

Ritter Renátó*:

Lehull a lepel: meghatározhatóvá vált, mi számít zöld lakóingatlanoknak

A magyar lakásállomány energetikai korszerűsítése egyszerre jelenthet társadalmi, gazdasági és pénzügyi lehetőséget. A felújítások nemcsak a háztartások rezsiköltségeit csökkenthetik, hanem hozzájárulnak a klímacélok teljesítéséhez és az energiafüggőség mérsékléséhez is. A Nemzeti Energia- és Klímaterv szerint a közel 4 millió lakott hazai ingatlanból 2,6 millió szorul felújításra, miközben 2023-ban a végső energiafogyasztás harmada a háztartásokhoz kapcsolódott, amelynek kétharmadát a fűtés tette ki. A korszerűsítések felfuttatása ráadásul gazdasági szempontból is jelentős, hiszen az építőipar az utóbbi években a GDP közel 6 százalékát adta, a foglalkoztatottak mintegy 8 százaléka pedig ebben a szektorban dolgozik.

A pénzügyi szektor számára több okból is lényeges a lakóingatlan-állomány energetikai állapotának ismerete. Kockázatkezelési szempontból a magas rezsizámlák rontják az adósok hitelképességét, így a kevésbé energiahatékony fedezetek magasabb nemteljesítési kockázatot hordozhatnak. Fenntartható finanszírozási oldalról az európai uniós [Taxonómia rendelet kiegészítő rendelete](#) ad egyértelmű keretet: meghatározza, hogy mely lakóingatlanok finanszírozása számít zöldnek, vagyis (más környezeti célkitűzések meg nem sértése esetén) beleszámítható a bankok zöld eszközarányába és figyelembe vehetők a zöld jelzáloglevelek kibocsátásakor.

Az új, 2020. december 31. után épült lakások esetében ehhez a primerenergia-igénynek legalább 10 százalékkal alacsonyabbnak kell lennie a közel nulla energiaigényű (A besorolású) ingatlanokra vonatkozó küszöbnél, ami 68,4 kWh/m²/év primerenergia-igény értéket jelent (A+ besorolás). **A korábban épült ingatlanoknál a szabályozás lehetőséget biztosít arra, hogy az adott ország állományának felső (legjobb) 15 százalékát zöldnek minősítsék, ezzel támogatva a gyengébb helyzetű térségek felzárkózását.**

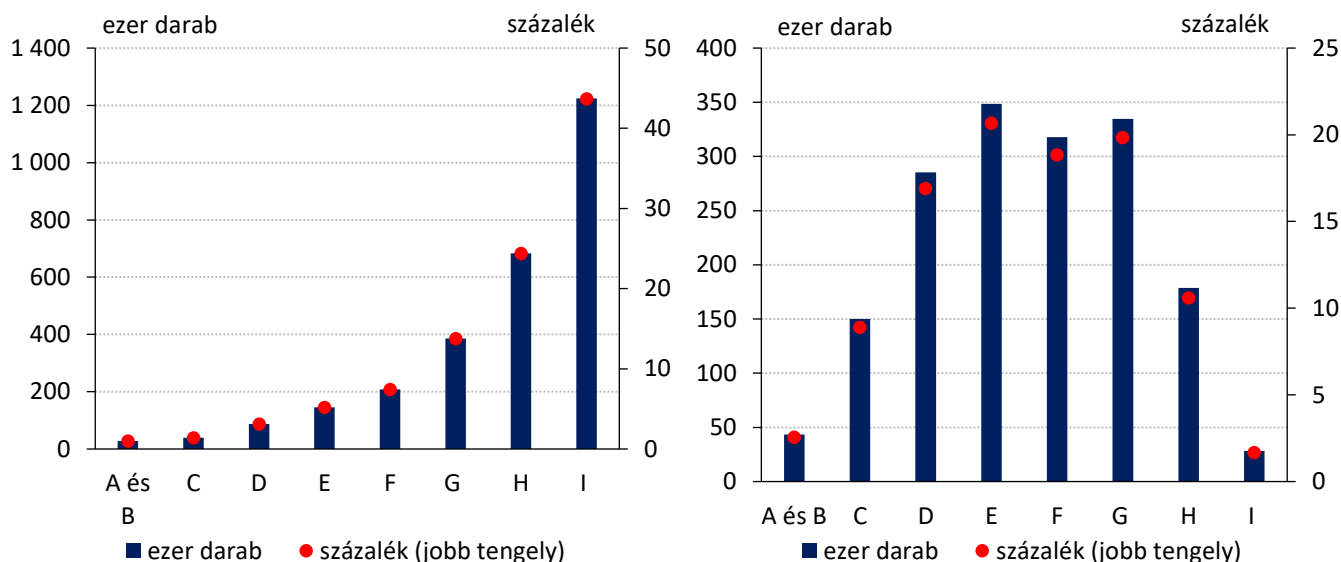
Európa-szerte komoly probléma azonban, hogy nincsenek teljeskörű felmérések a lakásállomány energetikai állapotára vonatkozóan. Magyarországon a Lechner Tudásközpont gyűjti az energetikai tanúsítványokat, ezek jellemzően a piacképes jobb állapotú vagy újabb ingatlanokról készülnek, hiszen ilyen dokumentum kell adásvételhez, bérbeadáshoz vagy használatbavételi engedély kiadásához. Emiatt a tanúsítványok alapján [korábban számított](#) küszöbértékek szebb képet mutatnak a valóságnál.

