

Energiahatékonysági felújítások: kevesebb rezsi, értékesebb ingatlan

Minden lakástulajdonos számára fontos kérdés: megéri-e felújítani? Mit nyerhetünk egy korszerűbb, nagyobb energiahatékonyságú ingatlannal? A nemzetközi és a hazai tapasztalatok is alátámasztják: a nagyobb energiahatékonyság nem csak csökkenő fenntartási költségeket, rezsit jelent, hanem az eladási árat is növelheti – még hozzá annál inkább, minél több és megbízhatóbb információ érhető el az ingatlanról. A már Magyarországon is bevezetett energiatanúsítványok pontosan ezeket az információkat hivatottak közvetíteni. Most megtudjuk, mekkora sikerrel – külföldön, és itthon.

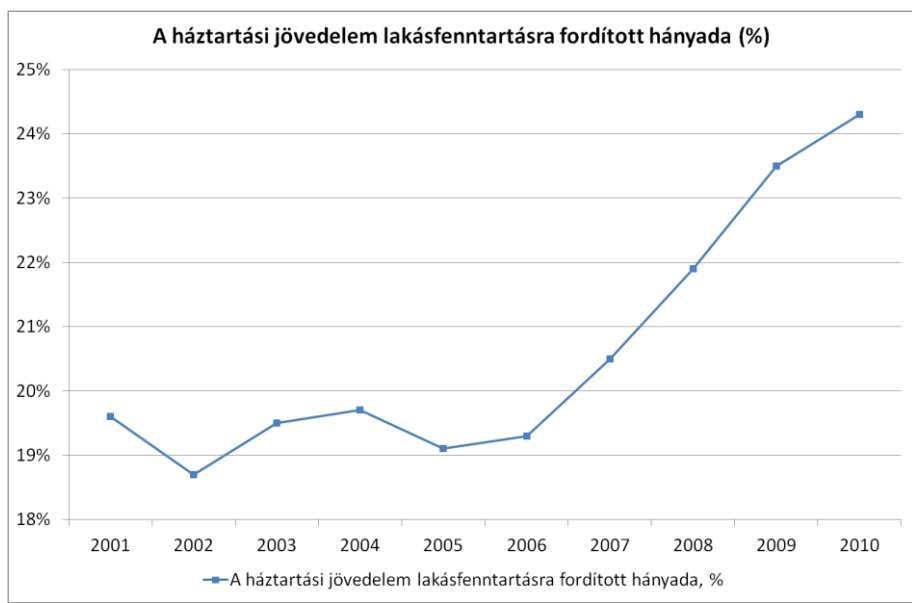
Korszerűtlen lakásállomány és elszaladó energiaárak

Magyarországon a lakóépületek túlnyomó része energetikai szempontból korszerűtlen, és ez érvényes családi házakra, társasházakra és panelépületekre egyaránt, derül ki az Energiaklub „Negajoule”¹ című kutatásából. Az elavultság elsődleges okai az elégtelen szigetelés és a pazarló fűtési rendszerek. Még mindig jelentős szerepe van például a fűtésben és melegvíz-ellátásban a költséges elektromos áramnak. Bár az utóbbi évtizedben látványos változás zajlott le a panelépületek esetében, a lakóépület-állomány túlnyomó többségét kitevő családi házak állapota óriási hiányosságoktól szenved. Az utoljára 2006-ban megjelent, „Lakásviszonyok”² felmérés (KSH) óta tehát a helyzet mit sem javult. A felújításhoz azonban kedvező körülmények, megfelelő ösztönzők és finanszírozási lehetőségek is szükségesek.

Fontos ösztönző a felújításokra, hogy a lakossági energiakiadások mind abszolút, mind relatív értelemben jelentős mértékben növekedtek az elmúlt évtized során, és különösen 2007-től kezdődően. A háztartások 2006-ig átlagosan jövedelmük 19-20%-át költötték lakásfenntartásra (KSH). Ez a szám az energiaárak, és különösen a gázár növekedése következtében 2007-től minden évben az inflációt meghaladó mértékben nőtt, és 2010-re már meghaladta a 24%-ot.

