

Ingatlan energetikai iránytű



INVESTMENT
SOLUTIONS

II. évfolyam 1. szám
2023. augusztus



Vezetői összefoglaló

Az éghajlatváltozás hatásainak egyre kézzelfoghatóbbá válása következtében az élet minden területén egyre komolyabb figyelmet kap a környezettudatosság. A járvány és a szomszéd-ban kitört háború által megtépzott világgazdaság az infláción és az elszálló energiaárakon keresztül vált érzékelhetővé. Bár van, akiben a természet iránti aggodalom, a többség számára inkább a rezsiköltségek alakulása váltotta ki a téma iránti fokozott érdeklődést.

Természetesen a szabályozásnak is van szerepe: Magyarországon 2012-től kötelező energetikai tanúsítványt készíttetni új épületek építésekor és meglévő épületek eladásakor, illetve szintén kötelező a tanúsítvány a lakások és házak kiadásához. Az épületek energetikai jellemzőit vizsgáló tanúsítás környezetvédelmi célja mellett az ingatlan-tulajdonosok, a potenciális vevők és bérleti informálódását is szolgálja, hiszen egyre kevésbé közömbös a magas energiaköltségek mellett a lakóingatlanok rezsiköltsége. A besorolás az ingatlan becsült energiaigénye, szén-dioxid-kibocsátása, fűtéstípusa és melegvízhasználata alapján történik. A közelmúltban jelentősnek ható változások történtek az energetikai jogszabályok területén: összességében sem lényegesen szigorúbbak, sem lényegesen enyhébbek nem lettek a követelmények, azonban sok apró változás történt, amelyek hatása épülettípusonként és műszaki megoldásonként változó mértékű lesz, a jelentős felújítások követelményei pedig egyértelműen enyhülnek. Az idén novembertől hatályos módosított szabályozás ingatlan értékekre, értékesíthetőségre gyakorolt hatása egyelőre még nem ismert.

Az Otthon Centrum Investment Solutions (OCS) idén másodszor készített elemzést a piacvezető ingatlanközvetítő hálózatában értékesített és az OCS által tanúsított ingatlanokról. A 2023 első félévében tulajdonost váltott ingatlanok adatai alapján vizsgáltuk a hazai lakásállomány energiahatékony-ságát. Az OCS PEI (Property Environmental Impact) indexe azt az értéket mutatja meg, hogy az adott ingatlan fűtési- és használati melegvízrendszerének fajlagos, azaz 1 m² alapterületre vetített korrigált éves széndioxid kibocsátása milyen arányban van a korrigált széndioxid kibocsátási országos (vizsgált mintán számított) átlagértékhez képest. Az idei első félév adatbázisa a vizsgált időszak okán is kisebb elemszámú, mint az előző, teljes évet átfogó elemzés. A tavaly második félévében kezdődő ingatlanpiaci lassulás tovább szűkítette a rendelkezésre álló adatokat, mivel különösen az első negyedévben nagyon alacsony volt a megkötött adás-vételek száma.

Az ingatlanpiac eleve szezonálisan működik, a téli időszakokban kevesebben vesznek lakást, általában a tavaszi, nyári, illetve a koraőszi időszakok a legerősebbek, idén azonban lassan ébredt fel a piac „téli álmából”. Mindez az általános gazdasági helyzetből fakadó vevői elbizonytalanodásnak és a magas kamatszint következtében megrágult hiteleknek köszönhető – jóval kisebb a kereslet az előző években megszokotthoz képest. A másik oldalon viszont nincs olyan kényszerítő tényező, ami miatt az eladók igyekeznének gyorsan megválni az ingatlanuktól, inkább a kivárási jellemző, ami az árakon is érződik – masszív csökkenés helyett inkább stagnálás volt érzékelhető a piacon. A vizsgálat fő tanulságait az alábbiakban foglaltuk össze:



- az egyes lakóingatlan típusok között a minél több lehűlő felülettel rendelkező lakóegységeknél nagyobb a hővesztés; a szabadon álló családi házak kedvezőtlenebbek a társasházaknál;
- az épület formája mellett nagyon nagy jelentősége van a felhasznált építőanyagoknak és az építési technológiának: az elmúlt évtizedben épült lakóingatlanok a korábbi évtizedekhez képest jóval energiahatékonyabbak;
- ez az árazásra is kihat: a korszerűbb, energiahatékonyabb épületek magasabb áron keltek el;
- erőteljes a különbség az ország régiói között: a legmagasabb, legkedvezőtlenebb átlagérték Észak-Alföld és Dél-Alföld régióban mutatkozott, a legkedvezőbb mutatókkal a Nyugat Dunántúl régióban értékesített ingatlanok rendelkeztek;
- az OCS PEI index a valós CO₂ kibocsátásra fókuszáló mutató. Az index értéke Budán volt a legalacsonyabb 72,2%-kal, de 77-85%-os értékek jellemzik a főváros pesti peremkerületeit, valamint a megyei jogú városokat is. Pest megyében, valamint a kisebb városokban már 100% feletti értékek fordulnak elő, míg a községekben a legrosszabb az indexérték 155,3%-kal.
- a tavalyi évhez képest jelentősen romlott az OCS PEI index értéke: a régiós összehasonlításban a legjobb régió indexe 8,1%-kal, a legrosszabb értékkel bíró régióé 63,2%-kal, ami azt mutatja, hogy az értékesítés a gyengébb energiahatékonyságú, olcsóbb ingatlanok felé mozdult.

Fontos megjegyezni, hogy a vizsgált adatbázis területi megoszlása nem volt homogén, Közép-Magyarország régió erőteljesen felülreprezentált és összességében az elmúlt évekhez képest jóval alacsonyabb volt az ingatlanforgalom, ezért a vizsgált adatbázis is szűkebb volt.

Tóth Csaba

Üzletágigazgató – értékebecslés és energetikai tanúsítás

Ingatlanok jellege és hővesztesége

Magyarországon 2012-től kötelező energetikai tanúsítványt készíttetni új épületek építésekor és meglévő épületek eladásakor, illetve szintén kötelező a tanúsítvány a lakások és házak kiadásához. Az energetikai tanúsítás során az épületek energetikai jellemzőit vizsgáljuk. A besorolás az ingatlan becsült energiaigénye, szén-dioxid-kibocsátása, fűtéstípusa és melegvízhazsználata alapján történik. Az épületekre számított fajlagos hőveszteség tényező megmutatja, hogy az épület önmagában (a gépészet nélkül) mekkora hőveszteséggel üzemeltethető, azaz, mennyire korszerű maga a szerkezet. Meghatározása során azt vizsgáljuk, hogy mekkora lenne az épület egy légköbméterre jutó hővesztesége, ha a külső és belső tér között csak egy Celsius fok lenne a hőmérséklet-különbség. (Az értékben megjelenik az épület benapozottságából eredő hőnyereségek is.) A jelenleg a mindennapokban használt betűvel jelölt energiahatékonysági kategóriák mögött az épület összesített energetikai jellemzőit veszik számba az értékelés során.

A számított fajlagos energiaigényt a 176/2008 kormányrendelet alapján vetjük össze a 7/2006. (V.24.) tárcanélküli miniszteri rendeletben meghatározott követelményértékkel, és így alakul ki az ingatlan energetikai besorolása. A jelenlegi besorolási rendszer 2016-tól érvényes. Az osztályozási rendszer a kiemelkedően rossztól (JJ) a minimális energiaigényűig (AA++) sorolja kategóriákba az ingatlanokat, összesen 12 energetikai osztályt megkülönböztetve. BB, illetve ennél jobb besorolást csak a legalább 25 százalékos megújuló energiaarányal rendelkező ingatlan kaphat.

