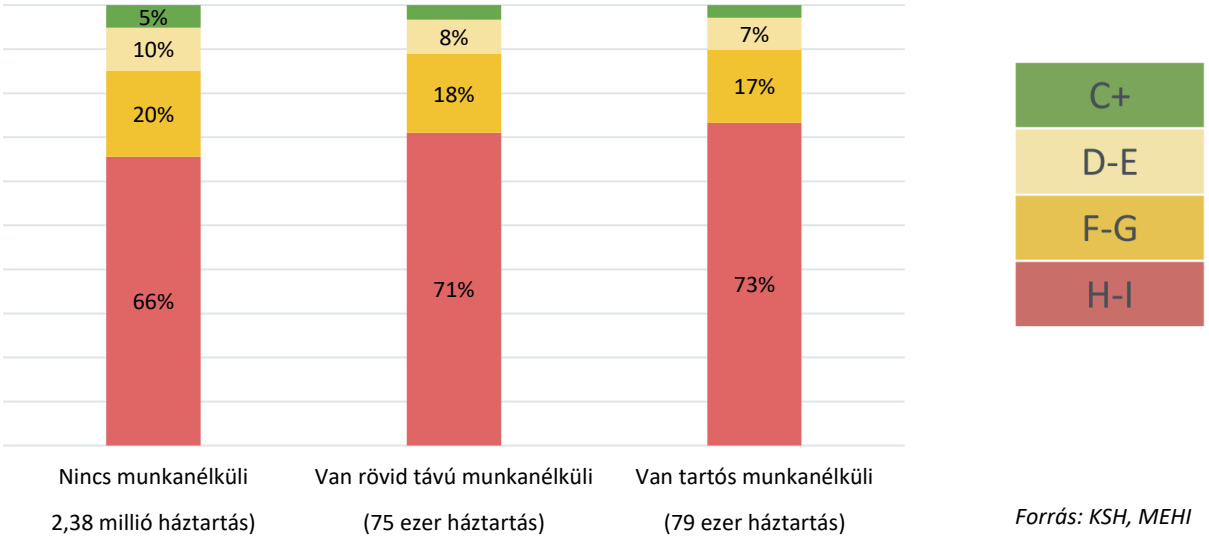
9. ábra: Ingatlanok energetikai állapota – Időskorú háztartások



Forrás: KSH, MEHI

Mivel a WPB-nek minősíthető ingatlanok túlnyomó része családi ház, vizsgáljuk meg közelebbről ezt a kategóriát. A 9. ábrán háromfelé osztottuk a családi házakat: 1) a háztartásban nyugdíjasok és aktív foglalkoztatottak is élnek 2) a háztartásban csak nyugdíjasok élnek, de legalább egyikük foglalkoztatott is, valamint 3) a háztartás kizárólag olyan nyugdíjasokból áll, akik nem foglalkoztatottak. Látható, hogy ahol minden háztartástag nyugdíjból él, ott különösen magas a leginkább felújításra szoruló (H–I kategóriás) lakások aránya: ha nincs foglalkoztatott a háztartásban, a lakások mintegy 80%-a tartozik ebbe a kategóriába. Ez az arány akkor is meghaladja az 50%-ot, ha legalább egy háztartástag foglalkoztatott. Mivel mindhárom kategóriában viszonylag magas a H–I ingatlanok aránya, nagyon óvatosan érdemes kezelnünk ezt az indikátort szakpolitikai program kialakítása során. Úgy tűnik, hogy a nyugdíjas státusz nem alkalmazható megbízható kritériumként.