¹ www.negajoule.hu

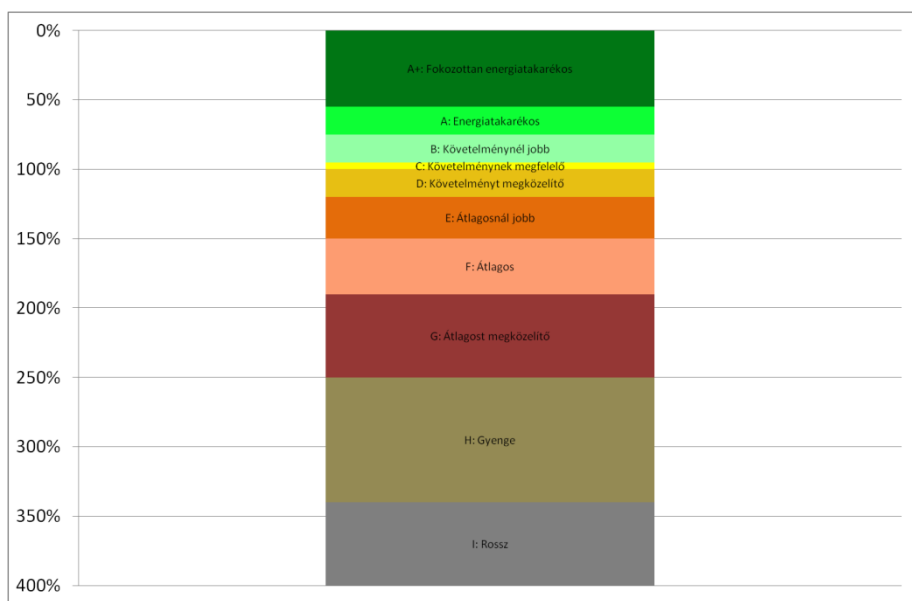
² http://www.ksh.hu/apps/shop.kiadvany?p_kiadvany_id=485



1. ábra: A háztartási jövedelem lakásfenntartásra fordított hányada (Forrás: KSH Társadalmi helyzetkép)

Energiatanúsítványok itthon: egy lépés az átláthatóság irányába

2012 óta kötelező energiatanúsítványt beszerezni új épület építéskor, meglévő épület eladásakor, illetve egy évet meghaladó bérbeadáskor. A tanúsítvány értékes információkat közvetít, mégis csak lassan terjed a használata. Az ingatlan értékéhez, a döntés súlyához képest árak elenyésző (minden költséget beszámítva például egy panellakásnál kevesebb mint húszezer forintból megszerezhetők), ennek ellenére nem kérik a vásárlók. A tanúsítvány az épület energetikai tulajdonságait méri egy részletesen meghatározott követelményértékhez, normához viszonyítva. Az épületek minősítése A+tól („fokozottan energiatakarékos”) I-ig („rossz”) terjed, azonban a kategóriák nem egyenlő nagyságúak. A 2. ábra mutatja be az egyes kategóriák határait.



2. ábra: Az energetikai besorolás osztályai: az épület energiafogyasztása a követelmény százalékában (Forrás: Kormányrendelet)

Az eddigi tapasztalatok alapján a tanúsítványban lévő hasznos információk még nem épültek be az áralkuba, a felújítási kalkulációkba. Az eladók és a vevők mintha igyekeznének vagy teljesen „megúszni”, vagy minimális áron „letudni” az új kötelezettséget. Pedig a várt pozitív hatások csak akkor jelentkeznek, ha a piaci szereplők figyelembe is veszik az energiatanúsítványban szereplő információt.

Külföldi kutatások szerint számos tényező befolyásolja, hogy a tanúsítvány betölti-e a hozzá fűzött reményeket, összességében azonban elmondható: akkor hasznosak az energiatanúsítványok, ha beszerzésük kötelező, és ha a minősítések kellően hitelesek – a lakosság szemében is.

Tapasztalatok: az energiatanúsítványok hatásai külföldön

Egy, az Egyesült Államokban végzett kutatás³ azt mutatta, hogy ha a fogyasztók visszajelzést kapnak az energiával kapcsolatos fogyasztásukról, illetve hasonló háztartások fogyasztásáról, akkor jelentősen csökkentik a fogyasztásukat és a kiadásukat. Egy svéd kutatás⁴ bemutatja, hogy tanúsítványok hiányában az energiaárak az utóbbi években kevésbé reagáltak érzékenyen az energiahatékonyságra. Ezt az eredményt pedig a szerzők annak tulajdonítják, hogy az érintettek nem látják át az épületek életciklusa és az energiakiadások alakulása közötti összefüggéseket. Amellett érvelnek, hogy a tanúsítvány által elérhető több és átlátható információ hasznos és fontos lehet a fogyasztók számára. Egy német tanulmányban⁵ internetes felmérés segítségével vizsgálták, hogy az energiahatékonysági tanúsítványokat mennyire veszik figyelembe az ingatlanvásárlók a vételi döntés során. Eredményeik szerintgyakran csak csekély szerepe volt a tanúsítványoknak. A lehetséges okok között szerepelt, hogy a tanúsítvány nem tárta fel megfelelő módon az energiahatékonyság pénzügyi vonzatait, illetve az is, hogy a vevőknek nem elsődleges szempont az energiahatékonyság, sokkal jobban érdekelte őket a környék, az eladási ár és egyéb tényezők.