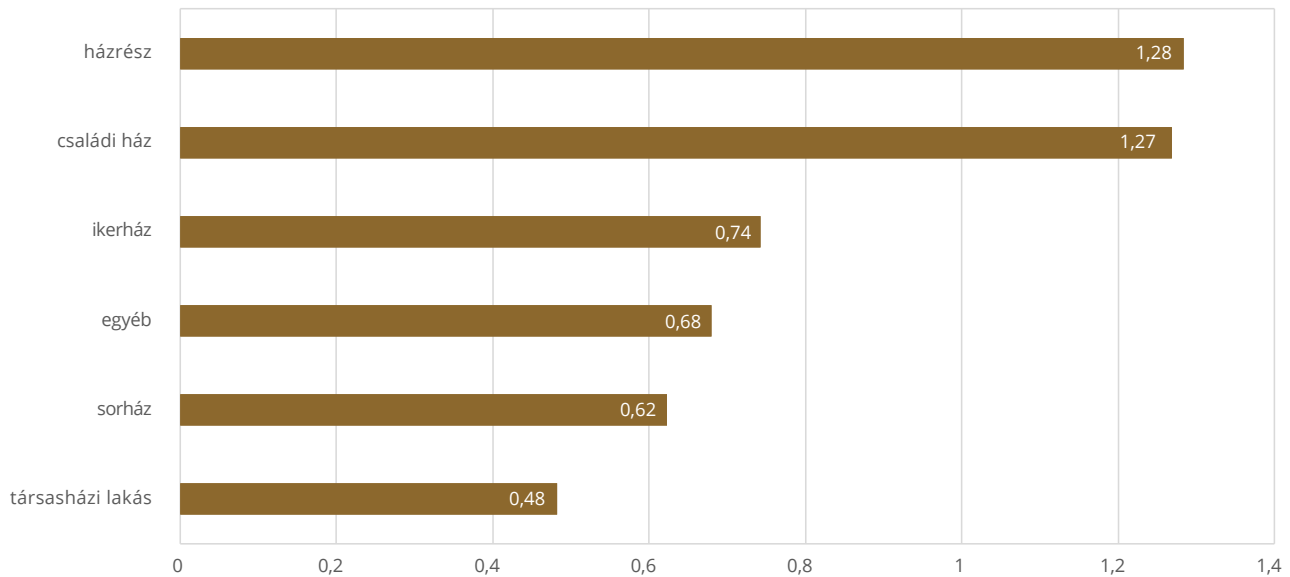
2023. november 1-jétől jelentősnek ható változások történnek az energetikai jogszabályok területén: összességében sem lényegesen szigorúbbak, sem lényegesen enyhébbek nem lesznek a követelmények, azonban sok apró változás történik, amelyek hatása épülettípusonként és műszaki megoldásonként változó mértékű lesz, a jelentős felújítások követelményei pedig egyértelműen enyhülnek.

A tanúsítvány esztétikusabb és felhasználóbarátabb kialakítású lesz, és nem szakemberek számára is használhatóbb felújítási tanácsokkal fog szolgálni, ezért remélhetőleg javul majd a tanúsítványokról alkotott közvélekedés is. A nagyobb terjedelmű tanúsítvány a jelenleginél részletesebb adatnyilvántartást is segíti majd, jelentősen bővül ugyanis a rögzítésre kerülő adatok köre. Így sokkal pontosabb és használhatóbb adatbázis jön létre a hazai tanúsított épületállományról. Jelenlegi ismereteink szerint a rendeletek november elsejével lépnek hatályba, azonban ennek kisebb csúszása sem zárható ki, lévén a szakemberek képzése, a tanúsításhoz használt szoftverek fejlesztése is meg kell történjen eddig az időpontig. A megváltozott szabályozás ingatlan értékekre, értékesíthetőségre gyakorolt hatása egyelőre még nem ismert.

A 2023 év első féléve során az Otthon Centrum Investment Solutions szakértői által tanúsított, az Otthon Centrum hálózatának közreműködésével értékesített ingatlanok elemzése alapján meghatároztuk, hogy az egyes lakóingatlan típusokra milyen átlagos hőveszteség jellemző. Minél több, a környezetével közvetlenül érintkező felülete van egy lakóegységnek, azaz minél nagyobb az összes lehűlő felülete, annál nagyobb a hőveszteség. Ha ez a geometriai adottság korszerűtlen szerkezetekkel társul, akkor ez a hőveszteség még nagyobb. Ez a magyarázata, hogy a családi házak jóval magasabb hőveszteségi tényezővel rendelkeznek, mint akár az ikerházak vagy társasházi lakások. Azon épülettípusok esetében ugyanis, ahol a lakás-egységeknek kisebb a lehűlő felülete, kedvezőbb a hőveszteség mértéke is. Egy ikerházi lakás esetén az épület egyik oldala védett, hiszen a szomszédos ikerház-egység fűtött helyiségeihez kapcsolódik. A társasházaknál az épületen belüli elhelyezkedéstől függ, hogy hány oldalról védett a lakás, szélsőséges esetben a homlokzaton kívül minden oldalról szomszédok és védett közös közlekedőterületek határolhatják.

A hőveszteséget a lakás mérete is befolyásolja. Minél nagyobb alapterületű és belmagasságú egy lakás, a geometriából fakadóan annál nagyobbak a lehűlő felületei. Az épülettípusok hőveszteségének különbségében ez is szerepet játszik: a társasházi lakások átlagos alapterülete jellemzően elmarad az ikerházak, családi házak alapterületétől és ez is hozzájárul, hogy a hőveszteség mutatójuk alacsonyabb. A W/m^3K mértékegység (watt per köbméter-kelvin) a hőáramlás vagy más néven hőáramsűrűség mértékegysége: azt mutatja meg, hogy egy anyagban mennyi hőenergia áramlik át egy köbméteren keresztül, ha a hőmérsékletkülönbség egy kelvin. Ha egy fal hőáramlása $0,5 W/m^3K$, akkor az azt jelenti, hogy ha a fal két oldala között 1 Kelvin a hőmérsékletkülönbség, akkor a falon át $0,5 W$ hőenergia áramlik egy köbméterenként.

