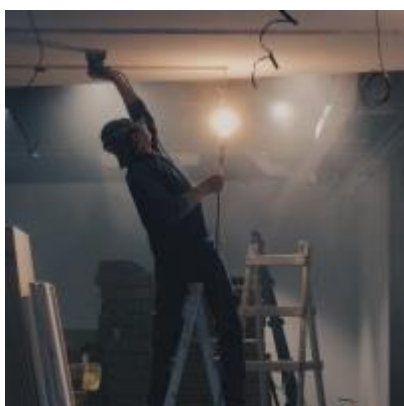


## **EZERMILLIÁRDOKAT DOBTUNK KI 5 ÉV ALATT AZ ABLAKON A ROSSZ LAKÁSFELÚJÍTÁSOKKAL**

**Évi 100-130 ezer lakóépület energetikai (mély)felújítására lenne szükség ahhoz, hogy Magyarország valóban elérje 2050-ig a törvénybe foglalt klímasemlegességet. Bár felújítások eddig is voltak, és folyamatosan zajlanak, ezek többsége egyáltalán nem, vagy nem megfelelően vesz figyelembe energiahatékonysági szempontokat. Az ilyen felújítások így klímaszempontról többet ártanak, mint használnak: könnyű belátni, hogy ha valaki rosszul szigeteli a házat, az nemcsak a rezsizámláján nem látja majd a várt megtakarítást, de még extra költségei is lehetnek, a következő felújításig pedig valószínűleg még évtizedek fognak eltelni. Ezzel áll elő az úgynevezett lock-in hatás, amikor rosszul megtervezett felújításokkal további évekre elavult, energiamegtakarítást és kibocsátáscsökkentést nem eredményező helyzetet konzerválunk.**



**Csak az elmúlt öt évben, 2016 és 2020 között nagyságrendileg 2500-3000 milliárd forintot költöttünk energetikai felújításra, ám ennek csak kevesebb mint fele járt érdemi energiamegtakarítással. A jelenlegi szabályozás nem köti energiahatékonysági feltételhez az állami támogatásokat, pedig az energiahatékonysági szempontokat jutalmazó-ösztönző megoldás korábban a CSOK-nál is létezett.**

Gyárakra, repülőkre, teheneke, azaz az iparra, közlekedésre, mezőgazdaságra gondolnak a legtöbben akkor, amikor a klímaválság felelőseiről van szó. Pedig Magyarországon a háztartások a legnagyobb energiafogyasztók, és ezzel együtt az egyik legnagyobb üvegházgáz kibocsátók is: a lakóingatlanok az ország teljes energiafelhasználásának 32 százalékát fogyasztják a Magyar Energia- és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) adatai szerint, és ezzel párhuzamosan a CO<sub>2</sub>-kibocsátás 36 százalékát adják a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) szerint. Pusztán ebből a két adatból is látható, hogy a Magyarország által is vállalt, célul kitűzött klímasemlegesség elérése 2050-ig a lakóépületek energiafogyasztásának csökkentése, azaz energiahatékonysági felújítások (hőszigetelés, nyílászárócsere, fűtőkorszerűsítés) nélkül nem fog sikerülni. Ehhez kb. évi 100-130 ezer otthon energetikai (mély)felújítására lenne szükség.

## Miben élünk?

Összesen 4 millió lakás van Magyarországon, és ezek háromnegyede 1980 előtt épült. Ebben az időben az építkezéseknél az energiahatékonyság még egyáltalán nem volt szempont, és törvényileg sem volt elvárás. Manapság egyre több felújított épületet látunk, de azt, hogy energetikai szempontból valójában milyen állapotban vannak a hazai lakások és házak, ránézésre elég nehéz megmondani.

Segítségünkre lehetnek azonban az energetikai tanúsítványok, amelyeket minden eladó- vagy kiadósorba kerülő lakás vagy ház esetében kötelező készíttetni. A tanúsítványok részletes energetikai felmérés alapján kategóriákba osztják az adott ingatlant az energiafogyasztása alapján. Az energiatanúsítványok jelenleg érvényes kategóriái.