Ezt a hiányt két kutatás pótolta. A KSH–ELTINGA közös [elemzése](#) átfogó becslést adott az állomány helyzetéről. A kutatás 2016-2020 között kiadott energetikai tanúsítványok alapján készült, azonban 2023 novemberétől [egy új jogszabály](#) szabályozza az energetikai tanúsítványok kulcsfontosságú elemének, a primerenergia-igénynek a számítási módszertanát. A KSH-ELTINGA kutatás eredményeinek az új jogszabály szerinti alkalmazhatóságát egy második, Csoknyai és szerzőtársai által jegyzett tanulmány [első](#) és [második](#) része tette lehetővé, amely a módszertani változások hatását vizsgálja.

Az eredményekből egyértelműen látszik, hogy a családi házak több mint 60 százaléka felújításra szorul, főként az 1990 előtt épültek, amelyek magas számosságuk mellett gyenge energetikai

hatékonyságot mutatnak (1. ábra). Nem véletlenül foglalkozik külön ezeknek az ingatlanoknak a korszerűsítésével az MNB [zöld lakáscélú tőkekövetelmény-kedvezmény programja](#), illetve a kormány által indított [otthonfelújítási program](#).

1. ábra: Családi házak (bal) és társasházi lakások (jobb) energetikai besorolás szerinti megoszlása a becslült adatok alapján