A fajlagos hőveszteség (W/m³K) átlaga épülettípusok szerint



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

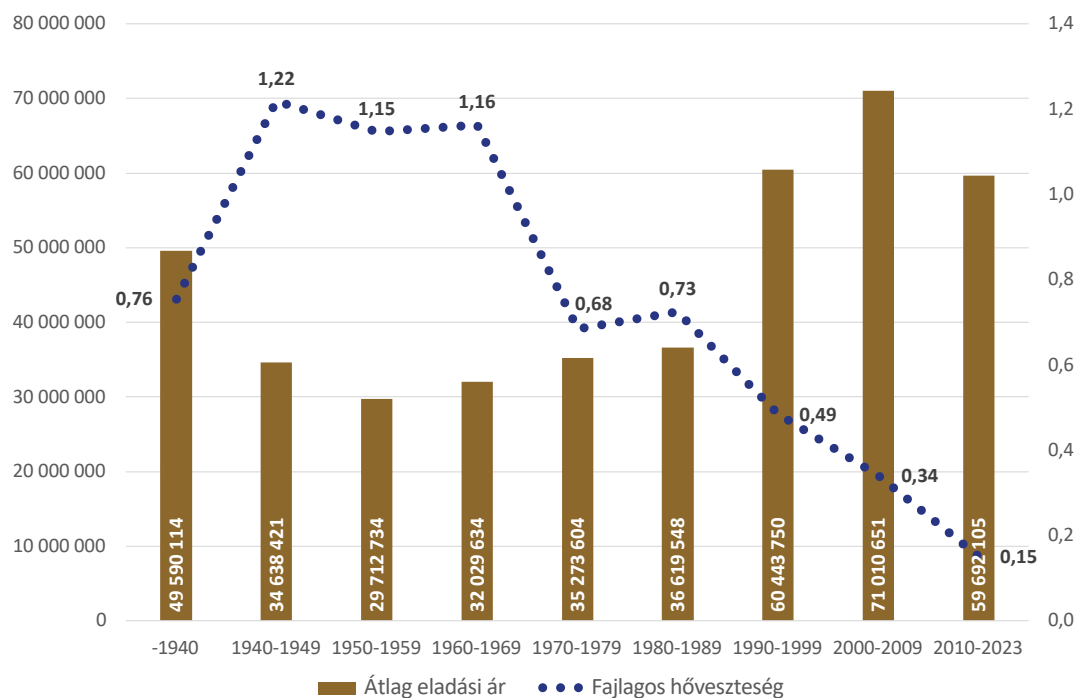
Az idén értékesített lakóingatlanok fajlagos hőveszteségének átlaga a 2022-es adatsorhoz hasonló. A családi házak fajlagos hőveszteségi tényezője az idei első félévben értékesített ingatlanoknál néhány tizeddel volt rosszabb a tavalyi évben megfigyelténél, a házrészeknél már jelentősebb volt a változás, itt a tavalyi 1,12-es átlagérték 1,27 W/m³K-re nőtt. Az ikerházak és sorházak esetében nem volt érdemi a változás, viszont az idén értékesített társasházi lakások jóval fenntarthatóbbnak bizonyultak, az átlag 0,48 W/m³K a tavalyihoz képest 22 százalékkal kedvezőbb fajlagos hőveszteség érték. Ezek a változások az értékesített ingatlanok összetételéből is fakadnak és itt fontos megjegyezni, hogy a tavalyi évhez képest sokkal álmosabban indult az ingatlanpiac idén, jóval elmaradt az adás-vételek száma az elmúlt évekhez képest, különösen a tavaszi hónapok során, egyedül a 2020-as járványügyi lezárások idején volt az ideinél is kisebb forgalom.

Az ingatlanállomány kora és ennek összefüggése az energetikai jellemzőkkel

Az egyes korszakokra jellemző építési technológia évtizedekre, akár évszázadnyi időre meghatározza az épületek fizikai jellemzőit. A használatos építőanyagok, az építésmód, így az épületszerkezetek rétegrendje és vastagsága, valamint az alkalmazott hőszigetelési megoldások közötti különbséget jól mutatja a hőveszteség mutató eltérő értéke. Az alábbi ábra a 2023 első féléve során értékesített lakóingatlanok adatbázisa alapján mutatja be a hőveszteség és az épület kora közötti összefüggést. Minél fiatalabb egy épület, annál korszerűbb szerkezetekkel és energiahatékonyabb megoldásokkal találkozunk, ami nemcsak a kedvező üzemeltetést teszi lehetővé, de a lakóingatlan piaci értékét is befolyásolja.

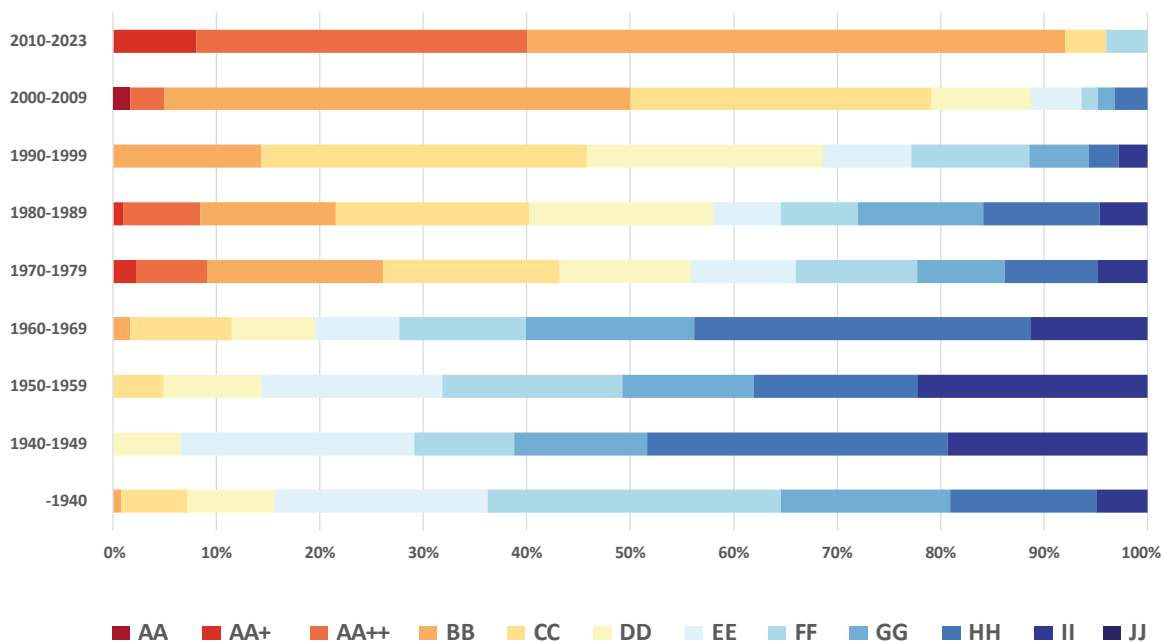
A legkedvezőtlenebb hőtechnikai adottságokkal a II. világháborút követő évtizedekben épült ingatlanok rendelkeznek. A háborút követő újjáépítés és a tömeges lakásépítés évtizedeiben nem volt szempont az energiahatékonyság. Az 1990-es években megjelenő korszerű építőanyagok és építési technológiák egyre környezetkímélőbb épületeket eredményeznek, ugyanakkor a korábban épült lakóházak hőszigetelésével és gépészeti felújításával ezek is takarékos otthonokká alakíthatók.

