

INGATLAN

ENERGETIKAI IRÁNYTŰ

III. ÉVFOLYAM 2. SZÁM
2024. SZEPTEMBER



INVESTMENT
SOLUTIONS



Az éghajlatváltozás hatásainak egyre kézzelfoghatóbbá válása következtében az élet minden területén egyre komolyabb figyelmet kap a környezettudatosság. Az elmúlt évek világpolitikai eseményei következtében kialakuló gazdasági turbulenciák, az energia árának drasztikus változása révén mindeki szembesült, ha másként nem, a rezsiköltségein keresztül, hogy valamit változtatni kell. A szemléletformálásban a szabályozásnak is szerepe van.

Magyarországon 2012-től kötelező energetikai tanúsítványt készíttetni új épületek építéskor és meglévő épületek eladásakor, illetve szintén kötelező a tanúsítvány a lakások és házak kiadásához.

Az épületek energetikai jellemzőit vizsgáló tanúsítás környezetvédelmi célja mellett az ingatlantulajdonosok, a potenciális vevők és bérlők informálódását is szolgálja, hiszen egyáltalán nem közömbös a lakóingatlanok rezsiköltsége. A besorolás az ingatlan becsült energiaigénye, szén-dioxid-kibocsátása, fűtéstípusa és melegvízhasználata alapján történik. Tavaly jelentős változások történtek az energetikai jogszabályok területén: összességében vegyesen találhatók szigorítások és enyhítések a jogszabályi változásban, melynek következtében sokkal hangsúlyosabb lett a korszerű-, és az átlagnál kedvezőtlenebb energetikai jellemzőkkel rendelkező ingatlanok közti különbség. Emiatt a korábbi – már nem felhasználható – energetikai tanúsítványokban szereplő értékeihez képest, egy változatlan ingatlan esetében is más – sokszor rosszabb – végeredmény kerülhet megállapításra.

Az Otthon Centrum Investment Solutions (OCS) immár negyedszer készített elemzést a piacvezető ingatlanközvetítő hálózatában értékesített és az OCS által tanúsított ingatlanokról. A 2024 első félévben tulajdonost váltott ingatlanok adatai alapján vizsgáltuk a hazai lakásállomány energiahatékonyágát.

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 ingatlanpiac szezonálisan működik, általában a tavaszi, nyári, illetve a kora őszi időszakok a legerősebbek. Tavaly ősztől a hitelkamatok mérséklődése nyomán ismét lendületbe jött a lakóingatlan piac Magyarországon.

A tranzakciószámokban tavalyhoz képest akár 20%-30%-kal több várható idén, a lakásárak pedig a 2023-as gyengélkedő évben sem csökkentek, a tavalyi negyedik negyedévtől pedig ismét növekedésnek indultak. A 2024 I. féléves adatok vizsgálatából leszűrhető fő tanulságokat 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, ami az árazásra is kihat: a korszerűbb, energiahatékonyabb épületekben magasabb áron keltek el a lakóegységek, mint a rosszabb fajlagos hőveszteségűekben;

- A legmagasabb, legkedvezőtlenebb átlagérték Dél-Alföld régióban mutatkozott, úgy az ingatlanok átlag fajlagos hőveszteség tényezője, mint az összesített energetikai jellemzők átlagértéke tekintetében. A sorrend változott tavaly óta, akkor Észak-Alföldön volt a legrosszabb érték;
- 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, mint a fajlagos hőveszteség tényező értékében, ami azt mutatja, hogy a forgalomban részt vevő ingatlanok valamivel korszerűbbek voltak az előző félévben értékesítettekhez képest.
- Az Otthon Centrum Investment Solutions OCS PEI indexe (Property Environmental Impact index) azt az értéket mutatja meg, hogy az adott ingatlan fűtési- és használati melegvíz rendszerének fajlagos, azaz 1 m² alapterületre vetített korrigált éves széndioxid kibocsátása milyen arányban van a korrigált széndioxid kibocsátási országos (vizsgált mintán számított) átlagértékhez képest.
- Az OCS PEI értéke 2024 első félévi tanúsítások alapján a főváros budai kerületeiben volt a legalacsonyabb, a tavalyi 88,7%-hoz képest kedvezőbb 86,0%-kal. A belső kerületekben tavaly a második félévben 99,8%, idén az első félévben lényegesen kedvezőtlenebb 113,0% volt, míg a régióközpontokban a tavaly második félévi 93,2%-ról 97,1%-ra nőtt az érték.

Fontos megjegyezni, hogy a vizsgált adatbázis területi megoszlása nem volt homogén, Közép-Magyarország régió erőteljesen felülreprezentált volt az idei mintában is.



TÓTH CSABA

ÜZLETÁGIGAZGATÓ – ÉRTÉKBECSLÉS ÉS ENERGETIKAI TANÚSÍTÁS

1. 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 melegvízhasználata 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 hőnyereség 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 2023. november 1. hatályba lépett 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményértékkel, és így alakul ki az ingatlan energetikai besorolása. Az osztályozási rendszer I-től A+++ -ig bezárólag sorolja kategóriákba az ingatlanokat, összesen 12 energetikai osztályt megkülönböztetve.

A 2024 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.

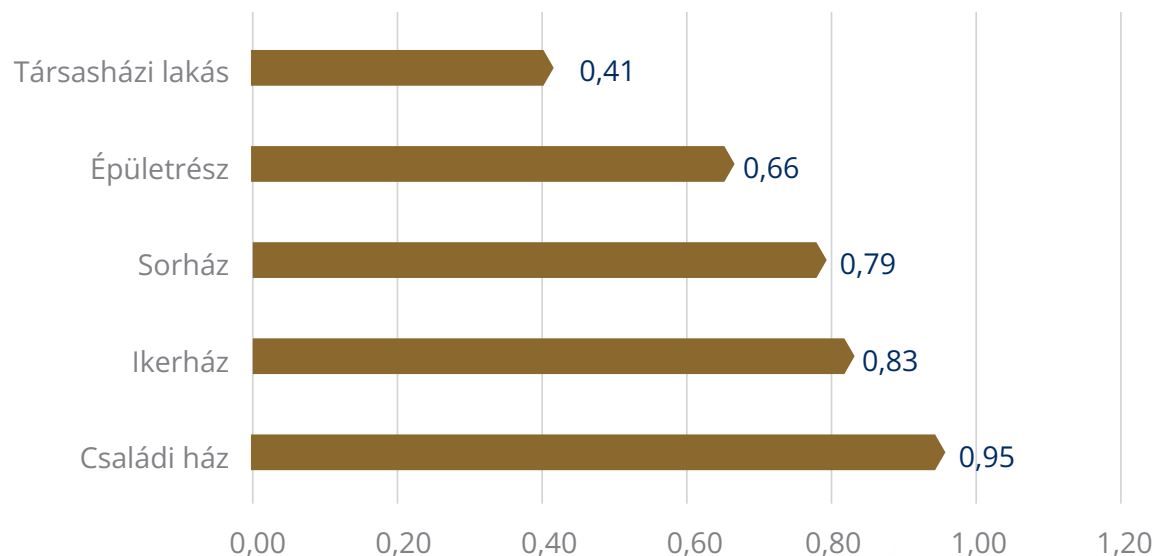
Ha ez a geometriai adottság korszerűtlen szerkezetekkel társul, akkor ez a hőveszteség még nagyobb. Ez a magyarázata, hogy a családi házak jóval magasabb hőveszteségi tényezővel rendelkeznek, mint akár az ikerházak vagy társasházi lakások. Azon épülettípusok esetében ugyanis, ahol a lakásegységeknek 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. Az idén értékesített lakóingatlanok fajlagos hőveszteségének átlaga a tavalyi adatsorhoz hasonló eredményt hozott.