Forrás: [Csoknyai et al. 2025](#), MNB szerkesztés

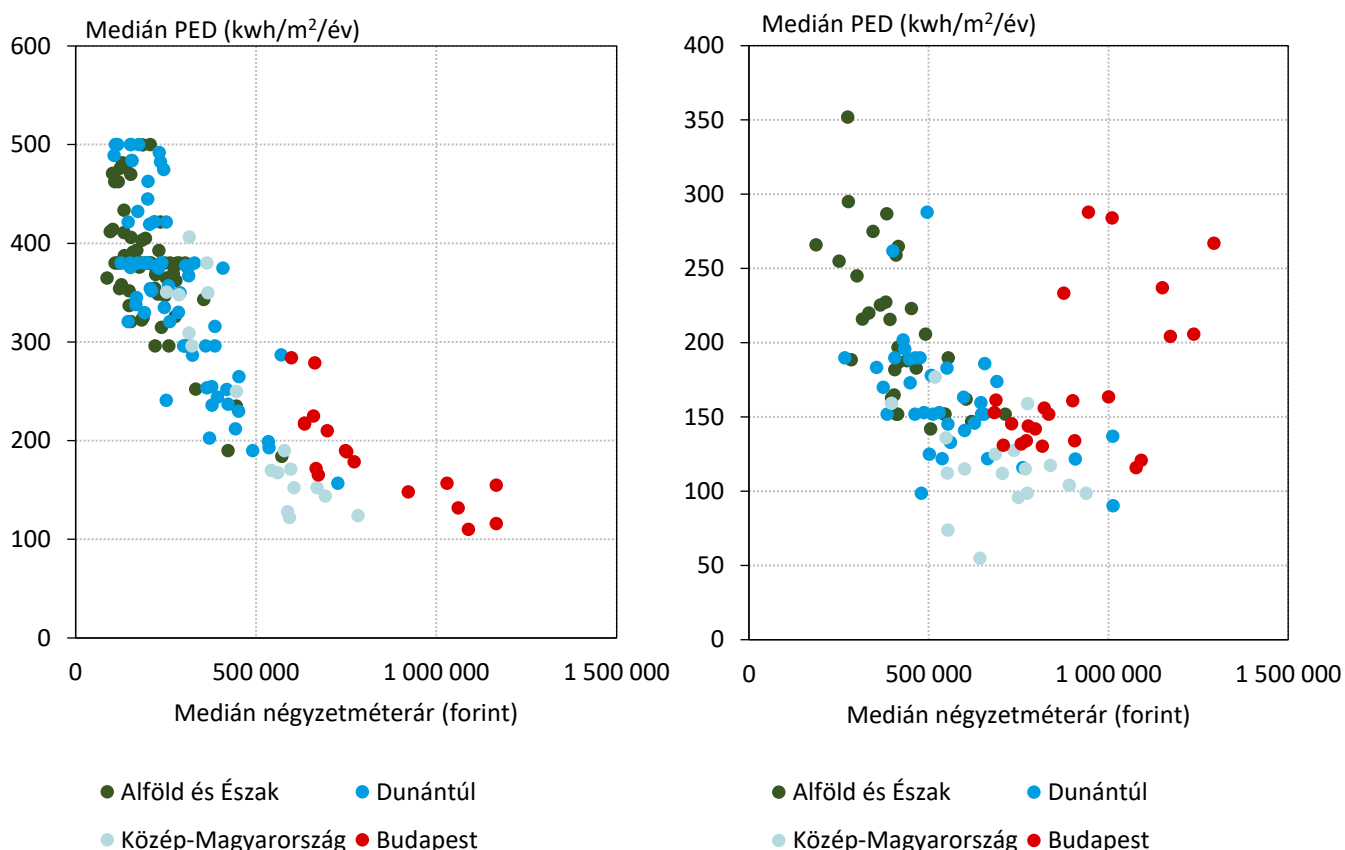
Megjegyzés: Az energetikai tanúsítványok 2023 novemberétől A+++ - I betűkódok alapján sorolják be az épületeket energetikai hatékonyságuk szerint. Az A+++ besorolás a legjobb, az I besorolás a legrosszabb.

Nemcsak a teljes lakóingatlanállományban figyelhetők meg eltérések az ingatlanok energetikai állapotára vonatkozóan. A hitelintézetek által lakáshitelek mögé bevont lakóingatlan-fedezetek energetikai jellemzői is mutatnak területi differenciáltságot, amire vonatkozóan negyedéves rendszerességgel [zöld adatpublikációnk](#) is szolgáltat információt. A 2024-ben kihelyezett lakáshitelek fedezeteként bevont lakóingatlanokat vizsgálva több fontos megállapítást tehetünk. Általánosságban elmondható, hogy minél rosszabb egy családi ház energetikai állapota, annál alacsonyabb annak piaci értéke is. Ez rontja a szóban forgó ingatlanok hitelképességét is, ami megnehezíti a felújításhoz szükséges források előteremtését. Ez komoly probléma, hiszen a rosszabb állapotú ingatlanok jó minőségű korszerűsítésével érhető el a legnagyobb mértékű energiamegtakarítás.