A 2023 I. féléve során értékesített és tanúsított lakóingatlanok fajlagos hőveszteség értékének (W/m3K) átlaga az építési időszak függvényében és az ingatlanok átlagára (Ft)



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

A 2023 I. féléve során értékesített és tanúsított lakóingatlanok energetikai besorolása az építés éve szerint



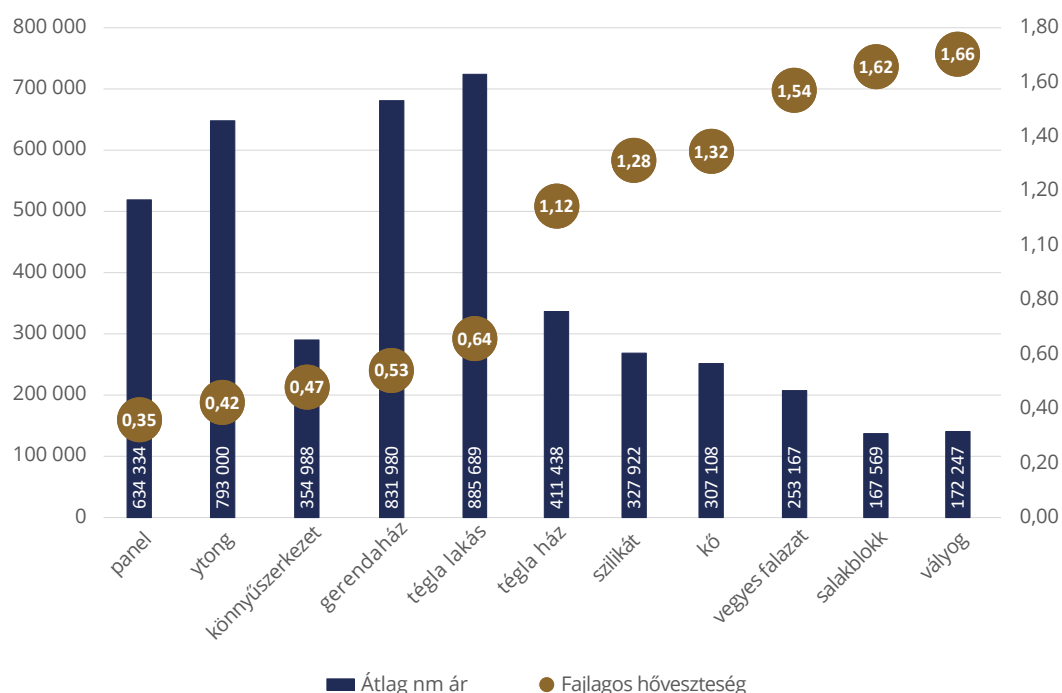
Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

Építési technológia

A 2023 első féléve során értékesített és tanúsított lakóingatlanok közül a legkedvezőbb fajlagos hőveszteséggel a (hőszigetelt) panel épületek, a magas hőszigetelő értékű könnyű falazatú épületek (könnyűszerkezetes, ytong) rendelkeztek, míg a legkedvezőtlenebb értékeket a vályog, a salakblokk és a kő, illetve a vályogot, követ és más anyagokat tartalmazó vegyes falazatú épületeknél tapasztalták. Hozzá kell tenni, hogy önmagában az építéstechnológia szerinti vizsgálat félrevezető lehet, mivel egy adott falazóanyag sokszor determinálja az épület típusát is: a kedvező fajlagos hőveszteség tényezőt a házgyári technológiával épült ingatlanoknál jellemzően a sokkal kompaktabb épületforma okozza, mivel az előregyártott nagyméretű elemek korlátozottabban engedik meg a szabadabb térstruktúrák kialakítását a téglá falazathoz képest. Emiatt ezek az épületek jellemzően sokkal kisebb lehűlő felülettel rendelkeznek, a fűtött léghőméterükhöz képest, ami értelemszerűen többségében kedvezőbb fajlagos hőveszteségtényezőt is eredményez esetükben.

A különböző épületszerkezetek és az átlagos négyzetméterár között erős összefüggés mutatkozott: az energiahatékonyabb épületek ára magasabb. Az árképzés sok tényező függvénye, leginkább az ingatlan elhelyezkedése és típusa a meghatározó. A jellemzően városi ingatlan típusok, mint a téglá társasházi lakás vagy a panel négyzetméterára magasabb, mint az ezeknél általában nagyobb alapterületű családi házak fajlagos átlagára, mivel a családi házak nagy része kisebb településeken található így az eltérő földrajzi elhelyezkedés is magyarázza az árkülönbséget. A vevői preferenciák is megjelennek az árakban. Például az egyébként kiváló hőtechnikai adottságú könnyűszerkezetes építésmód a hazai vevők szemében nem azonos értékű a téglá falazattal, amit tükröz az ingatlanok árazása. Az első félévben értékesített ingatlanok jellemzői nagyjából azonosak az előző évben értékesített ingatlanokéval, kisebb eltérések természetesen vannak.

A fajlagos hőveszteség átlagértéke (W/m³K) és a fajlagos ár (Ft/m²) átlaga a falszerkezet típusa szerint



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

Fűtési mód

Az idei év első felében az Otthon Centrum hálózatában értékesített és az Otthon Centrum Investment Solutions szakemberei által tanúsított lakóingatlanok több, mint a fele valamilyen gáz fűtési rendszerrel rendelkezett. A hazai viszonyok között a házközponti fűtés is jellemzően gázüzemű, de az új építésű ingatlanoknál már elterjedt a megújuló energiát használó megoldások, a hőszivattyús rendszer mellett csak kiegészítésként telepítenek gáz kazánt.

Az energetikai tanúsítvány végeredményét tükröző, ún. összesített energetikai jellemző értékében a fűtési mód átlagosan 25-45%-ban meghatározó. Ezt a viszonylag nagy szórást az okozza, hogy az ingatlan határoló szerkezeteinek mennyisége, illetve a fűtésrendszer által használt energiahordozónak a primer átalakítási tényezője nagyban befolyásolja a kapott végeredményt. Bár elég nehéz úgy sorrendet állítani, hogy nem ismerjük a be rendezések korát, a működési elvük alapján szakértői becslésünk a felhasznált energia hatékonyság alapján a legrosszabbtól a legjobbig haladva az alábbi sorrendbe állíthatók a fűtési rendszerek:

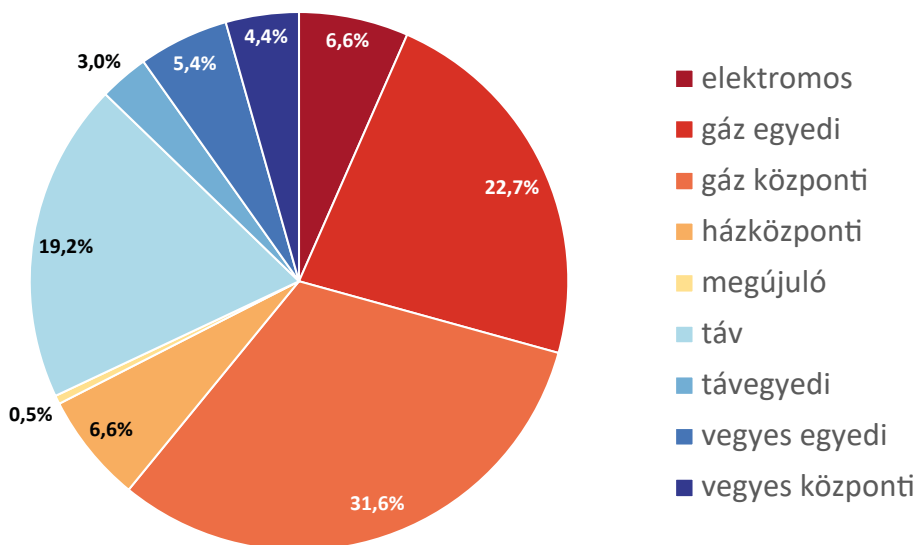
- vegyes tüzelésű egyedi,
- vegyes tüzelésű központi,
- gáz tüzelésű egyedi,
- gáz tüzelésű központi,
- házközponti*,
- távhő*,
- elektromos,
- a legjobb energetikai szempontból a megújuló energiaforrást használó rendszer.

