

INGATLAN

Energetikai iránytű

III. ÉVFOLYAM 1. SZÁM
2024. FEBRUÁR



INVESTMENT
SOLUTIONS



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Magyarországon 2012-től kötelező energetikai tanúsítványt készíttetni új épületek építésekor, meglévő épületek értékesítése, valamint a lakások és házak bérbe adása esetén. Az épületek energetikai jellemzőit vizsgáló tanúsítás környezetvédelmi célja mellett az ingatlantulajdonosok, a potenciális vevők és bérlők informálását is szolgálja, hiszen egyre kevésbé közömbös a lakóingatlanok rezsiköltsége. A besorolás az ingatlan becsült energiaigénye, szén-dioxid-kibocsátása, fűtéstípusa és melegvíz-használata alapján történik.

A közelmúltban jelentősnek ható változások történtek az energetikai jogszabályok területén: összességében bizonyos szempontból szigorodtak (pl.: az energiahordozókhoz tartozó szorzószámok emelkedése, vagy a jelentős korszerűsítésekre vonatkozó követelmény megjelenése), más szempontból enyhébbek lettek (pl.: megújuló energia részarány megszüntetése). Továbbá nagyobb hangsúlyt kaptak a most már két szintű energetikai fejlesztési javaslatok, melyeket laikusok számára is érthető formában kell megfogalmazni. Az előbb felsorolt sok apró változás hatása épülettípusonként és műszaki megoldásonként természetesen változó mértékű lesz. A tavaly novembertől hatályos módosított szabályozás ingatlan értékekre, értékesíthetőségre gyakorolt hatása egyelőre még nem ismert.

Az Otthon Centrum Investment Solutions (OCS) harmadszor készített elemzést a piacvezető Otthon Centrum hálózatában értékesített és az OCS által tanúsított ingatlanokról. A korábbiakhoz hasonló módon, 2023 II. félévében is a tulajdonost váltott ingatlanok adatai alapján vizsgáltuk a hazai lakásállomány energiahatékonyságát. 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.



TÓTH CSABA

üzletágigazgató
értékbecslés és energetikai tanúsítás



INVESTMENT
SOLUTIONS

Az idei első félévhez képest öröndetesen bővült az ingatlanforgalom különösen 2023 IV. negyedévében, így a korábbi félév adatbázisához képest a vizsgált időszakban mintegy 15 százalékkal több adat állt rendelkezésre az elemzés elkészítéséhez. Az ingatlanpiac szezonálisan működik, általában a tavaszi, nyári, illetve a koraőszi időszak a legaktívabb. 2023-ban meglehetősen lassan ébredt fel a piac „téli álmából”, ami az általános gazdasági helyzetből fakadó vevői elbizonytalanodásnak és a magas kamatszint következtében megdrágult hiteleknek köszönhető.

A bő évtizeddel korábbi nagy pénzügyi válsághoz képest, amikor sokak mindennapi megélhetése került veszélybe, most nincs olyan kényszerítő tényező, ami miatt az eladók igyekeznének gyorsan megválni az ingatlanuktól. Az infláció csökkenése és a kamatszint változása, valamint az, hogy a vevők már nem reménykednek árcsökkenésre, azokat is visszahozta a piacra, akik eddig úgy érezték, kivárják a jelentősebb áresést. A 2023 II. félévi elemzés fő tanulságait az alábbiakban foglaltuk össze:

- az egyes lakóingatlan típusok között a minél több lehűlő felülettel rendelkező lakóegységeknél nagyobb a hőveszteség: 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 Dél-Dunántúl régióban értékesített ingatlanok rendelkeztek;

- az OCS PEI index a valós CO₂-kibocsátásra fókuszáló mutató. Az index értéke Budán volt a legalacsonyabb 88,7%-kal, ami némileg magasabb az előző félévben mért 72,2%-nál, és ez a romlás mutatkozott meg a főváros pesti peremkerületeiben, valamint a megyei jogú városokban is, ahol az index értéke 90% fölé kúszott. Pest megyében és a főváros belső kerületeibe 100% feletti volt az index, míg a kisvárosokban volt a legrosszabb 117,6%-kal.
- az OCS PEI index értéke régiós összehasonlításban érdekes meglepetést hozott. Dél-Dunántúlon volt a legkedvezőbb az index értéke (78,9%), és a két legmagasabb értéket mutató alföldi régióban javulást tapasztaltunk az előző félévhez képest ugyanakkor Közép-Magyarországon jelentősen romlott az index értéke (96,7%-ról 102,7%-ra), ami azt mutatja, hogy ebben a régióban az értékesítés a gyengébb energia-hatékonyságú, olcsóbb ingatlanok felé mozdult.

Fontos megjegyezni, hogy a vizsgált adatbázis területi megoszlása nem volt homogén, Közép-Magyarország régió erőteljesen felülreprezentált és az ingatlanforgalom továbbra is elmarad a 2014-2019 közötti időszak dinamizmusától.



INGATLANOK JELLEGE ÉS HŐVESZTESÉGE

Magyarországon 2012-től kötelező energetikai tanúsítványt készíteni 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 melegvíz-használata 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 minden napokban 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.) tárcán kívüli miniszteri rendeletben meghatározott követelményértékkel, és így alakul ki az ingatlan energetikai besorolása. A jelenlegi besorolási rendszer 2016-tól érvényes. Az osztályozási rendszer JJ-től 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 energiaaránnal rendelkező ingatlan kaphat.