A családi házak esetén elmondható, hogy az észak-alföldi és dél-dunántúli járásokban finanszírozott ingatlanok energetikai jellemzői a legrosszabbak a finanszírozott portfólióban, mindez ráadásul alacsony piaci értékkel párosul. A legjobb minőségű családi házak a közép-magyarországi régió járásaiban, illetve Budapesten találhatók. Ezek piaci értéke jellemzően jóval magasabb a más régiókban lévő járásokénál. Társasházi lakások esetén is hasonló kapcsolat figyelhető meg a négyzetméterár és az ingatlan energetikai állapota között, előfordulnak azonban kivételek. Sok budapesti kerület négyzetméterára úgy kimagasló, hogy közben az ott található

ingatlanok energetikai állapota feltűnően alacsony. Az alacsony energetikai állapotot a Budapesten nagy számban előforduló műemlékvédelmi épületek felújításának magasabb költségigénye magyarázhatja. Természetesen az energetikai állapotnál jóval inkább befolyásolja egy ingatlan piaci értékét annak lokációja, ami Budapesten belül jelentős eltéréseket okozhat.

2. ábra: 2024-ben szerződött lakáshitelek fedezeteként bevont családi házak (bal) és társasházi lakások (jobb) medián PED értéke és medián négyzetméterára országrész szerinti bontásban



Forrás: MNB

Megjegyzés: Minden pont egy-egy járást jelöl, Budapest esetén egy-egy kerületet. Alföld és Észak országrészhez tartoznak a következő régiók: Észak-Magyarország, Észak-Alföld és Dél-Alföld.

A zöld kritériumrendszer gyakorlati alkalmazását segítő a KSH rendszeresen frissíti a felső 15 százalékra vonatkozó küszöbértékeket a fentebb említett tanulmányok módszertana alapján. **A legfrissebb eredmények alapján a 2021 előtt épült családi házaknál 194,8 kWh/m²/év, míg a társasházi lakásoknál 123,2 kWh/m²/év tekinthető a felső 15 százalék PED határértékének.** Az MNB a zöld finanszírozás átláthatósága, és a „zöldre festés” (egy termék, szolgáltatás hamisan fenntarthatóként való reklámozása) megakadályozása érdekében a hitelintézetek számára [vezetői körlevelet](#) adott ki a zöld ingatlanok megállapítására alkalmazott küszöbértékekre vonatkozóan.

A vezetői körlevél célja, hogy egységes alapot teremtsen a zöld lakóingatlanok meghatározásához, ami megkönnyíti a bankok számára a finanszírozási döntéseket és csökkenti az adminisztratív terheket. Hasonló, piacegységesítő céllal jelent meg az idei évben a zöld jelzáloglevelek

hatásjelentéseivel kapcsolatos [közös állásfoglalás](#). A zöld lakóingatlanok megállapításához használható küszöbértéket az alábbi táblázat foglalja össze. Ezzel kapcsolatos további információk, illetve az épületek átlagfogyasztására és széndioxid-kibocsátására vonatkozó adatok elérhetők az MNB [zöld pénzügyek oldalán](#).

1. táblázat: Taxonómia rendelet szerinti zöld lakóingatlanok MNB által elfogadott kritériumrendszere

Építés éve	Energetikai tanúsítvány kiállítási dátuma		
		2023.10.31-ig	2023.11.01-től
	2020.12.31-ig	KSH küszöbértékek	KSH küszöbértékek
	2021.01.01-től	TNM rendelet szerint minimum BB és maximum 90 kWh/m ² /év	ÉKM rendelet szerint minimum A+ és maximum 68,4 kWh/m ² /év

Forrás: MNB szerkesztés

Összességében tehát a lakásállomány korszerűsítése óriási kihívás, ugyanakkor hatalmas lehetőség is Magyarország számára. A felújítások felgyorsítása a háztartások terheinek csökkentése mellett hozzájárul életminőségük növeléséhez, javítja a hitelvisszafizetési képességet, mérsékli a banki portfóliók klímaváltozásból eredő kockázatait és elengedhetetlen a klímacélok teljesítéséhez. A most rendelkezésre álló kutatási eredmények és tisztázott zöld kritériumok alapot adhatnak ahhoz, hogy a következő években érdemben felgyorsuljon a hazai lakóingatlanok energetikai megújulása.

**A szerző az MNB Fenntartható pénzügyi főosztályának szakértője*

„Szerkesztett formában megjelent 2025. november 13-án a Portfólió.hu oldalon.”