A családi házak fajlagos hőveszteségi tényezője az idei első félévben értékesített ingatlanoknál a tavalyi évben megfigyeltnél kedvezőbb volt: a tavalyi $1,12$ -es átlagérték $0,95 W/m^3K$ -re csökkent. Az ikerházaknál, sorházaknál néhány tizedet romlott az érték a tavalyi II. féléves felméréshez képest. Az idén értékesített társasházi lakások is valamivel fenntarthatóbbnak bizonyultak, az átlag $0,41 W/m^3K$ a tavalyi mért $0,44 W/m^3K$ -hez képest.

Ezek a változások az értékesített ingatlanok összetételéből is fakadnak. A tavalyi évben jóval elmaradt az adás-vételek száma az elmúlt évekhez képest, különösen az I-III. negyedévben, az utóbbi néhány évben, egyedül a 2020-as járványügyi lezárások idején volt ennél is kisebb forgalom. 2023 III. negyedévében ismét fellendült a piac és az idei első félévben már ismét jelentős forgalombővülés volt.



A FAJLAGOS HŐVESZTESÉG (W/m^3K) ÁTLAGA ÉPÜLETTÍPUSOK SZERINT

Forrás: Otthon Centrum Investment Solutions (2024. I. félév)

2. 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 2024 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 energia-hatékonyabb megoldásokkal találkozunk, ami nemcsak a kedvező üzemeltetést teszi lehetővé, de a lakóingatlan piaci értékét is befolyásolja. A legdrágább, az elmúlt két évtizedben épült ingatlanok rendelkeznek a legkedvezőbb átlagos fajlagos hőveszteséggel.

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. Pontosan ezek azok a szempontok és lehetőségek, amelyek életre hívták az idei évben az Otthonfelújítási Támogatás 2024 programot.

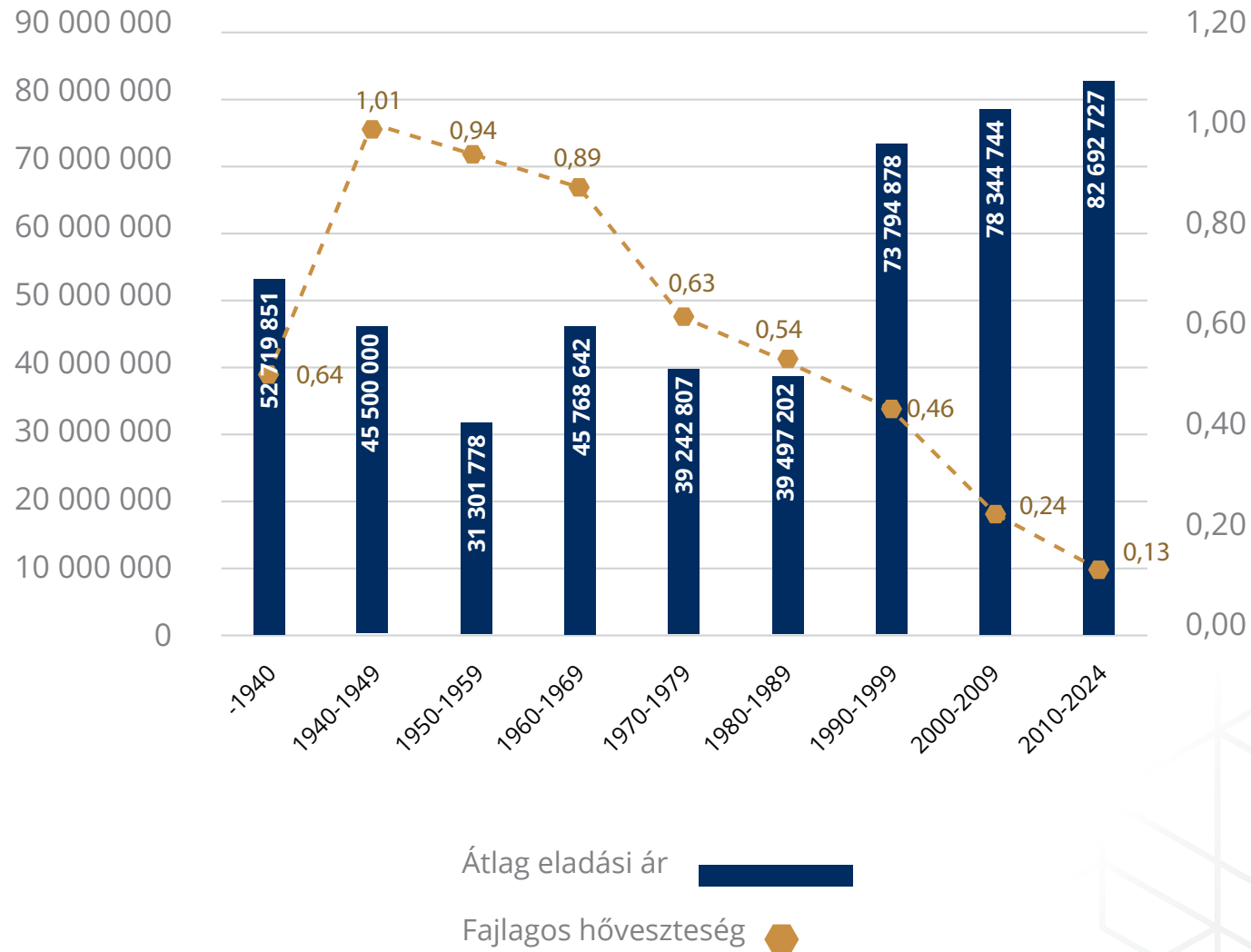
A pénzügyi konstrukció keretében az 1990. december 31-e előtt használatba vételi engedélyt kapott családi házakra lehet 2,5 – 6 millió Forint értékben vissza nem térítendő támogatást és kedvezményes hitelt igénybe venni meghatározott energetikai korszerűsítési munkálatokra.