2023. november 1-jétől jelentősnek ható változások történnek az energetikai jogszabályok területén: összességében vegyesen találhatóak szigorítások és enyhítések a jogszabályi változásban, melynek következtében sokkal hangsúlyosabb lesz a korszerű-, és

az átlagnál kedvezőtlenebb energetikai jellemzőkkel rendelkező ingatlanok közti különbségek. Emiatt a korábbi – már nem felhasználható – energetikai tanúsítványokban szereplő értékeihez képest, egy változatlan ingatlan esetében is más – sokszor rosszabb – végeredmények kerülhetnek megállapításra.

A tanúsítvány esztétikusabb és felhasználóbarátabb lett, és nem szakemberek számára is használhatóbb felújítási tanácsokkal szolgál. A nagyobb terjedelmű tanúsítvány a jelenleginél részletesebb adatnyilvántartást is segíti, ezáltal pontosabb és használhatóbb adatbázis jön létre a hazai tanúsított épületállományról. A megváltozott szabályozás ingatlan értékekre, értékesíthetőségre gyakorolt hatása a bevezetéstől eltelt idő rövideje miatt egyelőre még nem ismert.

A vizsgált időszakban - 2023 II. félévében – az Otthon Centrum Investment Solutions szakértői tanúsított, az Otthon Centrum hálózatának közreműködésével értékesített ingatlanok elemzése alapján meghatároztuk, hogy az egyes lakóingatlan típusokra milyen átlagos hőveszteség jellemző. A hőveszteség mértéke a lakóingatlanok környezettel közvetlenül érintkező felület nagyságától függ. Minél nagyobb az ingatlan összes lehűlő felülete, annál nagyobb a hővesztesége.

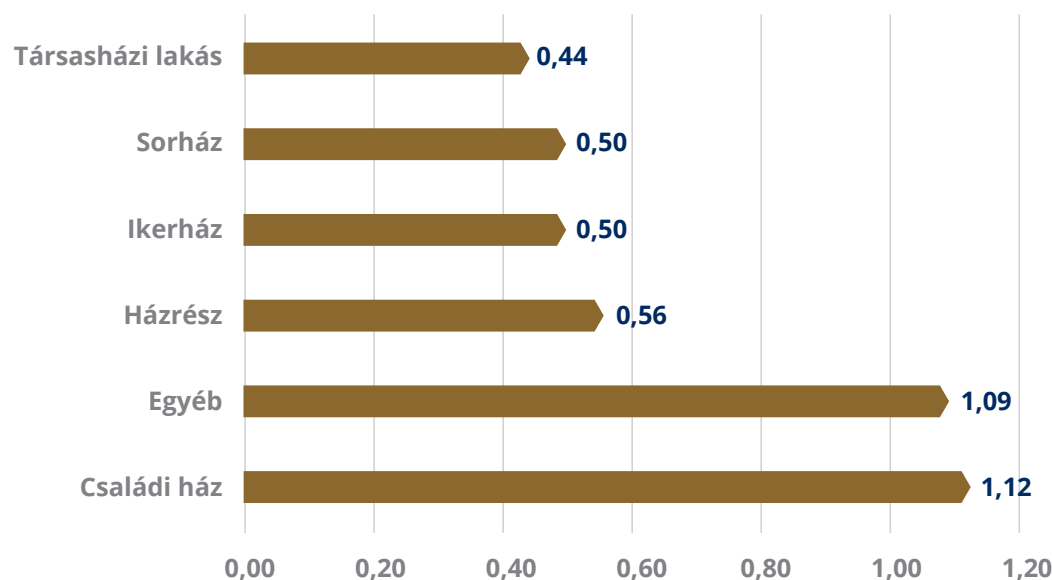
Ha ez a geometriai adottság korszerűtlen szerkezetekkel társul, akkor ez a hőveszteség még nagyobb. Ez a magyarázata, hogy a családi házak jóval magasabb hőveszteségi tényezővel rendelkeznek, mint akár az ikerházak vagy társasházi lakások. Egy ikerházi lakás esetén az épület egyik oldala védett, hiszen 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 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 $\text{W/m}^3\text{K}$ 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 $0,5 \text{ W/m}^3\text{K}$, akkor az azt jelenti, hogy ha a fal két oldala között 1 Kelvin a hőmérsékletkülönbség, akkor a falon át $0,5 \text{ W}$ hőenergia áramlik egy köbméterenként.

A 2023 II. féléve során értékesített lakóingatlanok fajlagos hőveszteségének átlagát tekintve – a fenti megállapításokkal összhangban – a társasházi lakások, illetve az iker- és sorházak bizonyultak a leghatékonyabbnak átlagosan. Az előző félévben tanúsított ingatlanokhoz képest a fenti értékek kedvezőbbeknek bizonyultak. Az ikerházak és sorházak esetében egy tizeddel csökkent az érték. A társasházi lakások előző félévi átlagértéke $0,48 \text{ W/m}^3\text{K}$ volt, ami 2022-höz képest 22 százalékkal kedvezőbb fajlagos hőveszteség érték. 2023 II. féléve során értékesített lakások esetében az átlag érték $0,44 \text{ W/m}^3\text{K}$ volt. A legnagyobb átlagos hőveszteséggel jellemezhető családi házak értéke is csökkent kis mértékben. Ez részben az összetétel hatásnak tudható be: egy-egy jól hőszigetelt ingatlan a korábbi évekhez képest alacsonyabb forgalomból fakadóan kisebb vizsgálati mintára nagyobb hatással tud lenni.