Míg Magyarországon még friss az energiatanúsítványok rendszere, addig más európai országokban, így Hollandiában⁶ és Írországban,⁷ már alapos statisztikai elemzést is végeztek az energiatanúsítványok lakásárakra gyakorolt hatásáról. A holland és az ír tapasztalatok egymáshoz igen hasonlóak: az energiatanúsítványok által kifejezett energiahatékonysági minősítés megjelenik az ingatlanok árában, méghozzá a várt módon: a jobb minősítés magasabb árat jelent, és az elérhető árkülönbségek is hasonló nagyságrendűek. Egy D értékelésről A értékelésre való javulás például 10% körüli árnövekedést jelenthet. Azt a kérdést is vizsgálták, hogy az energiaköltségekben megjelenő megtakarítások milyen összefüggésben vannak a megfigyelt felárakkal. A lakásvásárlók viselkedése alapján úgy látszik, hogy az ingatlantulajdonosok akár 10-20 éves megtérülési időt is hajlandóak elfogadni.

A holland és ír tapasztalatok ábrán is összegezhető A sorokban az szerepel, hogy a különböző minősítések mekkora felárat (illetve diszkontot) eredményeztek az árakban a közepes (D) besoroláshoz képest. Mindkét esetben az energiatanúsítványok által kifejezett energiahatékonysági minősítés megjelenik az ingatlanok árában, méghozzá a várt módon: a jobb minősítés magasabb árat

³ <http://cbey.research.yale.edu/uploads/Environmental%20Economics%20Seminar/w15386.pdf>

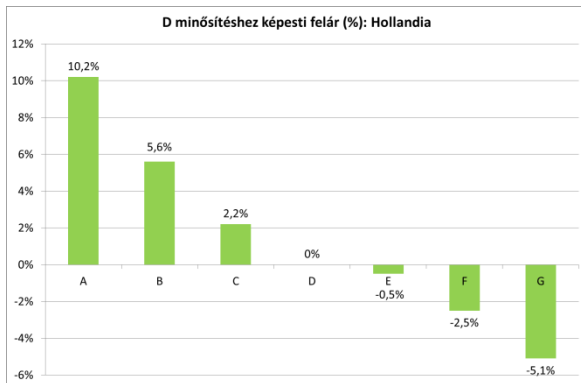
⁴ <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301421508003467>

⁵ <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301421512000924>

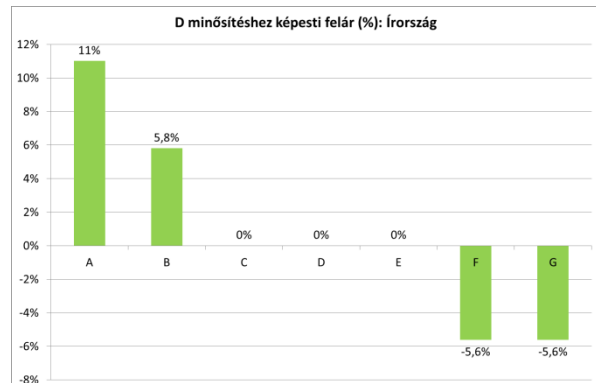
⁶ http://urbanpolicy.berkeley.edu/pdf/BK_Energy_Labels_NK082410_wcover.pdf

⁷ <http://www.economics.ox.ac.uk/research/WP/pdf/paper614.pdf>

jelent, és az elérhető árkülönbségek is hasonló, és nem elhanyagolható nagyságrendűek, elérik a kétszámjegyű százalékos eltérést.



3. a. ábra. Az energiatanúsítvány hatása az árakra: holland tapasztalatok (forrás: Brounen et al. (2011))



3. b. ábra. Az energiatanúsítvány hatása az árakra: írországi tapasztalatok (forrás: Hyland et al. (2012))

Amikor az energiatanúsítványok folyamatos sokasodása folytán már elegendő adat áll rendelkezésre, Magyarországon is érdemes lesz hasonló kutatást végezni, addig azonban más jellegű információk alapján alkothatunk képet arról, hogy a magyar lakásvásárlók is értékelik-e az energiahatékonyságot.