Követelmény a legalább 30 %-os energiamegtakarítás, melyet hiteles energetikai tanúsítványokkal kell igazolni.

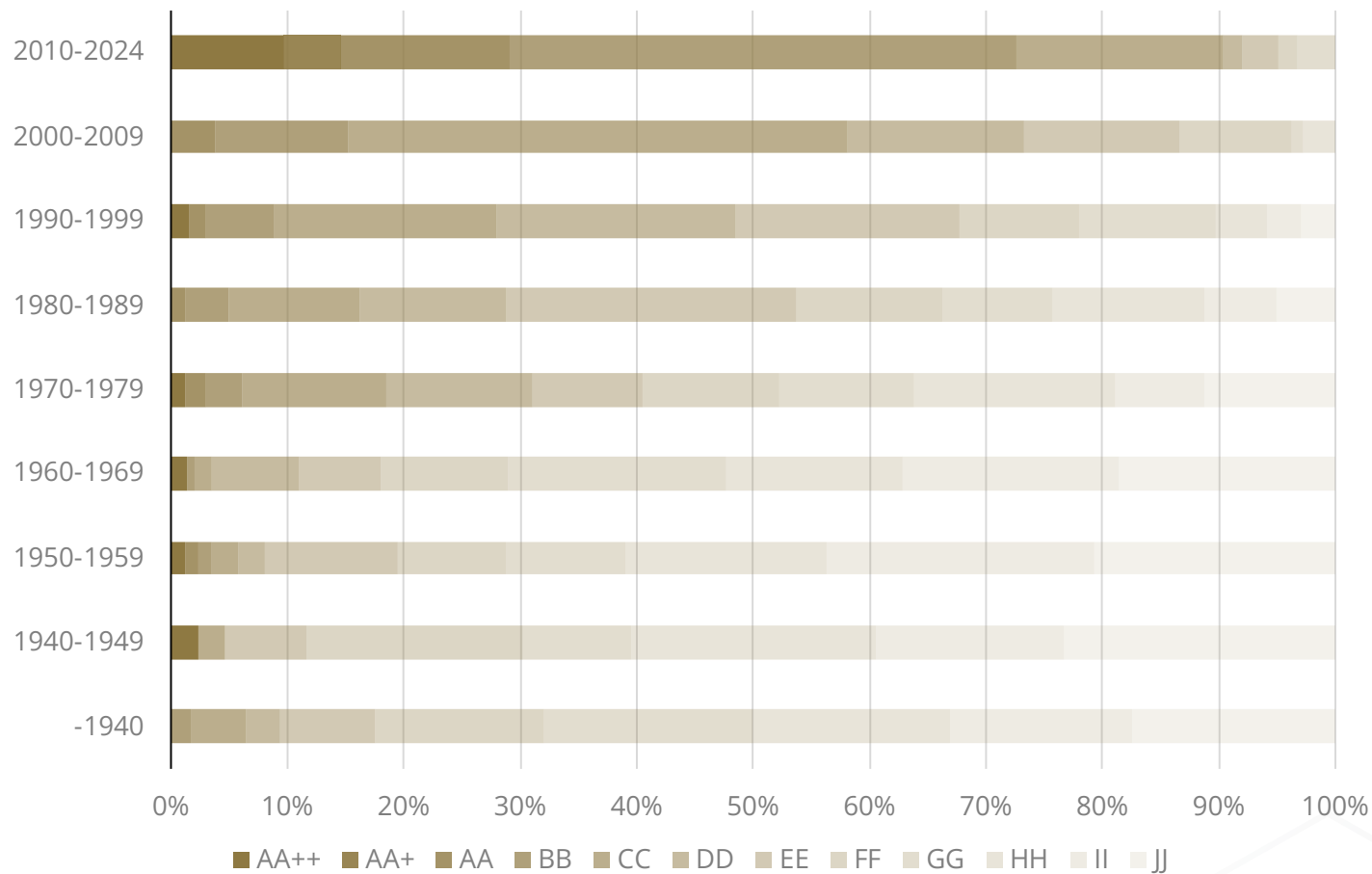
A program keretösszege bár korlátozott, de így is fontos lökést adhat a hazai használt lakóingatlan állomány energetikai korszerűsítésének. Továbbá az ingatlanszektor szereplőinek olyan új pénzügyi forrásokra is felhívhatja a figyelmét, mint például az Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer (EKR) és annak elemei.



A 2024 I. FÉLÉVE SORÁN ÉRTÉKESÍTETT ÉS TANÚSÍTOTT LAKÓINGATLANOK FAJLAGOS HŐVESZTESÉG ÉRTÉKÉNEK (W/M3K) ÁTLAGA AZ ÉPÍTÉSI IDŐSZAK FÜGGVÉNYÉBEN ÉS AZ INGATLANOK ÁTLAGÁRA (FT)



A 2024 I. FÉLÉVE SORÁN ÉRTÉKESÍTETT ÉS TANÚSÍTOTT LAKÓINGATLANOK ENERGETIKAI BESOROLÁSA AZ ÉPÍTÉS ÉVE SZERINT



3. ÉPÍTÉSI TECHNOLOGIA

A 2024 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), míg a legkedvezőtlenebb értékkel a vályogot, követ és más anyagokat is tartalmazó vegyes falazatú épületek rendelkeztek.

Az eredmények értelmezéséhez 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 házigyári technológiával épült ingatlanoknál jellemzően a sokkal kompaktabb épületforma okozza, mivel az előregyártott nagyméretű elemek korlátozottabban engedik meg a szabadabb térstruktúrák kialakítását a téglafalazathoz képest. Emiatt ezek az épületek jellemzően sokkal kisebb lehűlő felülettel rendelkeznek a fűtött léghőméterükhöz képest, ami értelemszerűen kedvezőbb fajlagos hőveszteségtényezőt eredményez.