A fajlagos hőveszteség ($\text{W/m}^3\text{K}$) átlaga épülettípusok szerint



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

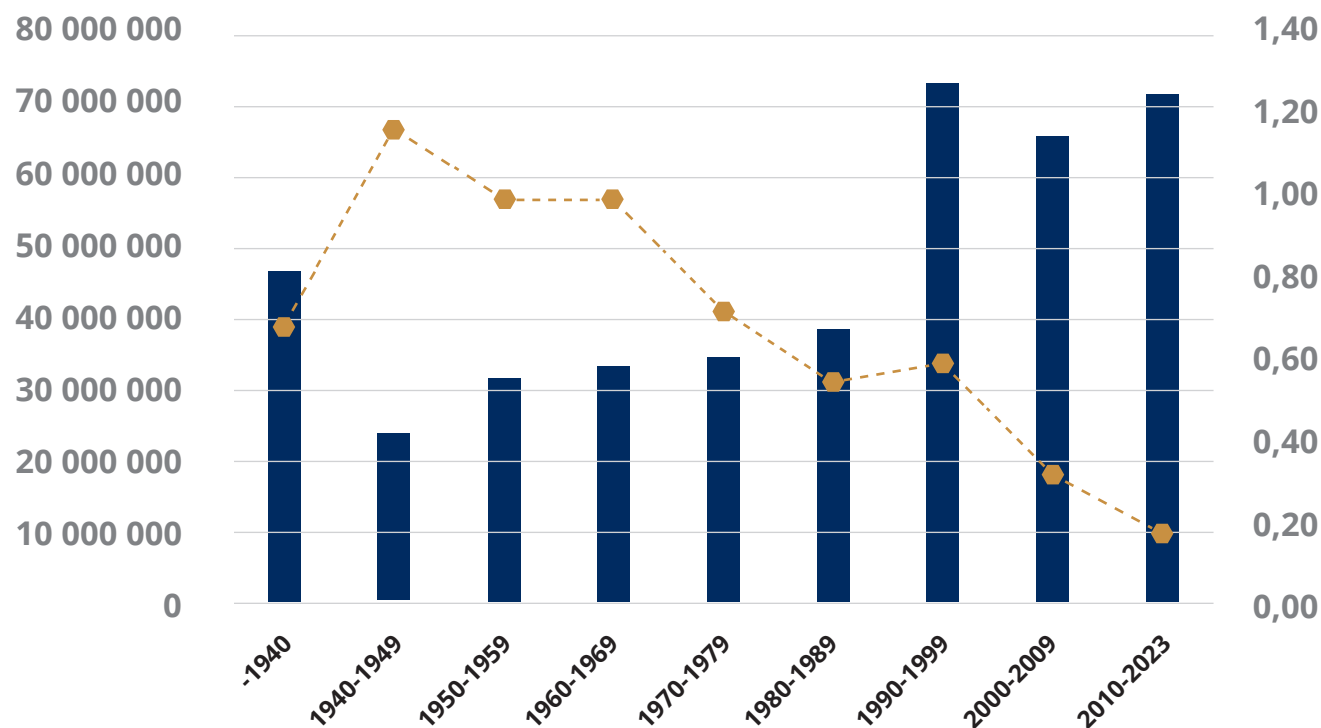
AZ INGATLANÁLLOMÁNY KORA ÉS ENNEK ÖSSZEFÜGGÉSE AZ ENERGETIKAI JELLEMZŐKKEL

Az építés időszakára jellemző 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 a hőveszteség mutató eltérő értéke mutatja.

Az alábbi ábra a 2023 második feléve 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.

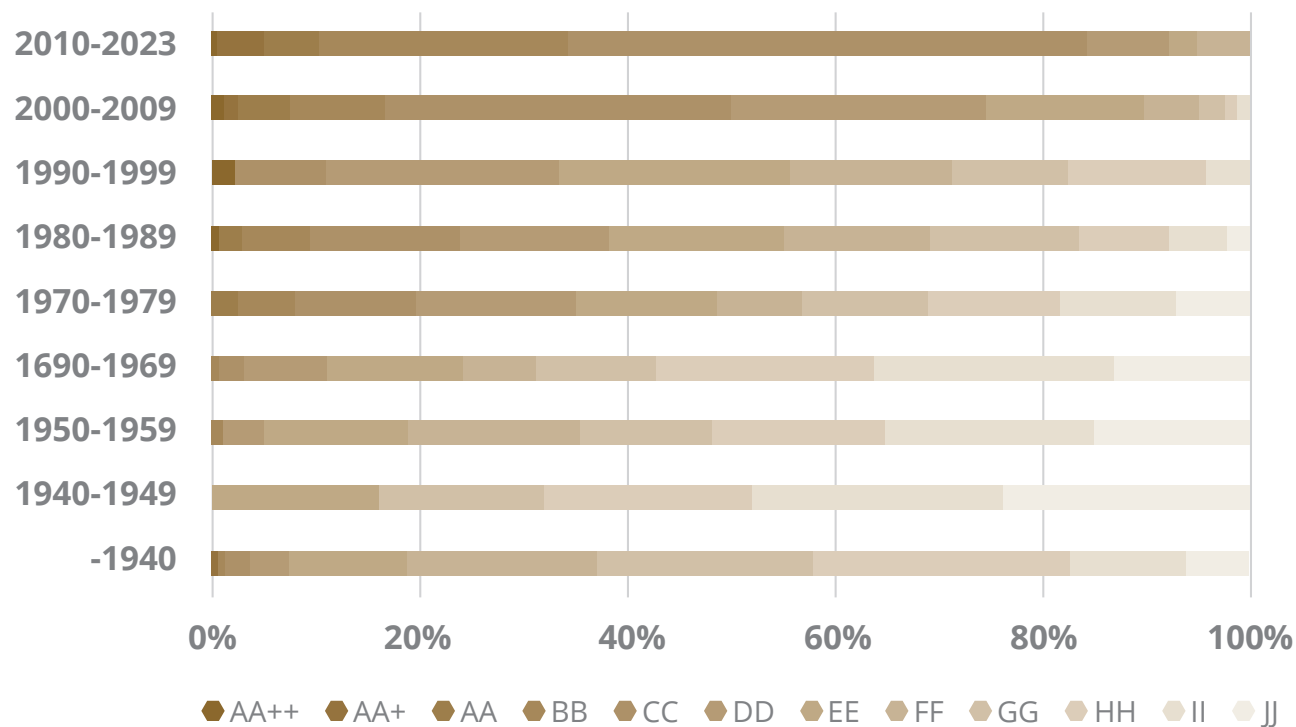
A 2023 II. féléve során értékesített és tanúsított lakóingatlanok fajlagos hőveszteségértékének (W/m^3K) átlaga az építési időszak függvényében és az ingatlanok átlagára (Ft)