<b>AA++</b>	<40%	Minimális energiaigényű
<b>AA+</b>	40–60%	Kiemelkedően nagy energiahatékonyságú
<b>AA</b>	61–100%	Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb
<b>BB</b>	101–130%	Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő
<b>CC</b>	101–130%	Korszerű
<b>DD</b>	131–160%	Korszerűt megközelítő
<b>EE</b>	161–200%	Átlagosnál jobb
<b>FF</b>	201–250%	Átlagos
<b>GG</b>	251–310%	Átlagost megközelítő
<b>HH</b>	311–400%	Gyenge
<b>II</b>	401–500%	Rossz
<b>JJ</b>	501%<	Kiemelkedően rossz

A fenti táblázat színes csíkjai talán ismerősek lehetnek a háztartási energiacímkékről is. Az épületek esetében a 100% jelenti az EU-s előírás alapján meghatározott referenciaértéket, azaz a közel nulla energiaigényt – ez a „BB” kategória alja. A többi kategória százalékos értéke azt mutatja, egy oda sorolt ingatlan mennyivel fogyaszt többet (pl. a „JJ” kategóriában több, mint ötször annyit) vagy kevesebbet, mint a követelményeknek megfelelő „BB” kategória esetében.

Magyarországon a hazai lakóépületek átlagos osztályzata az energiatanúsítványok alapján „FF” vagy annál rosszabb – sőt, más számítások szerint a súlyozott átlag a „HH” kategóriába esik. Ez azt jelenti, hogy egy átlagos magyar lakóépület energiafogyasztását legalább a felére lehetne csökkenteni, ami hatalmas megtakarítási potenciált jelent.

## A háztartások több mint fele újított fel az elmúlt öt évben

A Magyar Energetikai és Közműellátás-fejlesztési Hivatal (MEKH) 2020 őszén egy reprezentatív lakossági felmérést végzett arról, hogy a megelőző öt évben milyen energetikai felújítások történtek, illetve a következő öt évre milyen felújítási tervek várnak megvalósításra a hazai háztartásokban. Az első adatok láttán még a kutatók is meglepődtek: közel kétszer annyi energetikai felújítás



történt 2016 és 2020 között, mint azt előtte várták. Ugyanis 2016-ban, egy előző felmérés alkalmával a megkérdezettek 24%-a mondta azt, hogy 2016 és 2020 között energetikai felújítást tervez a lakásán vagy házában, a 2020-as eredmény viszont azt mutatta, hogy a háztartások 57%-ában valósult meg ilyen jellegű beruházás. Ennek akár örülhetnénk is, azonban az ördög a részletekben rejlik.

## **Így újítunk fel mi – keserű tapasztalatok**

A 2020-as lakossági felmérés rákérdezett a megvalósult és a tervezett energetikai felújítások néhány nagyon fontos pontjára, ami alapján az alábbiak derültek ki:

- a felújítások elsődleges célja, indoka az esetek zömében nem az energiahatékonyság javítása
- ennek megfelelően a felújítások döntő részéhez nem készül energetikai terv
- a mélyfelújítások szintjétől messze vagyunk a felújítások révén elért energiamegtakarítás messze elmarad a potenciális (és szükséges) lehetőségektől

Nézzük meg kicsit bővebben az egyes pontokat:

### **1. Nem az energiahatékonyság a cél**

A megvalósult energetikai beruházások aránya azért is volt sokkal magasabb, mert nagy részük előre nem látott meghibásodás miatt, ad-hoc módon történt: azért cseréltek kazánt, ablakot vagy azért szigeteltek, mert tönkrement, vagy a homlokzat már tarthatatlanul rossz állapotban volt, omladozott. Az új beszerzéseknél pedig sajnos nem feltétlenül jelenik meg az energiahatékonyság mint szempont.