10. ábra: Ingatlanok energetikai állapota – Munkanélküliség



Forrás: KSH, MEHI

A 10. ábra alapján a munkanélküliség nem mutat erős összefüggést a lakások energetikai állapotával. Azokban a háztartásokban, ahol nincs munkanélküli, a családi házak 66%-a tartozik a legrosszabb energetikai besorolású (H–I kategóriás) lakások közé. Ez az arány 71% a rövid távú, és 73% a tartós munkanélküliséggel érintett háztartások esetében. A két szélső csoport között tehát mindössze 7 százalékpontos különbség figyelhető meg, ami arra utal, hogy bár a munkanélküliség összefügg a lakás rosszabb energetikai állapotával, ez az indikátor önmagában nem alkalmas a leginkább felújításra szoruló épületek (WPB-k) azonosítására.

1. táblázat: H–I kategóriás ingatlanok, épülettípus és településtípus szerinti részletes bontásban (db lakás)

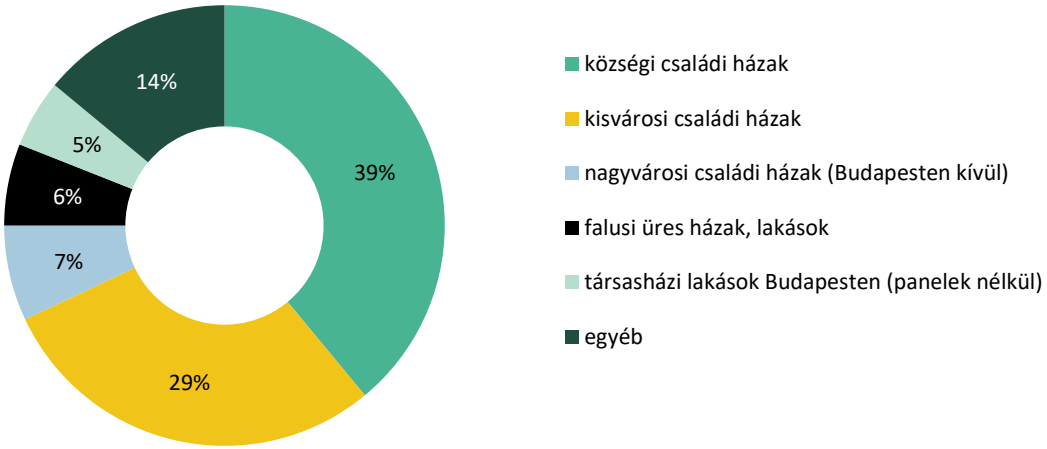
	Budapest	Nagyvárosok	Kisvárosok	Községek	ÖSSZESEN
családi házak	64 776	158 167	615 165	831 303	1 669 411
társasházi lakások (panelek nélkül)	117 137	30 354	42 981	7 517	197 989
panellakások	214	310	1 710	207	2 441
üres házak és lakások	44 035	29 860	77 967	129 502	281 364
nem lakóépületben lévő lakások	193	296	665	276	1 430
ÖSSZESEN	226 355	218 987	738 488	968 805	2 152 635

Forrás: KSH, MEHI

Az 1. táblázat szerint a 2,2 millió H–I minősítésű hazai lakásból körülbelül 1,7 milliót tesznek ki a családi házak. A legnagyobb szeletet a falusi családi házak jelentik, amelyek az összes H–I lakás 39%-át adják. Ezt követik a kisebb városok családi házai, 29%-os aránnyal. A falusi és kisvárosi családi házak együtt a legrosszabb teljesítményű szegmens több mint kétharmadát alkotják.

Az adatok az üres lakások jelentőségére is rávilágítanak. 281 ezer H–I kategóriás lakást tartanak számon üres lakásként, ami meglepően magas szám, de ezt a számot is érdemes fenntartásokkal kezelni a korábban részletezett okokból. Az üres H–I ingatlanokból 221 ezer családi ház, 60 ezer pedig társasházi lakás. Az üres, H–I minősítésű lakótelepi lakások száma elhanyagolható.