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.

Az egyes évtizedekben épült ingatlanok értékei között az időközben elvégzett felújítások miatt is jelentkezik különbség. Ez esetben is érvényesül az összetétel-hatás: a vizsgált mintában eltérő arányban vannak a különböző műszaki jellemzőkkel és geometriai adottságokkal rendelkező ingatlanok. A fenti ábrához hasonló jelleget mutat az energetikai besorolás szerinti összetétel. Jól megfigyelhető, hogy a korszerűbb, fiatalabb ingatlanok átlagára is magasabb. Az előző félévhez képest az átlagárakban nem volt számottevő eltérés, ami összefügg azzal is, hogy éven belül nem vagy alig volt árváltozás.

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



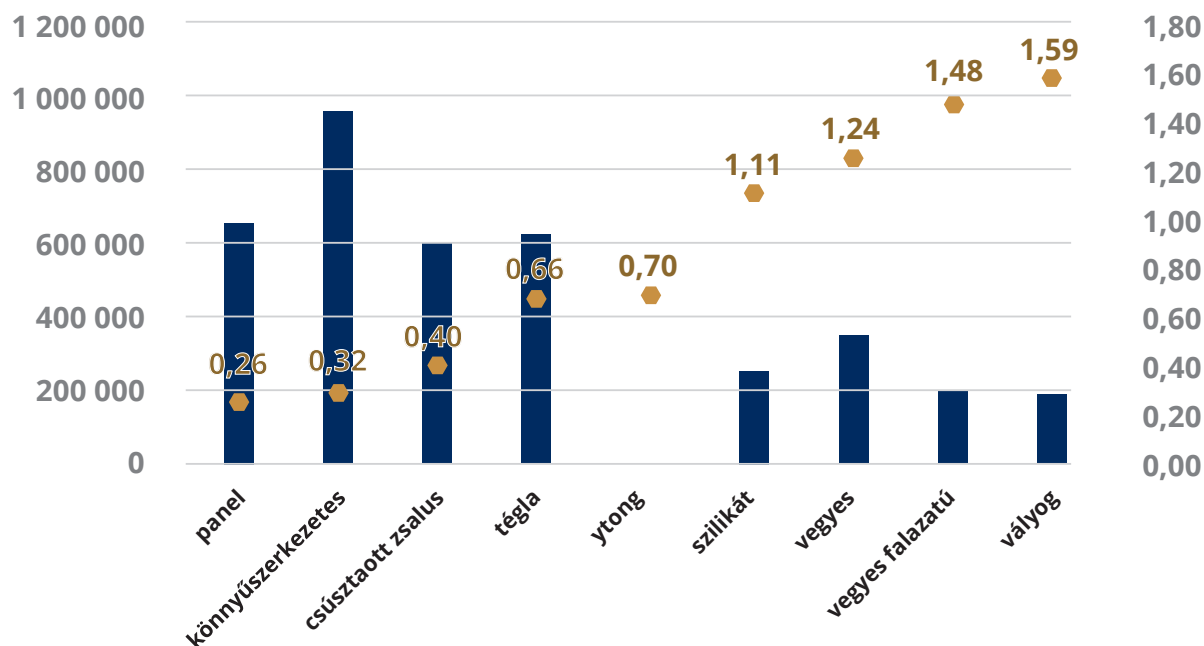
Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 II. félév)

Építési technológia

A 2023 második feléve során értékesített és tanúsított lakóingatlanok közül a legkedvezőbb fajlagos hőveszteséggel a (hőszigetelt) panel társasházi lakások, a magas hőszigetelő értékű könnyű falazatú lakóházak rendelkeztek, míg a legkedvezőtlenebb értékeket a vályog, illetve a vályogot, követ és más anyagokat is tartalmazó vegyes falazatú épületeknél tapasztalták. Az ábra értelmezéséhez fontos megjegyezni, hogy az építéstechnológia, az adott falazóanyag használata az épület típus függvénye. A házgyári technológiával épült ingatlanok kedvező értékét a sokkal kompaktabb épületforma és az egyes lakásegységek a fűtött léghőméterhez

képest jóval kisebb lehűlő felülete okozza. 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 panellakás fajlagos 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 fajlagos hőveszteség átlagértéke (W/m^3K) és a fajlagos ár (Ft/m^2) átlaga a falszerkezet típusa szerint