A különböző épületszerkezetek és az átlagos négyzetméterár között erős összefüggés mutatkozott: az energiahatékonyabb épületek ára magasabb, kivétel a mintában szereplő néhány könnyűszerkezetes épület. Az árképzés sok tényező függvénye, leginkább az ingatlan elhelyezkedése és típusa a meghatározó. A jellemzően városi ingatlan típusok, mint a téglafalazatú 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.

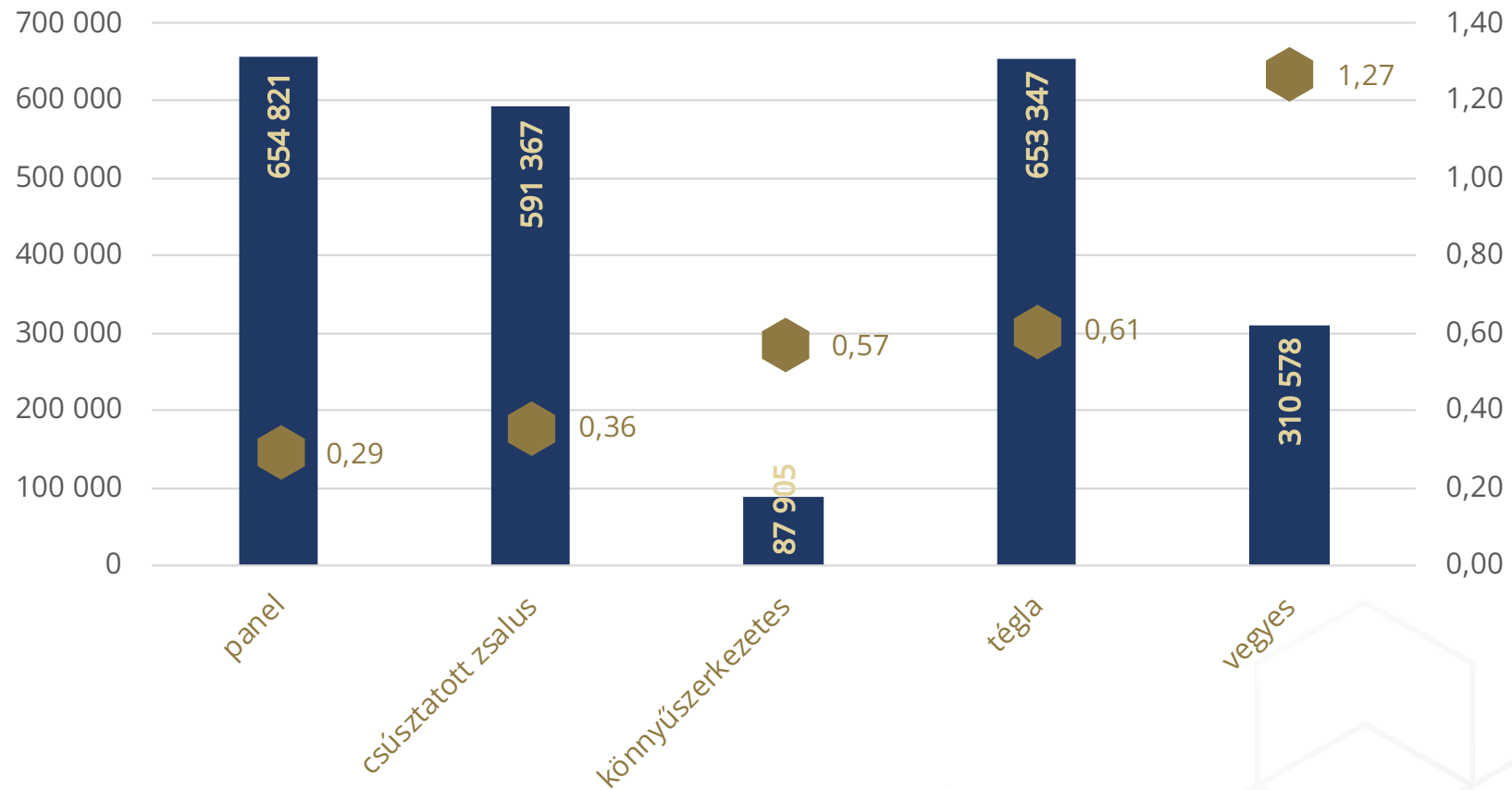
A vevői preferenciák is megjelennek az árakban.

Például az egyébként kiváló hőtechnikai adottságú könnyűszerkezetes építésmód a hazai vevők szemében nem azonos értékű a téglafalazattal, amit

tükröz az ingatlanok árazása. Az első félévben értékesített ingatlanok jellemzői nagyjából hasonlóak az előző évi adatokhoz, néhány százalékos eltérések természetesen vannak.



A FAJLAGOS HŐVESZETESÉG ÁTLAGÉRTÉKE (W/M3K) ÉS A FAJLAGOS ÁR (FT/M2) ÁTLAGA A FALSZERKEZET TÍPUSA SZERINT



4. 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 berendezések korát, a működési elvük alapján szakértői becslésünk a felhasznált energia hatékonyság alapján a legrosszabbtól a legjobbig haladva az alábbi sorrendbe állíthatók a fűtési rendszerek:

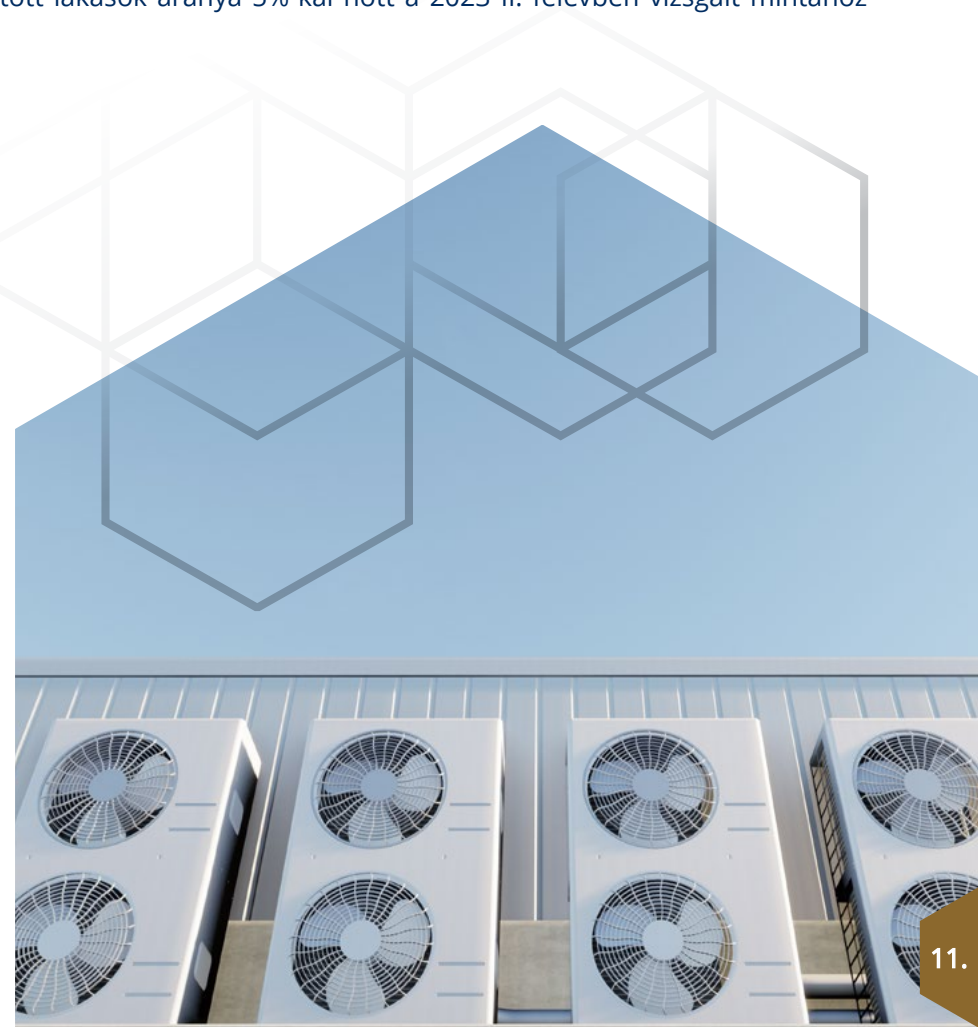
- › vegyes tüzelésű egyedi,
- › vegyes tüzelésű központi,
- › gáz tüzelésű egyedi,
- › gáz tüzelésű központi,
- › házközponti*,
- › távhő*,
- › elektromos, a legjobb energetikai szempontból a megújuló energiaforrást használó rendszer.

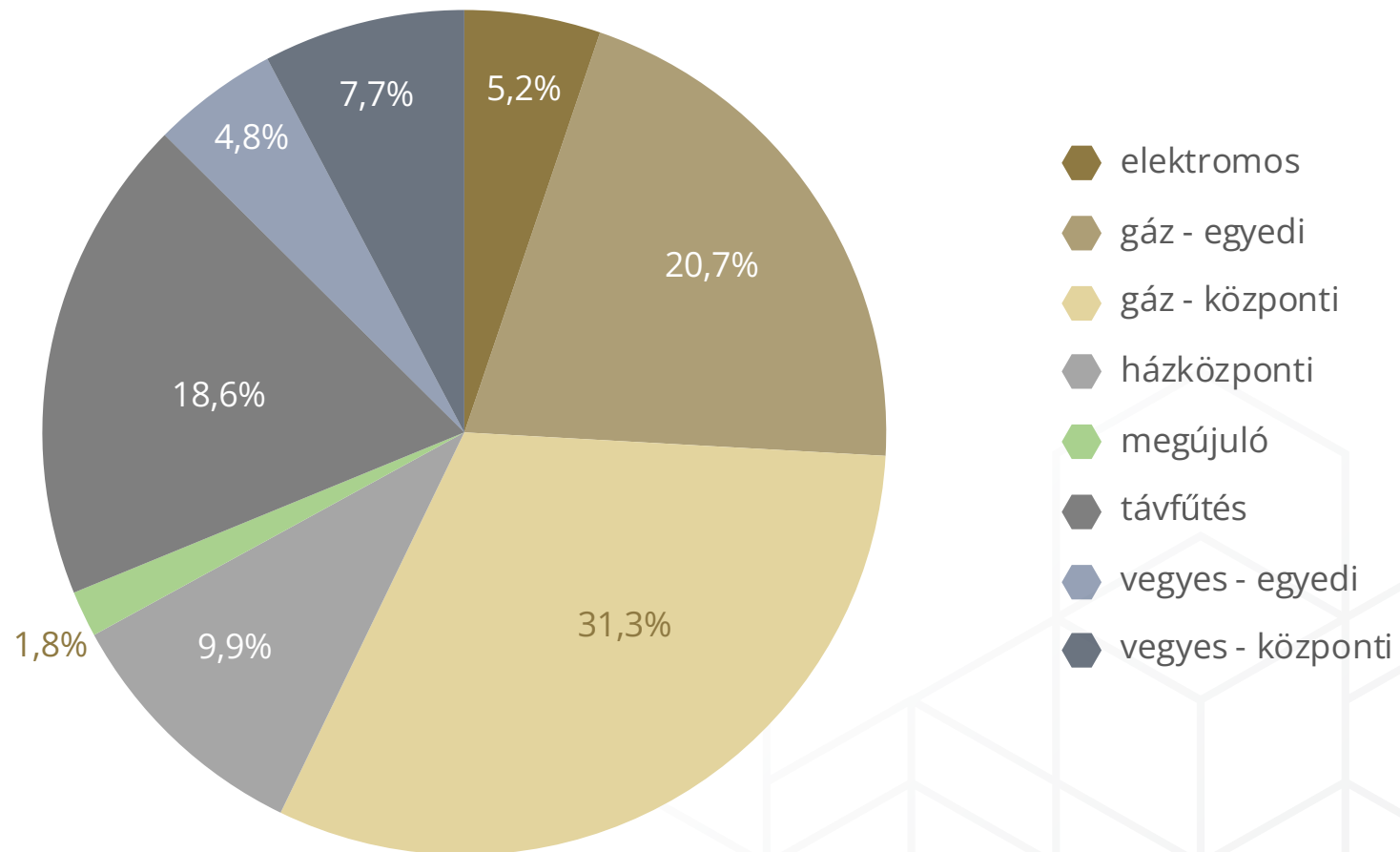
*feltételezve, hogy olyan rendszerről van szó, amely rendelkezik egyedi szabályozási lehetőséggel. Ellenkező esetben ezek a fűtési módok 2-3 kategóriát visszasorolódnak.