*feltételezve, hogy olyan rendszerről van szó, amely rendelkezik egyedi szabályozási lehetőséggel. Ellenkező esetben ezek a fűtési módok 2-3 kategóriát viaszorolódnak.

Az elnevezéseknél, ahol 1 tagnál hosszabb a név, az első tag a fűtőanyagot jelöli, a második pedig a hőtermelés módját:

- gáz egyedi: gázüzemű fűtés, egyedi fűtőberendezés (pl. konvektor, HÉRA)
- vegyes egyedi: vegyestüzelésű (fa/szén) fűtés, egyedi fűtőberendezés (pl. kályha)

A vizsgált ingatlanok fűtési rendszer szerinti megoszlása



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

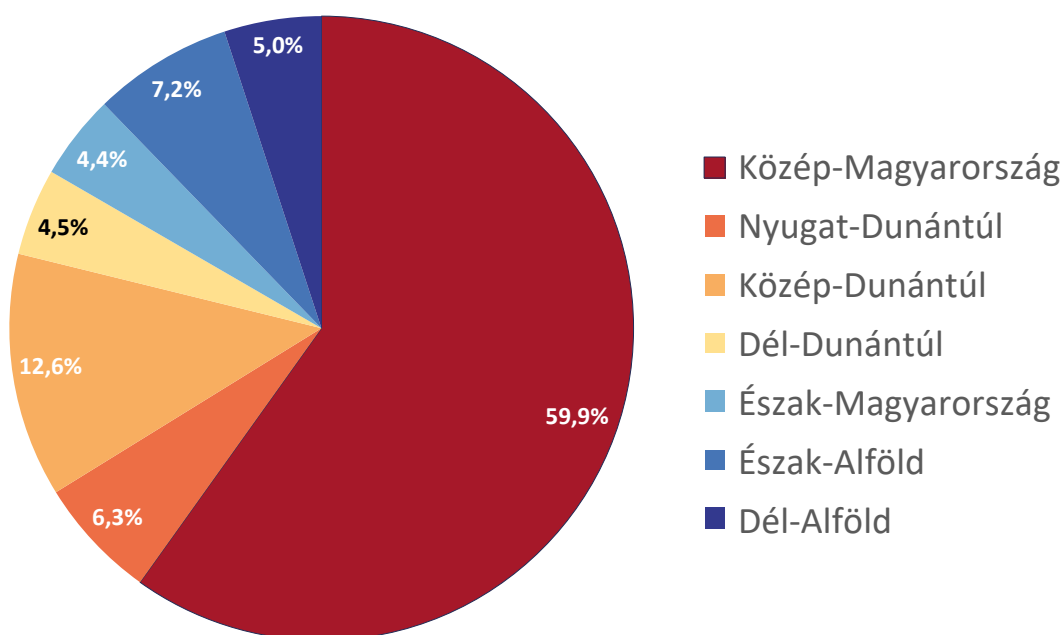
Az idén értékesített ingatlanok fűtési rendszer szerinti megoszlása a tavalyihoz nagyon hasonló arányban volt a gáz egyedi, illetve gáz központi fűtés, illetve távfűtés. Némi meglepetésre csökkent a megújuló energiával fűtött ingatlanok aránya, ezzel szemben kis mértékben nőtt a vegyes tüzelésű, illetve az elektromos fűtési rendszerrel ellátott ingatlanok aránya, de lényegi változás nem volt tapasztalható.

Ökolábnyom, CO2 kibocsátás régiók szerint

A vizsgált adatbázis országos földrajzi eloszlása messze nem volt homogén. A 2023 első félévében a vizsgálatban szereplő ingatlanok több, mint fele Közép-Magyarország régióban helyezkedett el (59,9%), ez a tavalyi év során értékesített és tanúsított ingatlanok mintájához képest 3,6%-kal magasabb arány. A második legnagyobb csoport Közép-Dunántúl (12,6%), a tavalyi felméréshez képest néhány százalékkal alacsonyabb arányban. A legkisebb számú vizsgált ingatlan Észak-Magyarország régióban volt (4,4%), ami kicsit magasabb arány a 2022-es adatbázishoz képest. A vizsgált minta összetételét a teljes magyarországi lakásállomány régiók szerinti elhelyezkedésével összehasonlítva azt látjuk, hogy bár a hazai lakóingatlanok legnagyobb hányada Közép-Magyarországon található (32%), a vizsgált mintában ez a régió súlyánál jóval nagyobb arányban szerepelt. A második Észak-Alföld (13,9%) és Dél-Alföld (13,5%), amely két régió viszonylag kisebb arányban szerepelt a vizsgált mintában, míg Közép-Dunántúl (10,2%) idén is felülreprezentált volt.

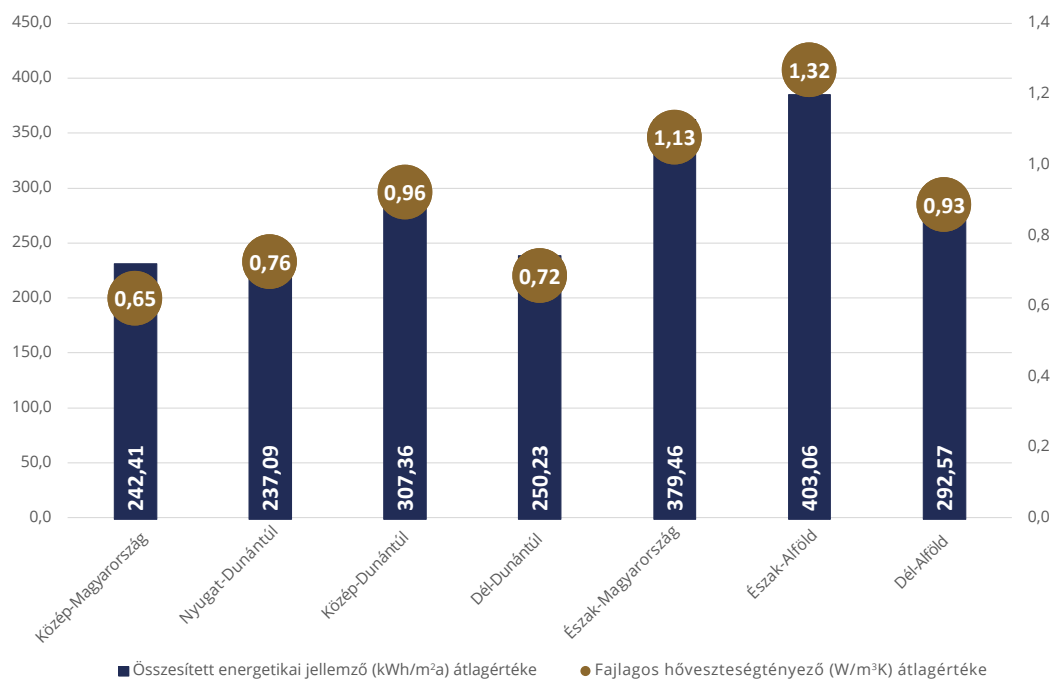
A legmagasabb, legkedvezőtlenebb átlagérték Észak-Alföld régióban mutatkozott, úgy az ingatlanok átlag fajlagos hőveszteség tényezője, mint az összesített energetikai jellemzők átlagértéke tekintetében. Ez nem változott tavaly óta, az értékek inkább rosszabbak lettek. A hőveszteség tényező a régióban 1,2 W/m³K-ról 1,32 W/m³K-ra nőtt, az összesített energetikai jellemző értéke 386,4 kWh/m²-ről 403,6 kWh/m²-re nőtt. A régiók közötti sorrend is változott, idén a második legkedvezőtlenebb mutatókkal az Észak-Magyarország régióban tanúsított ingatlanok rendelkeztek, itt is szemmel láthatóan rosszabb energiahatékonyságú ingatlanokat értékesítettek az idei év első félévében, mint tavaly. A legkedvezőbb mutatókkal idén is a Nyugat-Dunántúl régióban értékesített ingatlanok rendelkeztek, valamint a Közép-Magyarország régió ingatlanai. Mindkét régióban jelentős javulás volt tapasztalható úgy az összesített energetikai jellemzők (+11% illetve +9%) mint a fajlagos hőveszteség tényező értékében (0,8 W/m³K-ról 0,76 W/m³K-re, illetve 0,9 W/m³K-ról 0,65 W/m³K-re).