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 II. 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 (57,8%) 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 gázkazánt. Magas volt a vizsgált mintában a távfűtött ingatlanok aránya is (20,1%)

Az energetikai tanúsítvány végeredményét tükröző, ún. összesített energetikai jellemző értékében a fűtési mód átlagosan 25-45%-ban meghatározó. A működési elvük alapján szakértői becslésünk a felhasznált energia hatékonyság alapján a legrosszabbtól a legjobbig haladva az alábbi sorrendbe állíthatók a fűtési rendszerek:

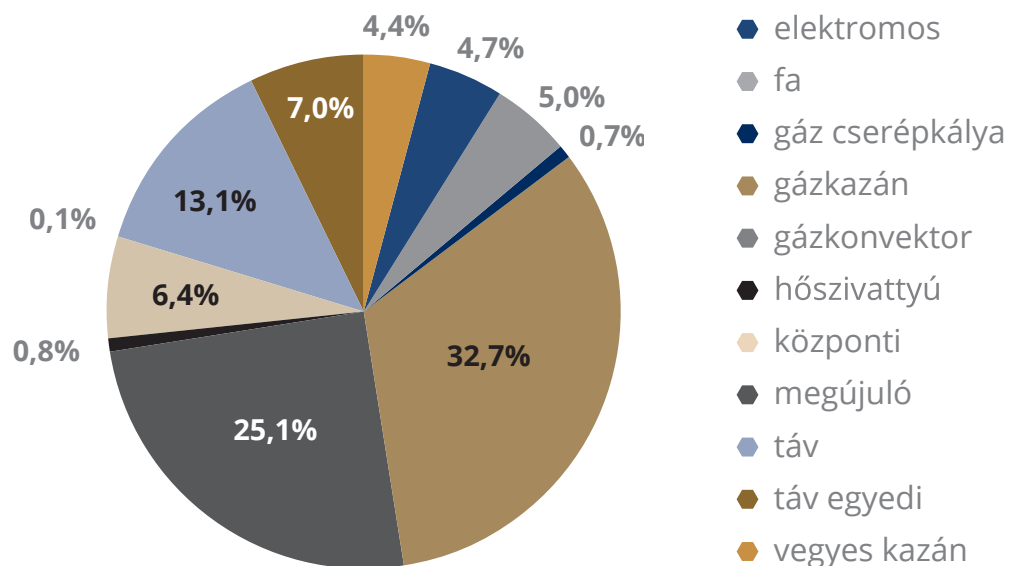
- vegyes tüzelésű egyedi,
- vegyes tüzelésű központi,
- gáz tüzelésű egyedi,
- gáz tüzelésű központi,
- házközponti*,
- távhő*,
- elektromos,
- a legjobb energetikai szempontból a megújuló energiaforrást használó rendszer.

*feltételezve, hogy olyan rendszerről van szó, amely rendelkezik egyedi szabályozási lehetőséggel. Ellenkező esetben ezek a fűtési módok 2-3 kategóriát visszasorolódnak. 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: vegyes tüzelésű (fa/szén) fűtés, egyedi fűtőberendezés (pl. kályha)

Az idén értékesített ingatlanok fűtési rendszer szerinti megoszlása az előző félévhez hasonló arányban alakult.

A vizsgált ingatlanok fűtési rendszer szerinti megoszlása



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

ÖKOLÁBNYOM, CO₂-KIBOCSÁTÁS RÉGIÓK SZERINT

A vizsgált adatbázis országos földrajzi eloszlása nem volt egyenletes. Ahogy az első félévben is, 2023 második félévében a vizsgálatban szereplő ingatlanok két-harmada a Közép-Magyarország régióban helyezkedett el (60,6%), ez a 2022 év során értékesített és tanúsított ingatlanok mintájához képest 4,3%-kal magasabb arány. A második legnagyobb csoport Közép-Dunántúl (12,9%), az előző félévvel szinte egyező módon. A legkisebb számú vizsgált ingatlan Észak-Magyarország régióban volt (2,6%), ami jelentős visszaesés az előző félévhez képest.