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: vegyestüzelésű (fa/szén) fűtés, egyedi fűtőberendezés (pl. kályha)

Az idén értékesített ingatlanok fűtési rendszer szerinti megoszlása a tavalyihoz hasonló arányban dominálta a gáz egyedi, illetve gáz központi fűtés, míg a távfűtött lakások aránya 5%-kal nőtt a 2023 II. félévben vizsgált mintához képest.





5. 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 (57,8%), ez az egy évvel ezelőtti értékhez képest néhány százalékkal alacsonyabb arány.

A második legnagyobb csoport Közép-Dunántúl (14,0%), az egy évvel ezelőtti felméréshez képest néhány százalékkal magasabb arányban.

A legkisebb számú vizsgált ingatlan Észak-Magyarország régióban volt (3,2%), ami 0,6 százalékkal maradt el 2023 második féléves 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.

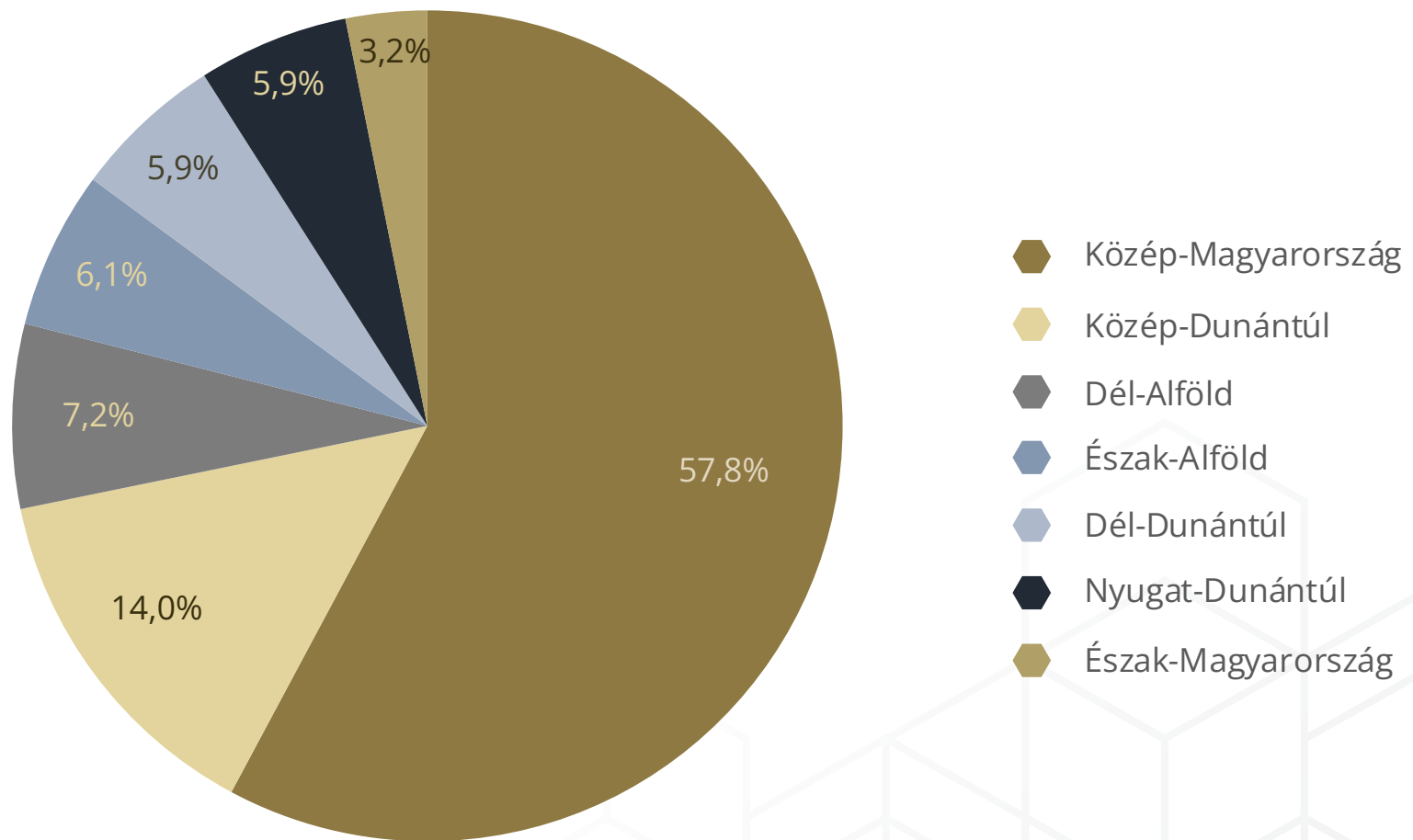
A legmagasabb, legkedvezőtlenebb átlagérték Dél-Alföld régióban mutatkozott, úgy az ingatlanok átlag fajlagos hőveszteség tényezője, mint az összesített energetikai jellemzők átlagértéke tekintetében. A sorrend változott tavaly óta, akkor Észak-Alföldön volt a legrosszabb érték. A hőveszteség tényező a régióban 1,0 W/m³K-ról 0,94 W/m³K-re csökkent, az összesített energetikai jellemző értéke 337,45 kWh/m²-ről 367,3 kWh/m²-re nőtt.

A második legkedvezőtlenebb mutatókkal az Észak-Magyarország régióban tanúsított ingatlanok rendelkeztek, a harmadik helyen Észak-Alföld régió szerepel.