Egy budapesti felújítás tanulságai: a Faluház-projekt

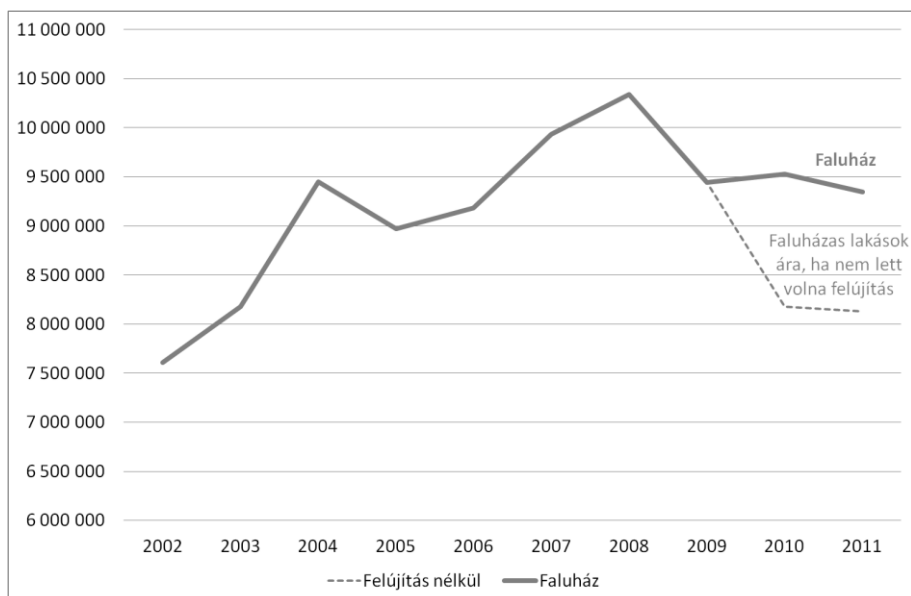
Bár az energiatanúsítványok használata még gyerekcipőben jár, jelenleg is lehetséges egyes, kivételes esetekben statisztikai módszerekkel vizsgálni az energiahatékonysági felújítások hatását az ingatlanárakra.⁸ Az óbudai „Faluház” 3000 lakójával Magyarország legnagyobb lakóháza, panelépület, amely jelentős felújításon esett át 2009-ben. A környékén található számos másik panelépületben ilyen felújítás nem történt. Ez lehetőséget teremt arra, hogy olyan lakásokat hasonlítsunk össze, amelyek az energiahatékonyságukat kivéve minden lényeges tekintetben hasonlóak, és azonosítható az energiahatékonysági felújítás okozta változás a Faluház lakásaiban.

A Faluház 2009-es energiahatékonysági felújítása magában foglalta a külső hőszigetelést, nyílászárók cseréjét, az egyedi mérést lehetővé tevő fűtőkorszerűsítést és napkollektorok felszerelését is. A felújítás hatására így jelentősen csökkent a Faluház energiafelhasználása.

Ez a háztartások számára a legnagyobb terhet jelentő távhő-költségek csökkenésében is megmutatkozott: míg 2004-ben (reálértékben) nettó 220 ezer forint átlagos éves távhőköltséget kellett állnia egy lakásnak, addig ez az összeg 2008-ra (reálértékben) nettó 197 ezerre, és 2011-re nettó 150 ezer forintra csökkent, az Energiaklub számításai szerint. Az energiahatékonyság növekedésének eredményeként tehát összességében átlagosan évi 70 ezer forint megtakarítás keletkezett egy-egy lakástulajdonra vetítve.

Nem csak a rezsi, hanem a lakásárakra gyakorolt hatás is azonosítható, az FHB Lakásárindex tranzakciós adatbázisa alapján. A Faluházban a felújítások előtti, illetve utáni eladási árak közti eltérés, és a Faluház-környéki panelházakban a korábbi, illetve későbbi eladási árak közti eltérés különbsége kiszámítható. A két időszak árkülönbségének változása, a különbségek különbsége a felújítás valódi hatása. A számítások azt mutatják, hogy egy átlagos méretű (50 négyzetméter körüli alapterületű) lakásnak a felújítás mintegy egymillió forinttal növelte az értékét.