### **2. Nem tervezünk**

Részben az előző ponttal is összefügg, de annál általánosabban érvényes, hogy a felújítók nagy része (76%) nem készít energetikai tervet a beruházás előtt, hanem a feje után megy – amit leginkább a szomszédok, ismerősök és a kivitelező szakember irányítanak. Akkor is, ha a szomszédban sem sikerült jól a felújítás, és akkor is, ha a kivitelező szakember feketén dolgozott, és csak a lehető legolcsóbban akarta megoldani a munkát. A jól megalapozott energetikai tervezés nélküli munkák esetében óriási a kockázata, hogy akár milliós összegeket dobunk ki az ablakon, ha nem szakszerűen, megfelelő alapanyagokkal és megfelelő sorrendben vagy megfelelően előkészítve

készülnek el a munkák. Akinek kellett már visszabontania frissen kivitelezett „szakember” munkáját, mert a munkát folytató, következő szaki szerint az nem volt megcsinálva rendesen, az tudja, hogy ez mennyire tud fájni.

### **3. Messze a mélyfelújításoktól**

Mélyfelújításnak hívjuk azt a komplex energetikai felújítást, amikor alapos tervezés után minden szükséges energiahatékonysági beruházást elvégzünk az ingatlanunkon, és ezzel az energiafogyasztásunk jelentősen lecsökken. Mivel legtöbbször nem áll rendelkezésre akkora pénzügyi keret, hogy egyszerre valósuljon meg a hőszigetelés, nyílászárócsere és fűtőkorszerűsítés, jó megoldás lehet, hogy egy energetikai terv mentén, előre kidolgozott, egymásra épülő lépésekben valósuljon meg az egyes elemek felújítása, végül így is egy rendkívül takarékos és komfortos otthont eredményezve. Ez azonban sajnos, úgy néz ki, hogy Magyarországon egyelőre tündérmese: az energetikai felújítások háromnegyede csak egy, vagy maximum két elemet érint. Ez pedig azért rossz hír, mert...

### **4. Messze az energiamegtakarítási potenciáloktól**

Az ad-hoc, tervezés és gyakran energiahatékonysági szempontok nélküli, részleges felújítások következtében alig valósulnak meg minőségi mélyfelújítások Magyarországon. Pedig ez lenne az érdemi energiamegtakarítás záloga: csak 1-1 elem korszerűsítésekor az energiamegtakarítás minimális, sőt akár alig kimutatható. Egy jól megtervezett mélyfelújítás esetében azonban 50-60%-os, extrém esetben akár 80%-os energiamegtakarítás is elérhető.

A lakossági felmérésből pedig sajnos az derült ki, hogy bár a felújítók 93%-a elégedett a beruházás eredményével, az okokat kérdezve a válaszadók kevesebb mint fele tartotta említésre méltónak azt, hogy alacsonyabbak lettek az energiaszámlák. Máshogy fogalmazva: hiába költöttek rá, becslések szerint az energetikai felújítások nagyjából fele nem járt érdemi energiamegtakarítással.

### **Kidobjuk a pénzt az új ablakon, és még be is betonozzuk**

A fenti trendek már önmagukban elég ijesztők, ha a 2050-es klímasemlegességi célokra gondolunk. Az igazi tragédia azonban az, hogy minden egyes olyan épületfelújítás, ami nem használja ki a lehető legnagyobb energiamegtakarítási potenciált, az nem csak a magasabb rezsizámlákat tartja fent lakójának a következő évtizedekre, de országos szinten is elesünk az energiamegtakarítási és kibocsátás-csökkentési lehetőségtől.

Ha egy nagyon öreg, régi ablakot nem egy korszerűre, hanem a legolcsóbbra cserélünk, vagy a falak hőszigetelésénél 20 centiméteres vastagságú helyett a 10 centiméteres anyagot választjuk, azzal lehet, hogy most egy kicsit spórolni tudunk, de szó szerint beépítettünk az otthonunkba egy rossz energiahatékonyságú technológiát. Ezzel pedig a következő 10-20 évben megint nem fogunk tudni érdemi energiamegtakarítást elérni.