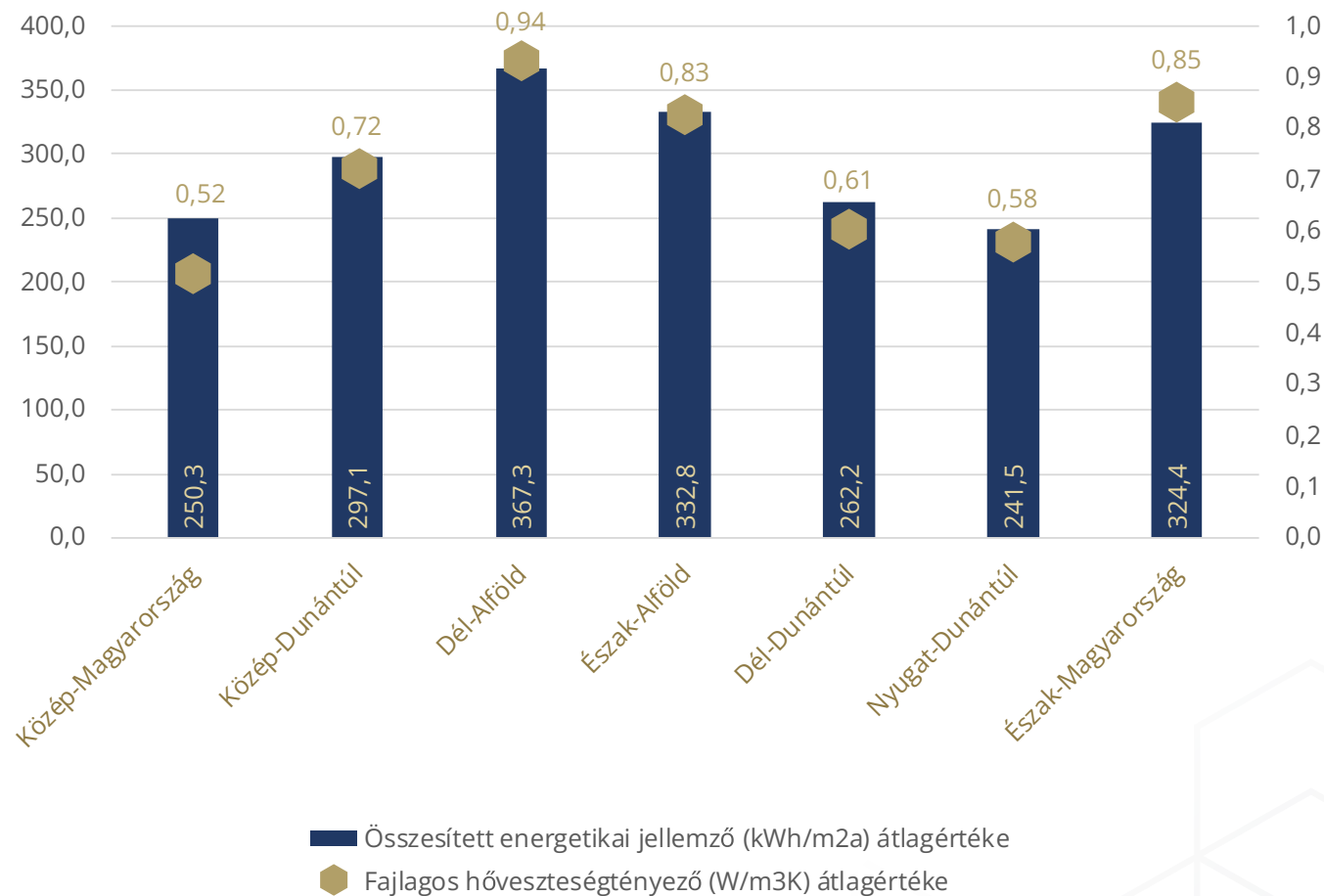
A legkedvezőbb mutatókkal idén is a Nyugat-Dunántúl régióban értékesített

ingatlanok rendelkeztek, valamint a Közép-Magyarország régió ingatlanai. Mindkét régióban jelentős javulás volt tapasztalható úgy az összesített energetikai jellemzők, mint a fajlagos hőveszteség tényező értékében, ami azt mutatja, hogy a forgalomban részt vevő ingatlanok valamivel korszerűbbek voltak az előző félévben értékesítettekhez képest.





ÖSSZESÍTETT ENERGETIKAI JELLEMZŐ (KWH/M2A) ÉS FAJLAGOS HŐVESZTESÉG TÉNYEZŐ (W/M3K) ÁTLAGÉRTÉKE RÉGIÓK SZERINT



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. 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 2024 első félévi tanúsítások alapján a főváros budai kerületeiben volt a legalacsonyabb, a tavalyi 88,7%-hoz képest kedvezőbb 86,0%-kal.

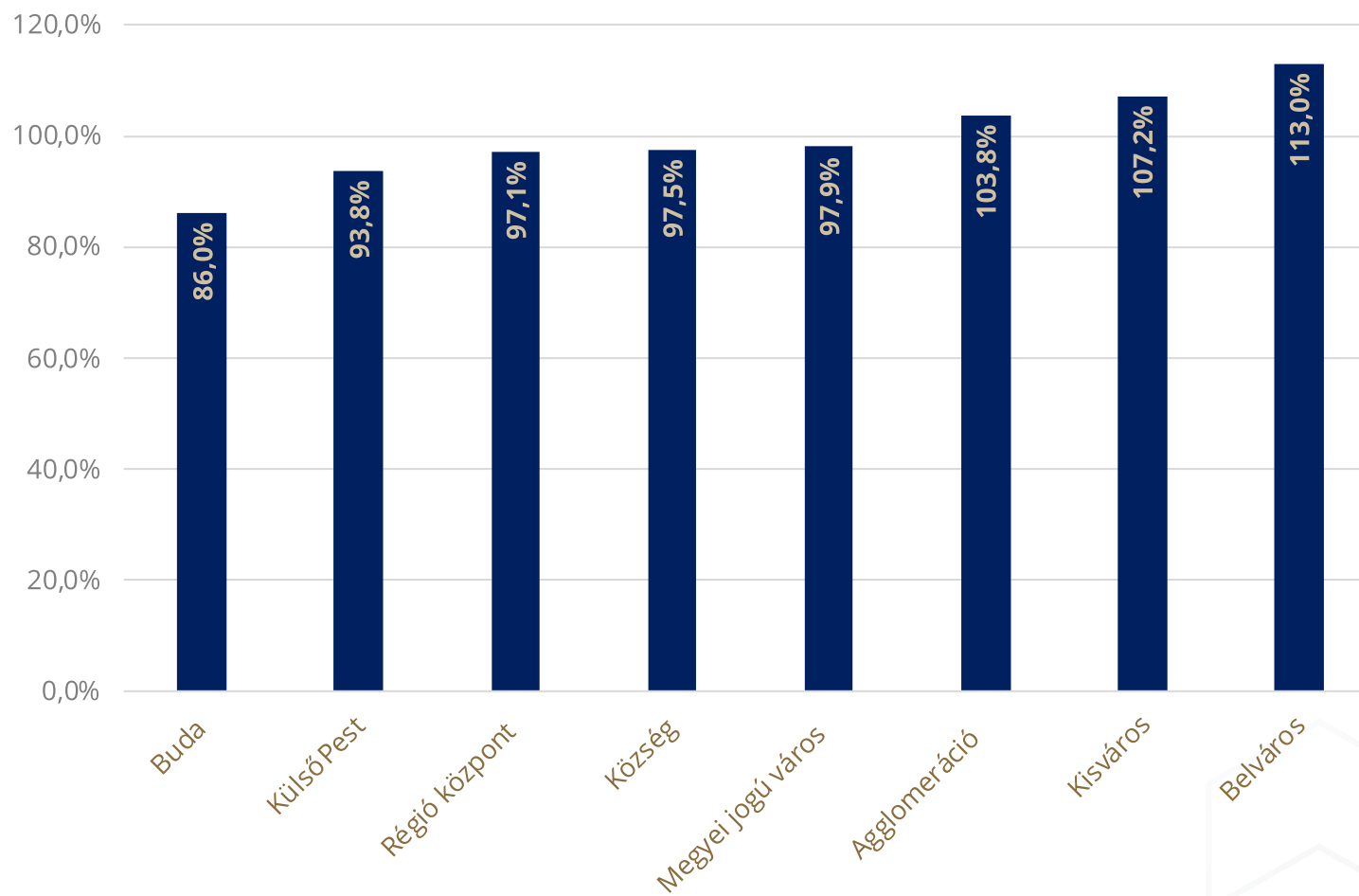
A belső kerületekben tavaly a második félévben 99,8%, idén az első félévben lényegesen kedvezőtlenebb 113,0% volt, míg a régióközpontokban a tavaly második félévi 93,2%-ról 97,1%-ra nőtt az érték.