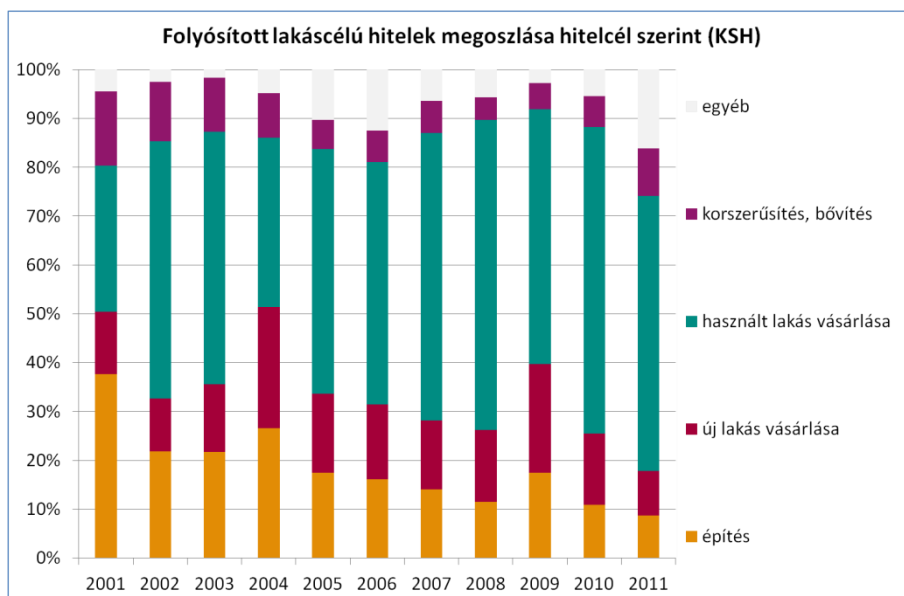
⁸ <http://eltinga.hu/?eltinga-m%C5%B1helytanulmanyok,44>



4. ábra: A Faluház lakásárainak alakulása, és a komplex felújítási program hatása (Forrás: FHB Index adatok alapján ELTINGA számítás)

A felújítás (melynek finanszírozásában a lakók önrésze mellett önkormányzati és állami források is szerepeltek) hozzávetőlegesen 1,3 millió Ft-os költséget jelentett lakásonként, ami szembeállítható a lakások értékében bekövetkezett körülbelül 1 millió forintos növekedéssel. Ez afelé mutat, hogy a felújítások ösztönzéséhez külső források is szükségesek. A külső források bevonása azonban nem pusztán kiválasztott tulajdonosok szubvencionálást jelenti: az energiahatékonyság javulásának eredményeként az egyéni előnyökön túl közös társadalmi előnyök is jelentkeznek, a csökkenő energiafelhasználáson keresztül a szennyezés csökkenésében, vagy az energiaimporttól való függőség mérséklődésében. Ezek az előnyök, amelyek nem (csak) közvetlenül a tulajdonosnál jelentkeznek, okot is szolgáltatnak a támogatásra. Számszerűsítésük, persze, igen nehéz.

A külső források bevonása a közvetlen vissza nem térítendő támogatáson kívül számos egyéb módon történhet. Az egyik kézenfekvő lehetőség támogatott hitelek folyósítása. A 2000-es években kialakult jelentős, lakóingatlanokhoz kapcsolódó hitelállomány elsődlegesen tulajdonlásra irányult, azaz lakások, ingatlanok vásárlására. Sokkal kisebb mértékben kapott szerepet a felújítás, korszerűsítés. A támogatott hitelek visszaesése és a devizahitelezés kiszorítása utáni jelképes fordulatot is mutatja az 5. ábra: először 2011-ben vettek fel a háztartások több hitelt felújításra, mint új lakás vásárlására.



5. ábra: A felvett lakáscélú hitelek megoszlása céljuk szerint (Forrás: KSH)

Az új kamattámogatási rendszerben is lehet korszerűsítésre hitelt igényelni, és ösztönzőként hathat az is, hogy a lakásépítési támogatást (az aktuális szocpolt) pedig kizárólag magasabb energiahatékonyságú épülethez lehet igénybe venni. A támogatások egyik lényeges forrása lehetne a szén-dioxid kvótákból származó, évente akár 30 milliárd forintot kitevő bevétel. A korábbi panelprogramok is merítették ebből a forrásból. Jelenleg azonban ilyen program nem pályázható.

Mitől lesz több felújítás?

A nemzetközi tapasztalatok és a hazai esettanulmány alapján is elmondható, hogy az energiahatékonyság erősen összefügg a lakások árával, a jobb energetikai tulajdonságok megjelennek az árban. Az energiatanúsítványok elterjedésével ez a következtetés csak erősebbé fog válni: az egyre tudatosabb vásárlók inkább kikényszerítik az árdifferenciákat az eladóknál. A korszerűség, a felújítások megtérülési ideje azonban hosszú, és a találmányra kiválasztott felújítás nem lesz mindenképpen rentábilis. Mivel a hasznok nem csak a tulajdonosoknál jelentkeznek, hanem ösztársadalmi szinten is, így az állam aktív részvétele a piacon indokolt. A részvétel, a támogatás azonban alaposan tervezést igényel a programok hatékonysága érdekében.