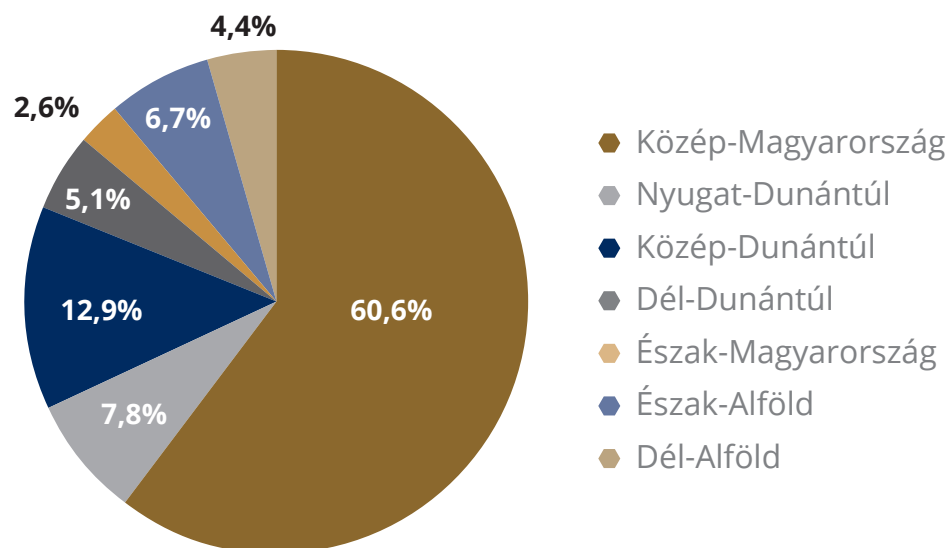
A vizsgált minta összetételét a teljes magyarországi lakásállomány régiók szerinti elhelyezkedésével összehasonlítva azt látjuk, hogy bár a hazai lakóingatlanok legnagyobb hányada Közép-Magyarországon található (32%), a vizsgált mintában ez a régió súlyánál jóval nagyobb arányban szerepelt. A második 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. Az értékek némi javulást mutattak az előző évhez, illetve félévhez viszonyítva. A hőveszteség tényező átlagértéke a régióban értékesített ingatlanok esetében a 2022-ben mért 1,2 W/m³K-ról 1,32 W/m³K-ra nőtt az első félévben. 2023 II. félévében az átlag 1,17 W/m³K-ra csökkent. Az összesített energetikai jellemző értéke 2022-ben 386,4 kWh/m² volt. Ez 2023 I. féléve során 403,6 kWh/m² értékre nőtt, az év második felében viszont a korábbihoz hasonló 383,23 kWh/m² értékre csökkent vissza. A régiók közötti sorrend kis mértékben változott, 2023 második félévében a második legkedvezőtlenebb mutatókkal a Dél-Alföld és holtver-

senben az Észak-Magyarország régióban tanúsított ingatlanok rendelkeztek. A legkedvezőbb mutatókkal az első félévben a Nyugat-Dunántúl régióban értékesített ingatlanok rendelkeztek, valamint a Közép-Magyarország régió ingatlanai, a második félévben a Dél-Dunántúl került dobogós helyre Közép-Magyarországgal vállvetve.



A vizsgált minta földrajzi eloszlása

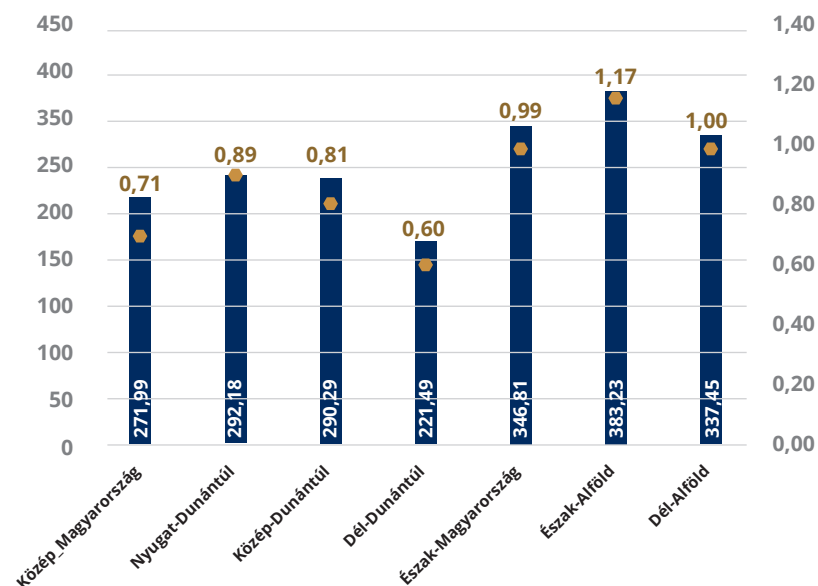


Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

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 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.

Összesített energetikai jellemző (kWh/m²a) és fajlagos hőveszteség tényező (W/m³k) átlagértéke régiók szerint



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

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 modernbekkel szemben kedvezőbb értéket párosít, ezért mi ezt a nullás értéket figyelmen kívül hagyva minden ilyen ingatlanál egyedileg meghatározzuk a becsült légköri CO₂-kibocsátását.

Az OCS PEI értéke 2023 második félévi tanúsítások alapján a főváros budai kerületeiben volt a legalacsonyabb, a tavalyi 77,1%-hoz és az első félévi 72,2%-hoz képest a második félévben kedvezőtlenebb értékkel (88,7%). A belső kerületekben, a régióközpontokban rosszabb lett az index értéke, míg a községekben látványos javulás volt megfigyelhető, azaz korszerűbb, jobb állapotú ingatlanokat vásároltak az előző félévhez képest.