A vizsgált minta földrajzi eloszlása



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

Összesített energetikai jellemző (kWh/m²a) és fajlagos hőveszteség tényező (W/m³K) átlagértéke régiók szerint



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

Az Otthon Centrum Investment Solutions OCS PEI indexe (Property Environmental Impact index) azt az értéket mutatja meg, hogy az adott ingatlan fűtési- és használati melegvízrendszerének fajlagos, azaz 1 m² alapterületre vetített korrigált éves széndioxid kibocsátása milyen arányban van a korrigált széndioxid kibocsátási országos (vizsgált mintán számított) átlagértékhez képest.

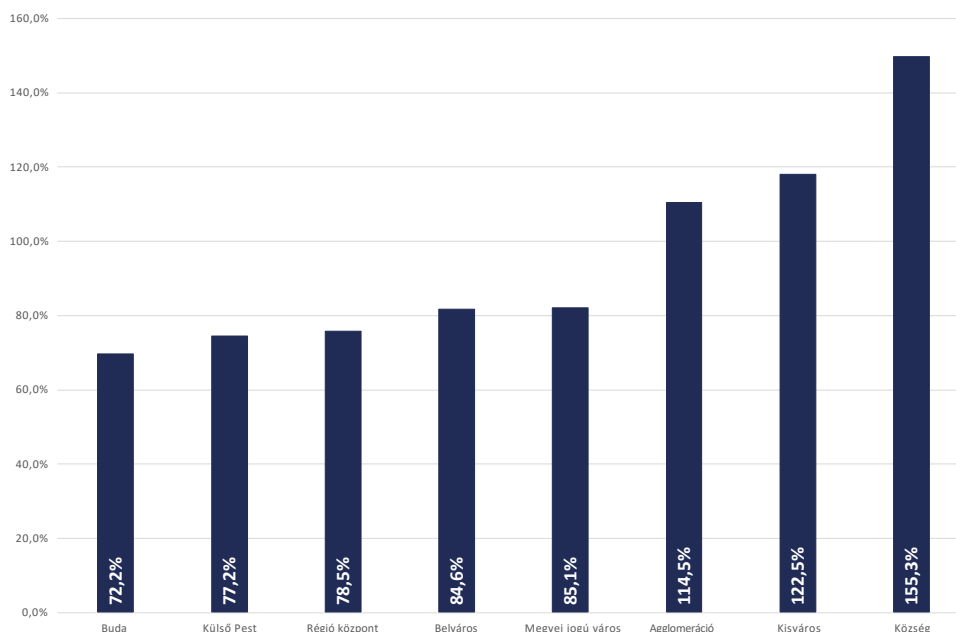
A korrigált fajlagos CO₂ kibocsátás jelentősége abból fakad, hogy a nem vegyes egyedi-, és nem vegyes központi fűtésrendszerrel rendelkező lakóingatlanoknál az energetikai tanúsítványokban található CO₂ kibocsátási értékkel kalkulálunk, melyek a dokumentumok végén láthatók, tonna/év (t/a) értékben megadva, viszont a vegyes egyedi-, illetve vegyes központi rendszereknél a CO₂ kibocsátás pontos meghatározásához egyedi konverziót alkalmazunk.

Ennek oka az, hogy a hatályos TNM rendelet értelmében a hiteles energetikai tanúsítványokban található CO₂ értékben nem kerül kifejezésre az ingatlanban felhasznált tűzifa elégetéséből eredő kibocsátás. Ennek jogszabályi indoka az, hogy a légkörbe került CO₂ kibocsátást a növényzet fotoszintézis során onnan kinyeri és megköti, ezáltal többlet terhet nem jelent a légkör számára. Mivel ez a regenerációs folyamat több évtizedet is felölel, valamint szakmailag nem indokolható módon az elavult fűtési rendszerekhez a modernebbekkel szemben kedvezőbb értéket párosít, ezért mi ezt a nullás értéket figyelmen kívül hagyva minden ilyen ingatlannál egyedileg meghatározzuk a becsült légköri CO₂ kibocsátását.

Az OCS PEI értéke 2023 első félévi tanúsítások alapján a főváros budai kerületeiben volt a legalacsonyabb, a tavalyi 77,1%-hoz képest jelentősen kedvezőbb 72,2%-kal. A belső kerületekben nem volt változás, míg a régióközpontokban az idén számított 78,5% a tavalyinál mintegy 3%-kal kedvezőbb érték. Az első félév adatai alapján úgy tűnik, hogy a hatékonyabb ingatlanok felé történő vevői elmozdulással kapcsolatban megfogalmazott várakozások nem teljesültek: idén az olcsóbb, de kevésbé hatékony ingatlanok keltek el. Ebben az enyhe tél is közrejátszhatott, az adatok alapján úgy látszik, hogy a hatékonyság helyett az árérzékenység volt meghatározó. A korrigált fajlagos CO₂ kibocsátás országos átlaga is magasabb volt az első félévben (60,84 Kg/m²a), mint 2022-ben (59,85 Kg/m²a). Ez mindenképpen kedvezőtlen trendet vetít előre, de ez még módosulhat a második félévben.

Ha megvizsgáljuk a lakásállomány településtípusok szerinti mintázatát azt látjuk, hogy az OCS PEI index régiós mintázata elsősorban a lakásállomány típusától függ. A fővárosban, valamint a nagyvárosokban, ahol az OCS PEI index országos átlagnál kedvezőbb értéket vesz fel, túlsúlyban vannak a lakások. Ezzel szemben a kisebb városokban, községekben és az agglomerációban, ahol a családi házak túlsúlya jellemző, az OCS PEI index értéke magasabb az országos átlagnál. Településtípusok szerint minél inkább az alacsonyabb jogállású települések felé megyünk, annál inkább túlsúlyban lesznek a házak és annál inkább nő az OCS PEI index értéke. Ennek következtében a községekben a legrosszabb az index értéke, ahol döntően csak családi házak vannak és elavultabb a lakóingatlan állomány. Itt még mindig többségben vannak a szigetetlen „Kádár-kocka” házak.