11. ábra: A legjelentősebb WPB ingatlankategóriák



Forrás: KSH, MEHI

Tanulságok

- **A magyar lakásállomány közel fele nagyon gyenge energetikai állapotban van.** A KSH-adatokon alapuló becslés szerint mintegy 2,15 millió lakás, a teljes állomány 47%-a tartozik a H–I energetikai kategóriába. Az F–G kategóriákat is figyelembe véve a lakások több mint kétharmada kedvezőtlen energetikai állapotú.

- **A leginkább felújításra szoruló épületek (WPB-k) problémája Magyarországon elsősorban vidéki, családi házas probléma.** A H–I kategóriás lakások 78%-a családi ház, közel 80%-uk pedig községekben vagy kisebb városokban található. A falusi és kisvárosi családi házak együtt az országos H–I lakásállomány több mint kétharmadát adják.

- **Budapesten és a nagyvárosokban jelentős a társasházi WPB-k aránya.** Budapesten mintegy 117 ezer (nem panelépületben lévő) társasházi lakás tartozik a H–I kategóriába, ami a társasházi lakások több mint egynegyedét jelenti. A támogatási programoknak ezért alkalmazkodniuk kell a területi különbségekhez: vidéken elsősorban a családi házak, Budapesten és a nagyvárosokban a társasházak korszerűsítésére indokolt összpontosítani.

- **A családi házak energetikai állapota lényegesen rosszabb, mint a társasházaké.** A családi házak kétharmada H–I kategóriás, 85%-uk pedig F vagy annál rosszabb besorolású. A társasházi lakásoknak ezzel szemben csak ötöde tartozik a H–I kategóriába, ugyanakkor az F–G kategóriákkal együtt már kétharmaduk kedvezőtlen energetikai állapotú.

- **A panellakások döntő többsége nem tartozik a WPB-k közé, felújításuk azonban szolgálhat alternatív szakpolitikai célokat.** Ilyen az épületállomány dekarbonizációja, a rezsivédelmi kiadások csökkentése és a lakókomfort javítása. A panelépületek viszonylag egységes műszaki adottságai ráadásul lehetővé teszik a felújítási megoldások standardizálását és nagy léptékű alkalmazását.

- **A foglalkozási státusz és az energetikai állapot egyértelműen összefügg, de nem fedik egymást.** Még a magasabb foglalkozási státuszú háztartások harmada is H–I kategóriás lakásban él, míg az alacsony státuszú vagy foglalkoztatott nélküli háztartások körében ez az arány közel 60%. Családi házak esetében különösen erős az összefüggés: az egyszerű munkát végzők körében tízből kilenc ház H–I kategóriás.

- **A WPB-kben élő háztartások társadalmi jellemzőit területi bontásban is vizsgálni kell.** Bár a foglalkozási státusz szerinti megoszlás viszonylag hasonló a különböző település- és épülettípusokban, más társadalmi és lakhatási jellemzők eltérhetnek Budapest és a vidéki települések között. A támogatások célzásakor ezért nem elegendő kizárólag az országos átlagokra támaszkodni.

- **A sérülékenység és az alacsony ingatlanérték együttes vizsgálata ígéretes célzási lehetőséget kínál.** A 30 millió Ft alatti becsült értékű lakásokban élő sérülékeny háztartások 66%-a H–I kategóriás ingatlanban lakik. Az érintett H–I lakások mintegy háromnegyede családi ház. E háztartások jelentős része várhatóan nem képes önerőből finanszírozni a korszerűsítést, miközben a hitelfelvételi lehetőségeik is korlátozottak lehetnek: az alacsony jövedelem mellett az ingatlan csekély forgalmi értéke is akadályozhatja a jelzáloghitelhez jutást. Ezért ezeknél az ingatlanoknál magas támogatási intenzitású, elsősorban vissza nem térítendő állami forrásokra lehet szükség.