Ez az ún. lock-in hatás, ami azt jelenti, hogy hosszú távon belakatozzuk – vagy néha szó szerint bebetonozzuk – magunkat egy kevésbé energiahatékony technikai megoldásba azzal, hogy a rövid távú szempontok vagy szimplán tudatlanságunk miatt szuboptimális (nem a lehető legjobb elérhető) megoldást választunk egy olyan beruházásnál, amihez legközelebb csak évtizedek múlva tervezünk hozzájárulni. Hogy egy kis súlyt adjunk a fentieknek: a felmérés alapján, 2016-2020 között becsléseink szerint országos szinten 2500-3000 mrd Ft-ot költöttünk energetikai felújításra, de ennek csak fele eredményezett érdemi energiamegtakarítást, azaz csak ebben az időszakban ezer milliárd forintos nagyságrendű volt az így kidobott pénz.

A fenti problémák hátterében igen gyakran a forráshiány áll: nem készül tervezés, mert inkább spórolnak a szakemberen; nincs garancia, mert inkább spórolnak a szerződéssel és az áfával; nincs mélyfelújítás, nincs potenciálok kihasználása, mert akut problémákra kell minél olcsóbb megoldást találni. Ebben azonban akár gyorsabb változás is bekövetkezhet, mint gondolnánk – ha a döntéshozók prioritásként tekintenek az energiahatékonyaságra.

### **Családtámogatások – újabb elszalasztott lehetőség?**

Soha nem látott lehetőségek nyíltak az utóbbi évek családpolitikájának hatására, különösen az otthonfelújítási támogatás bejelentését követően.

Ezek az állami támogatások azonban nem tartalmaznak semmilyen energiahatékonyasági elvárást, így féltő, hogy a támogatások döntő része konyhabútorra, csempézésre vagy festésre fog elmenni.

Pedig egy országos jelentőségű lehetőség előtt állunk: ha ezeket a pénzeket legalább részben energiahatékonyaságra költenénk, nem csak egészségesebb és komfortosabb lakásban élhetünk majd, de még az sem zárható ki, hogy az alacsonyabb rezsiköltségeknek köszönhetően hamarosan mégiscsak félre tudunk majd tenni annyit, ami a konyhaszekrényhez hiányzik. Arról nem is beszélve, hogy mindeközben hozzájárulunk a klímaváltozáshoz való alkalmazkodáshoz is, például igencsak örülni fogunk az egyre forróbb nyarakon a jól hőszigetelt és árnyékolt lakásunknak.

### **Csak egy lépésre a megoldástól**

Vannak tehát elavult házaink, felújításra hajlandó embereink, és most már pályázható pénz is: innen már csak egy lépés lenne az, hogy a korszerűsítést tervezőket a jól megtervezett mélyfelújítások felé tereljük, illetve abban segítsük. Ebben kulcsszerepet játszana, ha a pályázatok egy része dedikáltan energiahatékonyasági céllal lenne meghirdetve, vagy valamilyen prémiumot vagy bónuszt kaphatnának azok, akik a pályázatból megvalósított beruházás eredményeként energiamegtakarítást tudnak felmutatni.

Ez a mechanizmus egyébként régen működött a lakásfelújítási támogatások és a CSOK esetében is, tehát nem lenne példa nélküli hazánkban sem.

Ennek híján egyelőre mi buzdítjuk a felújítani tervezőket: vágjanak bele jól megtervezett energiahatékonysági felújításba, mert megéri. Az eredmény egy egészségesebb, komfortosabb, jóval kevesebb energiát fogyasztó, alacsony rezsiű otthon.

A Másfelfok.hu-n megjelent cikk a MEHI Hazai Felújítási Hullám c. tanulmánya alapján készült, aminek az elkészítésében a szerző is részt vett.  
<https://masfelfok.hu/2021/02/08/ezermilliardokat-dobtunk-ki-5-ev-alatt-az-ablakon-a-rossz-lakasfelujitasokkal/>

[https://mehi.hu/sites/default/files/mehi\\_hazai\\_felujitasi\\_hullam\\_tanulmany\\_2021.pdf](https://mehi.hu/sites/default/files/mehi_hazai_felujitasi_hullam_tanulmany_2021.pdf)

Vass Ferenc  
Elnök