OCS PEI index értéke településtípusok szerint

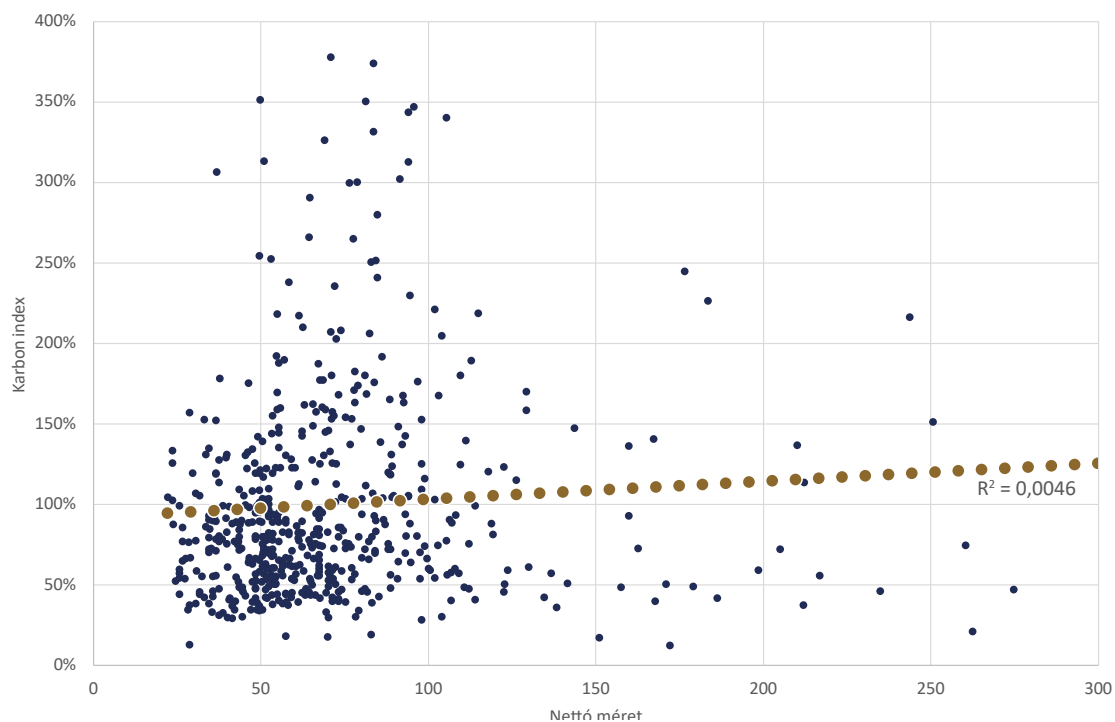


Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

Azt is megvizsgáltuk, hogy a számított OCS PEI index és az ingatlanok alapterülete, illetve fajlagos ára hogyan viszonyul egymáshoz. Várakozásunkkal ellentétben a vizsgált minta adatai alapján a OCS PEI index értéke és az ingatlanok alapterülete között nem találtunk érdemi összefüggést. Bár a geometriai jellemzőknek van jelentősége az energiahatékonyság szempontjából, kisebb és a nagyobb alapterületű ingatlanok egyaránt lehetnek energiahatékonyak és pazarlók is (ezt mutatja a közel vízszintesen futó lineáris regressziós vonal az ábrán). Sok múlik az ingatlan műszaki állapotán, utólagos hőszigetelésén és a korszerű épületgépészeti megoldásokon. Az ábráról az is leolvasható, hogy a kisebb alapterületű ingatlanok aránya magasabb volt a mintában. Ugyan a kisebb alapterületű ingatlanok OCS PEI indexe nagyobb szórást mutat, mint a nagyobbaké, összességében mégsem jelenthető ki, hogy a kisebb alapterület energetikai szempontból egyértelműen előnyt jelentene, hiszen számos más tényező is befolyásolja, hogy összességében mennyire kedvező egy ingatlan energiafelhasználása és CO₂ kibocsátása.

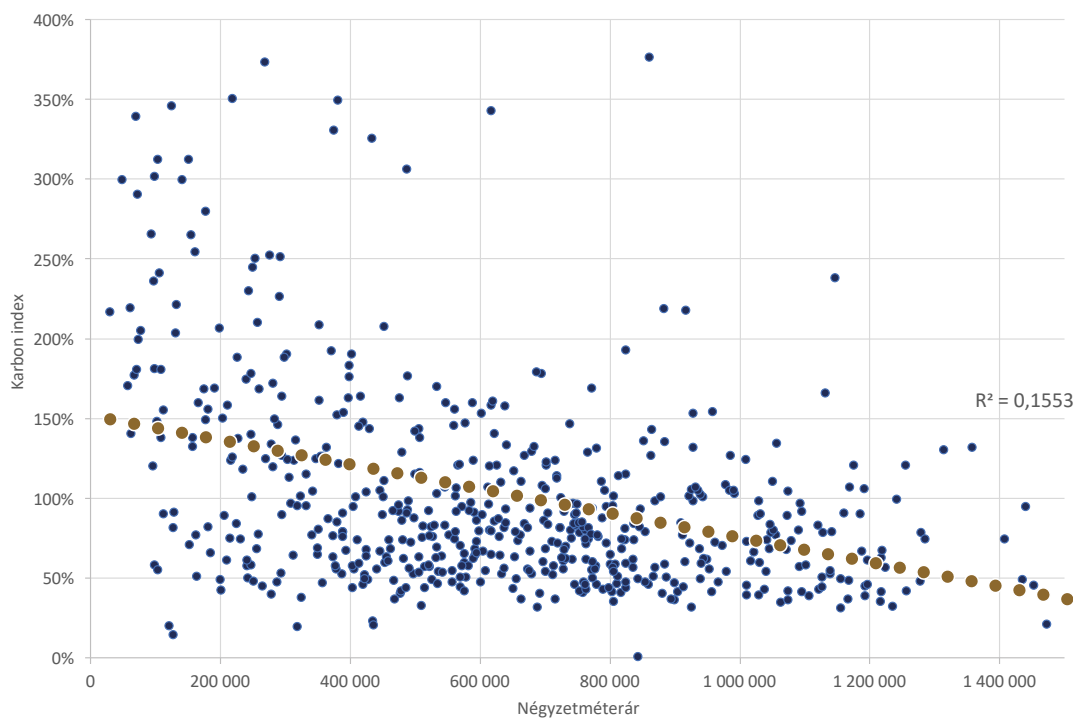
Az OCS PEI index és négyzetméterár között a fentihez képest már kimutatható egy gyenge negatív kapcsolat (0,155) vagyis az OCS PEI index értékének csökkenésével a négyzetméterár nő. A kapcsolat azért ilyen gyenge, mert számos más tényező is befolyásolja az ár alakulását. Elsősorban az elhelyezkedés, az ingatlan minőségi állapota, típusa, valamint az építéstechnológia és a fűtés módja. Utóbbi kettő kapcsán megfigyelhető, hogy jellemzően a téglá építésű, valamint a központi fűtéssel rendelkező ingatlanok domináltak egy bizonyos árszint felett. Ahogy emelkedik az ár, egyre inkább megjelennek a hőszivattyús, megújuló energiával működő otthonok, miközben a rossz hatékonyságú fűtési és építési módokkal rendelkező ingatlanok nem érik el ezt az árszintet. Ez nyilván összefügg az ingatlan korával, jellemzően az elmúlt évtized során vált elterjedtebbé a „zöld” energiatermelés.