  Az ingatlanérték szakpolitikai célzási szempontként való alkalmazása ugyanakkor több kérdést is felvet. Hogyan határozható meg és igazolható az ingatlanok értéke? Milyen módon építhető be ez a támogatási jogosultság feltételrendszerébe? Indokolt-e egy meghatározott értékhatárhoz kötni a támogatások elérhetőségét? Az egyedi ingatlanértékelés adminisztratív terheit mérlegelve érdemes lehet a területi alapú célzás lehetőségét is megvizsgálni, például az alacsonyabb átlagos ingatlanárakkal és átlagjövedelemmel bíró kistelepülések, illetve hátrányos helyzetű járások előnyben részesítésével.

- **A nyugdíjas háztartások különösen érintettek.** A kizárólag nyugdíjból élő háztartások lakásainak mintegy 80%-a H–I kategóriás. Ugyanakkor ez az arány akkor is meghaladja az 50%-ot, ha a háztartásban a nyugdíj mellett a munkajövedelem is megjelenik. Ezt a kritériumot tehát nagyon korlátozottan érdemes csak használni szakpolitikai program célzásakor.

- **A munkanélküliség önmagában nem jó indikátora az épületek energetikai állapotának.** A munkanélküliség problémájával nem érintett háztartások családi házainak 66%-a H–I kategóriás, míg a tartós munkanélküliséggel érintetteknél ez az arány 73%. A mindössze 7 százalékpontos különbség alapján az indikátor használhatósága korlátozott.

- **A H–I kategóriás lakások jelentős része hivatalosan nem lakott.** Mintegy 281 ezer lakás, az állomány 13%-a tartozik ebbe a csoportba. Óvatosan kell viszont kezelni ezt a számot, mert egy részük a valóságban használatban lehet pl. nem dokumentált bérlakásként. Felújítási programok tervezésekor érdemes külön kezelni a lakott és nem lakott ingatlanokat.

- **A hatékony és méltányos felújítási támogatásokhoz több szempont együttes vizsgálata szükséges.** Az épület energetikai állapota mellett figyelembe kell venni a háztartás társadalmi sérülékenységét, finanszírozási képességét, az ingatlan értékét, valamint a település- és épülettípust. A cél olyan differenciált támogatási rendszer kialakítása, amely egyszerre segíti elő a jelentős energiamegtakarítást és a rászoruló háztartások felújításhoz való hozzáférését.

- Mindezek mellett felvetődik a kérdés, hogy **a WPB-k azonosításához alkalmazott egységes primerenergia-igényre vonatkozó küszöbérték helyett nem lenne-e indokolt épülettípusonként differenciált határértékeket meghatározni**. Ez a lehetőség a Nemzeti Épületfelújítási Terv előkészítése során is felmerült.

- **Módszertani megjegyzés:** elemzésünk a H–I energetikai kategóriájú lakásokat használja a leginkább felújításra szoruló épületek (WPB-k) statisztikailag megalapozott közelítésére. Ezzel szemben az uniós épületenergetikai irányelvnek (EPBD) megfelelően, a lakóépület-állomány legrosszabb energetikai teljesítményű 43%-ának pontos lehatárolására van szükség.

  Háztartási jövedelmi adatok hiányában a háztartástagok legmagasabb foglalkozási státuszát használtuk a jövedelmi helyzetet közelítő proxy változóként. Ahol elérhető, ott a tényleges jövedelmi adatok használata lehetővé teszi a sérülékeny háztartások pontosabb azonosítását és a felújítási támogatások hatékonyabb célzását.

További olvasásra ajánljuk:

- MEHI (2026). Igazságos épületfelújítások Magyarországon. Ajánlások a Nemzeti Épületfelújítási Tervhez a legrosszabb energiahatékonyságú épületek és sérülékeny lakóik azonosítására

- MEHI (2026). Útmutató az Épületek energiahatékonyságáról szóló irányelv (EPBD) magyarországi átültetéséhez

Magyar Energiahatékonysági Intézet Közhasznú Nonprofit Kft.

mehi.hu
mehi@mehi.hu
mehi-hu
magyarenergiahatekonysagiintezet