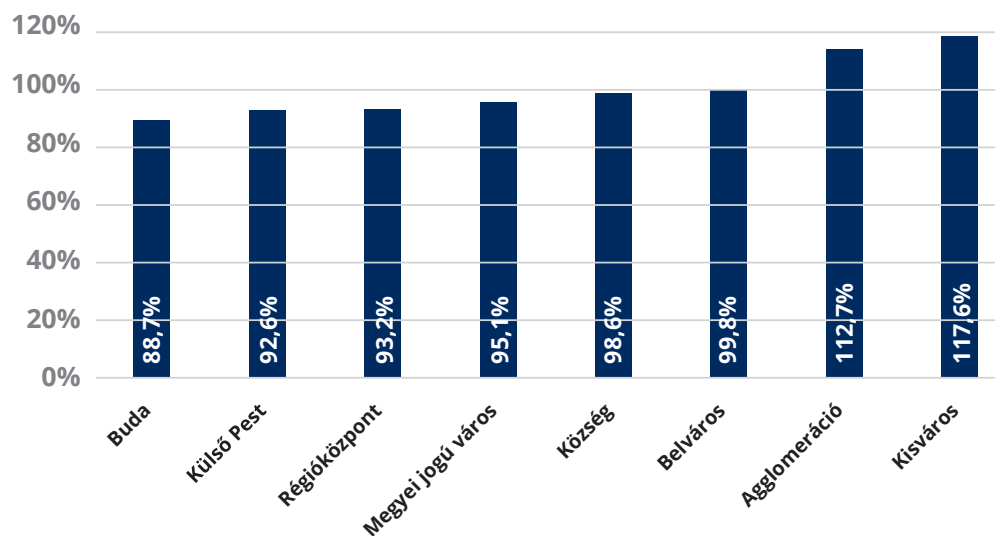
Ha megvizsgáljuk a lakásállomány településtípusok szerinti mintázatát azt látjuk, hogy az OCS PEI index elsősorban a lakásállomány típusától függ. A fővárosban, valamint a nagyvárosokban, ahol az OCS PEI index országos átlagnál kedvezőbb értéket vesz fel, túl-

súlyban vannak a többlakásos lakóépületek. 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. De az is látható az alábbi ábrán, hogy az épületek kora is meghatározó és természetesen a rangsort befolyásolja, hogy az adott időszakban milyen összetételben történtek adás-vételek, milyen minőségű, korú és jellegű ingatlanok kerültek bele a vizsgálati mintába.

Azt is megvizsgáltuk, hogy a számított OCS PEI index és az ingatlanok alapterülete, illetve fajlagos ára hogyan viszonyul egymáshoz. Bár némileg változott az előző félévi felméréshez képest az OCS PEI index értéke és az ingatlanok alapterülete közötti összefüggés, továbbra is igaz, hogy bár a geometriai jellemzőknek van jelentősége az energiahatékonyság szempontjából, de a 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 azon, hogy milyen a műszaki állapot, készült-e utólagos hőszigetelés, korszerűsítették-e az épületgépészetet. A piacra jellemző, hogy nagyobb számban cseréltek gazdát kisebb alapterületű ingatlanok. Ezek OCS PEI indexe nagyobb szórást mutat, mint a nagyobb alapterületűeké, ezért nem mondhatjuk, 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.

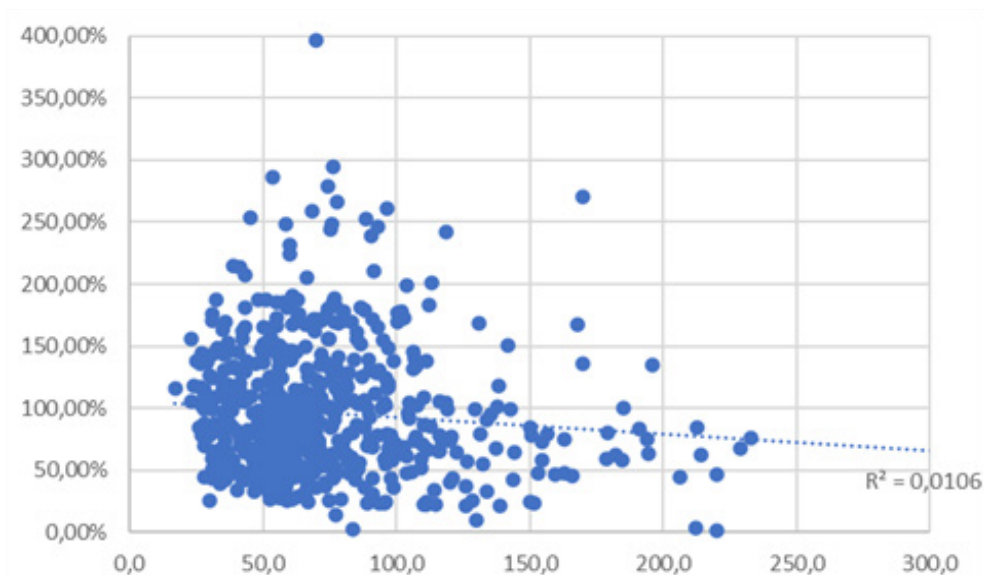
OCS PEI index értéke településtípusok szerint



Az OCS PEI index és négyzetméterár között a fentihez képest már kimutatható egy gyenge negatív kapcsolat (0,0436) 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. 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.