Alapterület (m2) és az OCS PEI index összefüggése



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

Négyzetméterár (Ft/m2) és az OCS PEI index összefüggése



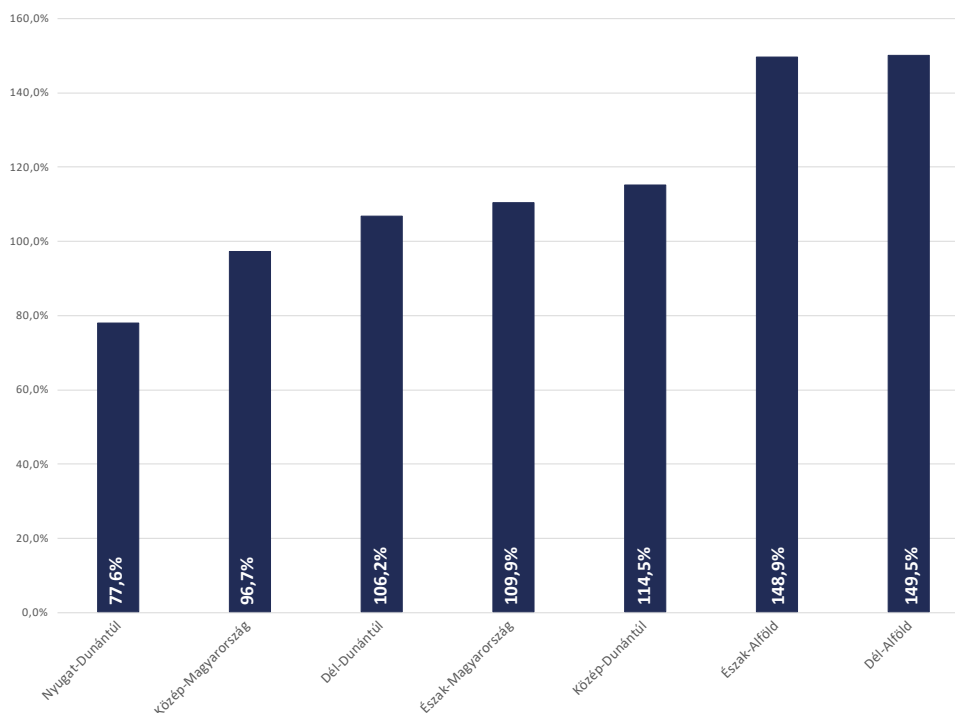
Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

Az ábrán nyomon követhető, hogy az alacsonyabb négyzetméterárú ingatlanoknál jóval nagyobb a szórás az OCS PEI index értékében, elsősorban azért, mert jóval többféle építési technológia és fűtési mód található meg az alacsonyabb árszinten értékesített ingatlanok között. A négyzetméterár növekedésével homogénebbé válnak az ingatlanok, egyre kevesebb ingatlan kerül be ebbe a körbe, amelynek korszerűtlen a fűtési rendszere, miközben a magasabb árszinten értékesített ingatlanok energiahatékonyasága jóval kedvezőbb.

Az előző évi (2022) OCS PEI értékek nettó mérettel és négyzetméterárral összevetve nagyon hasonlóan alakultak. A nettó méret esetében ahogy a nagy alapterületű ingatlan esetében is akadt energiahatékony és pazarló, úgy a kis alapterületű ingatlanok esetében is elmondható ugyanez. Ami pedig az alapterületet és karbon index közötti összefüggéseket illeti, ugyanúgy gyenge kapcsolat jellemezte a fajlagos ár és a mutató közötti összefüggést, igaz 2023 első féléves adatok alapján az összefüggés minimálisan erősödött a tavalyi 0,108-ról idénre 0,155-re.

Az alábbi ábrán a hét régió OCS PEI értékét ábrázoltuk növekvő sorrendben. Ez alapján a legjobb hatékonyságú épületek Nyugat-Dunántúlon (77,6%) és Közép-Magyarországon (96,7%) találhatók az országos átlagnál kedvezőbb értékekkel. A sor végét a két alföldi régió zárja közel azonos OCS PEI értékkel. Tavalyhoz képest nemcsak a régiók sorrendje változott, de a legkedvezőbb értékkel rendelkező régiókban is romlott az index. Nyugat-Dunántúlon, valamint közép-Magyarországon több a korszerűbb épület: ha csak az építési statisztikákat nézzük, ebben a két régióban épül a legtöbb új lakás. A korszerűség mellett különösen Budapest esetében magyarázó tényező, hogy a nagyvárosokban arányaiban több a lakás, mint a családi ház, ami szintén javítja a régió PEI indexét. A két alföldi régióban arányait tekintve kevesebb lakás található és elavultabb a lakóingatlan állomány az országos átlaghoz képest. Ugyanakkor az árérzékenység is közrejátszott abban, hogy romlottak az értékek és minél kedvezőtlenebb az index, annál nagyobb mértékben (például Észak-Magyarországon 91,3%-ról 109,9%-ra, Dél-Alföldön 86,3%-ról 149,5%-ra).

OCS PEI index értéke régióként



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

FELELŐSSÉGGKIZÁRÓ NYILATKOZAT

A jelen kiadványban közzétett statisztikai információk és becslések kizárólag a tájékoztatás célját szolgálják, azok teljességéért, pontosságáért az Otthon Centrum Solutions Kft. nem vállal felelősséget.

A dokumentumban található összes tartalom gondos ellenőrzésen esett át. Ennek ellenére az Otthon Centrum Solutions Kft. nem vállal garanciát a tartalmak helyességéért, teljességéért, érvényességéért és hozzáférhetőségéért. Az Otthon Centrum Solutions Kft. korlátozás nélkül kizár minden felelősséget bármilyen veszteségért vagy kárért, beleértve a közvetlen, közvetett, különleges, véletlen vagy következményes károkat, veszteségeket vagy kiadásokat, amelyek az Otthon Centrum Solutions Kft. által készített és/vagy rendelkezésre bocsátott írásos anyagok használata vagy elérése (vagy az ilyen anyagok pontatlansága vagy kimaradása) miatt merülhetnek fel.

Az Otthon Centrum Solutions Kft. által jelen kiadványban publikált tartalmak nem helyettesítik a szakképzett személy által végzett tanácsadást és nem képeznek ajánlatot tanácsadói viszony megalapítására.

ADATOK FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A jelen kiadványban közzétett statisztikai információkat és becsléseket saját céljaira, saját felelősségére bárki szabadon felhasználhatja az alábbi feltételekkel:

- az információk és becslések nem változtathatóak meg, azok csak változatlan formában közölhetőek;
- a jelen dokumentumban közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetőek, a szövegkörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell jelen dokumentumra, mint forrásra.

A fentiekől eltérő, jogosulatlan felhasználás büntető- és polgári jogi következményeket von maga után.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

A jelen kiadványban szereplő valamennyi adat, információ, becslés, szakmai véleményezés az Otthon Centrum Solutions Kft. által végzett tevékenységek összességéből nyert adatok, szakmai tapasztalatok alapján kerül kialakításra, így annak a teljes magyarországi ingatlanpiacra vonatkoztatása további korrekciókat igényelhet.

Az adatforrások – amennyiben azok jelen kiadvány adott részénél nincsenek másként megjelölve – az Otthon Centrum Solutions Kft. által használt adatbázisokból származnak, melyek tartalmát részben az Otthon Centrum hálózat tagjai saját megítélésük és ügyfelek elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért az Otthon Centrum Solutions Kft. felelősséget nem vállal.



INVESTMENT
SOLUTIONS

OC Investment Solutions

Tóth Csaba

Üzletágigazgató – értékbecslés és energetikai tanúsítás

Tel.: +36 70 454 0026

etanusitvany@oc.hu

Cím: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.