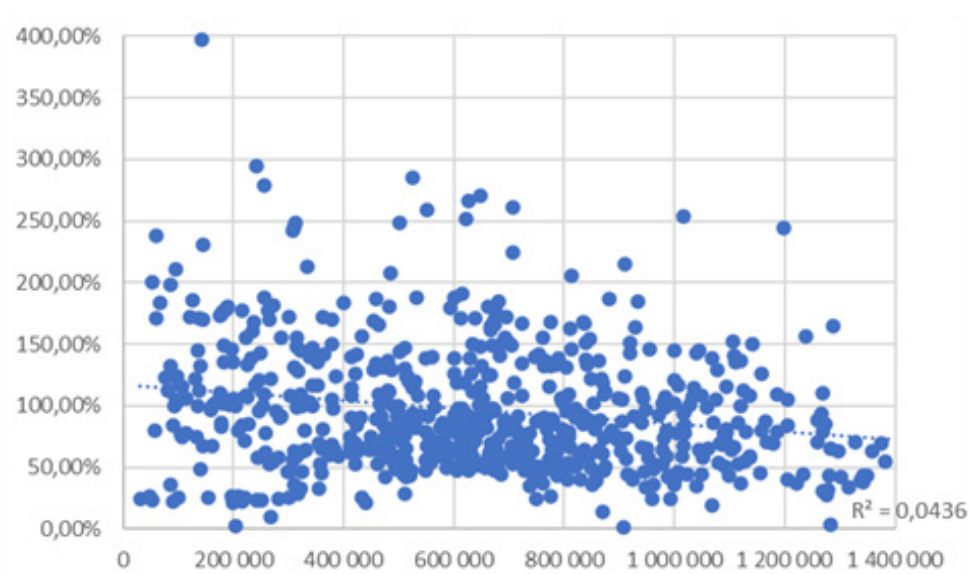
Az ábrán nyomon követhető, hogy az alacsonyabb négyzetméterárú ingatlanoknál nagyobb a szórás az OCS PEI index értékében, elsősorban azért, mert jóval többféle építési technológia és fűtési mód található meg az alacsonyabb árszinten értékesített ingatlanok között. A négyzetméterár növekedésével valamennyire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

Alapterület (m²) és az OCS PEI index összefüggése



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

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

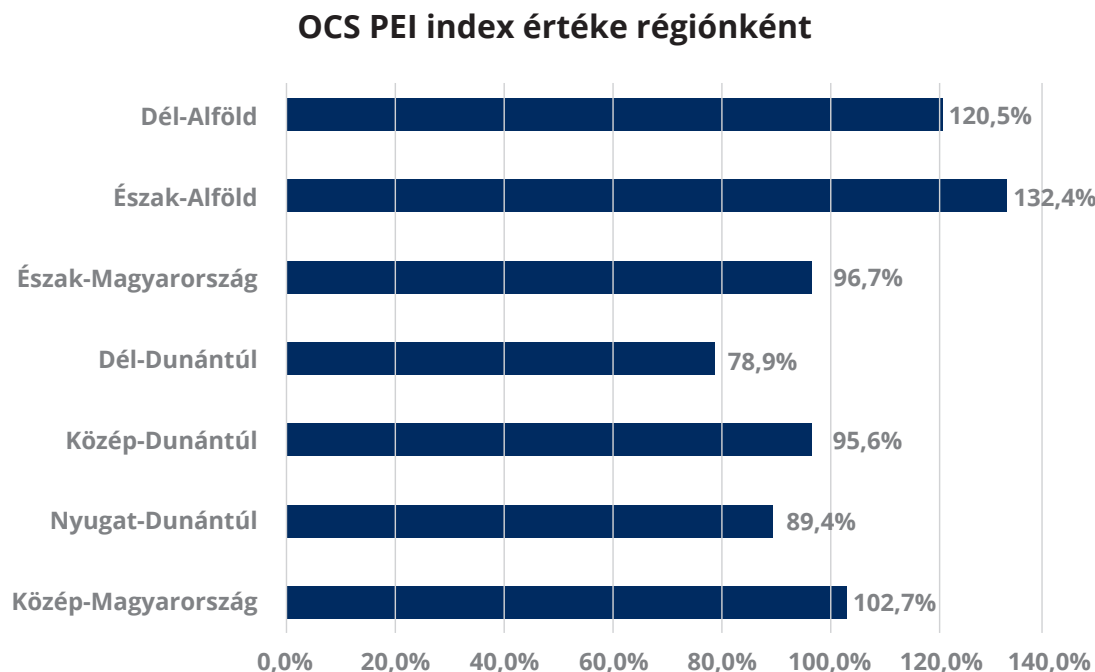


Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 I. félév)

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 második féléves adatok alapján az összefüggés minimálisan gyengébbnek mutatkozott a 2023 I. félévi, illetve a 2022-ben mért értéknél.

Az alábbi ábrán a hét régió OCS PEI értékét ábrázoltuk. Ez alapján a legjobb hatékonyságú épületek Dél-Dunántúlon (78,9%) és Nyugat-Dunántúlon (89,4%) találhatóak az országos átlagnál ked-

vezőbb értékekkel. A sor végét a két alföldi régió zárja. Az előző félévhez képest nemcsak a régiók sorrendje változott, de a dobogós Dél-Dunántúlt leszámítva, ahol az előző félévi 106,2%-os értékhez képest komoly javulást tapasztaltunk a második félévben, a kedvezőbb OCS PEI értékkel rendelkező Közép-Magyarország régióban romlott az index. A két alföldi régióban arányait tekintve kevesebb társasházi lakás volt a mintában és némileg elavultabb a lakóingatlan állomány az országos átlaghoz képest. Az is közrejátszhatott az értékek változásában, hogy az árérzékenyebb vevők korszerűtlenbb ingatlanokat választottak például az egyébként az előző félévek során a sorrend elején szereplő Közép-Magyarország régióban, a mostani minta azonban rosszabb energiahatékonyságú ingatlanok adás-vételéről tanúskodik.



Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2023 II. 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, teljességért, érvényességért és hozzáférhetőségért. Az Otthon Centrum Solutions Kft. korlátozás nélkül kizár minden felelősséget bármilyen veszteségért vagy kárért, beleértve a közvetlen, közvetett, különleges, véletlen vagy következ-

ményes 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 meg-alapítására.

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 közölhetők;

- a jelen dokumentumban közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetők, a szöveggörnyezetnek, 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.