A korrigált fajlagos CO₂ kibocsátás országos átlaga 58,3 kg/m²a volt, ami alacsonyabb, mint egy évvel ezelőtt (60,84 Kg/m²a), valamint a 2022-ben mért (59,85 Kg/m²a) értéknél is. Ugyanakkor ezek nem nagy különbségek az értékek között.

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. Ugyanakkor a belső kerületekben a II. világháború előtti állomány rossz energiahatékonysága is kiütözik. A kisebb városokban, községekben és az agglomerációban, a családi házak túlsúlya jellemző, ez is hozzájárul ahhoz, hogy 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. Félévről félévre az értékesített és minősített állomány összetétele is befolyásolja a sorrendet, hiszen elképzelhető, hogy annak ellenére, hogy a kisebb településeken magas a családi házak aránya, összességében a vizsgálatba bekerülő ingatlanok más összetételt is tükrözhet.





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.

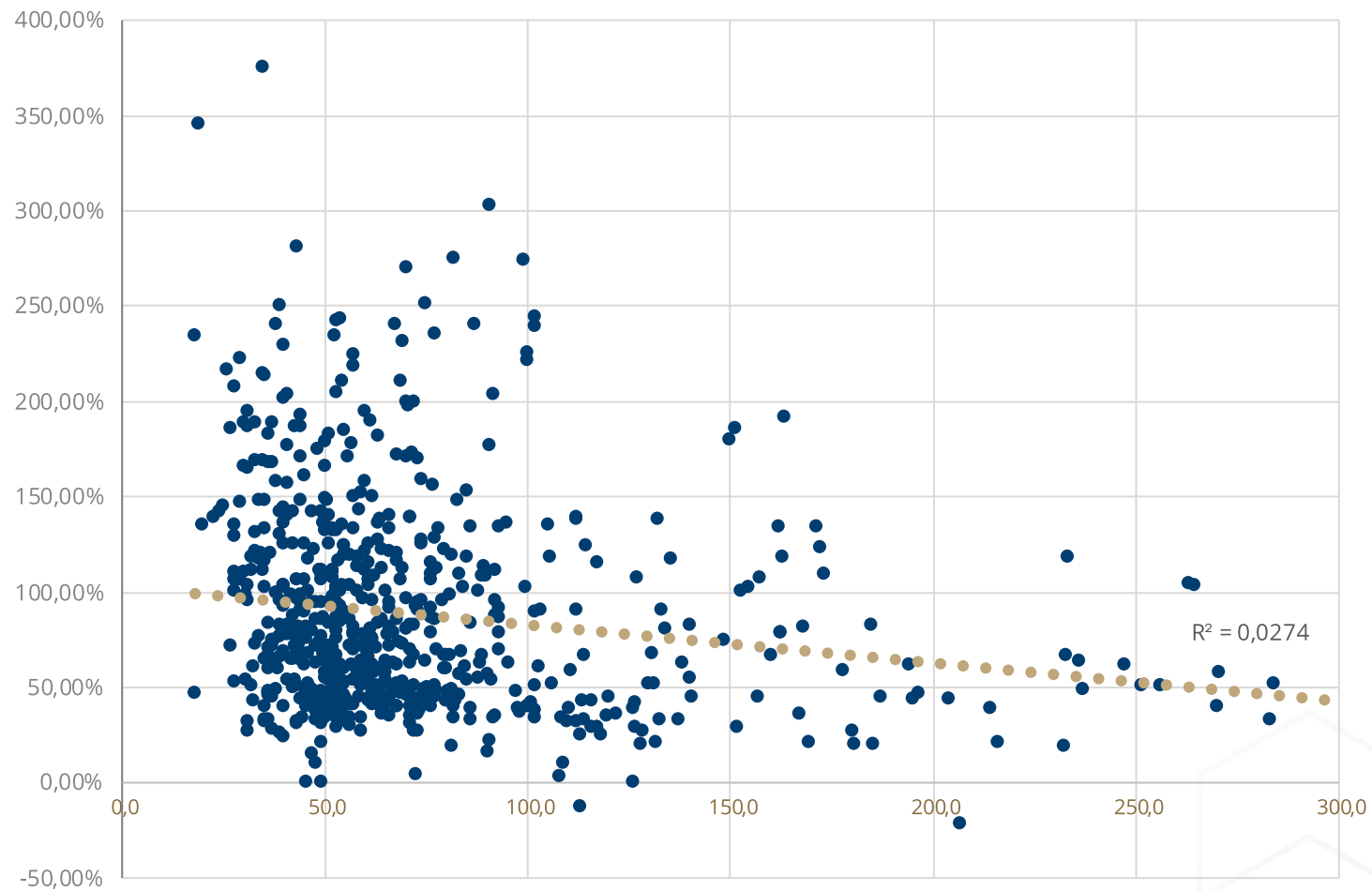
Az ábráról az is leolvasható, hogy a kisebb alapterületű ingatlanok aránya magasabb volt a mintában.

Ugyan a kisebb alapterületű ingatlanok OCS PEI indexe nagyobb szórást mutat, mint a nagyobbaké, összeségében 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.

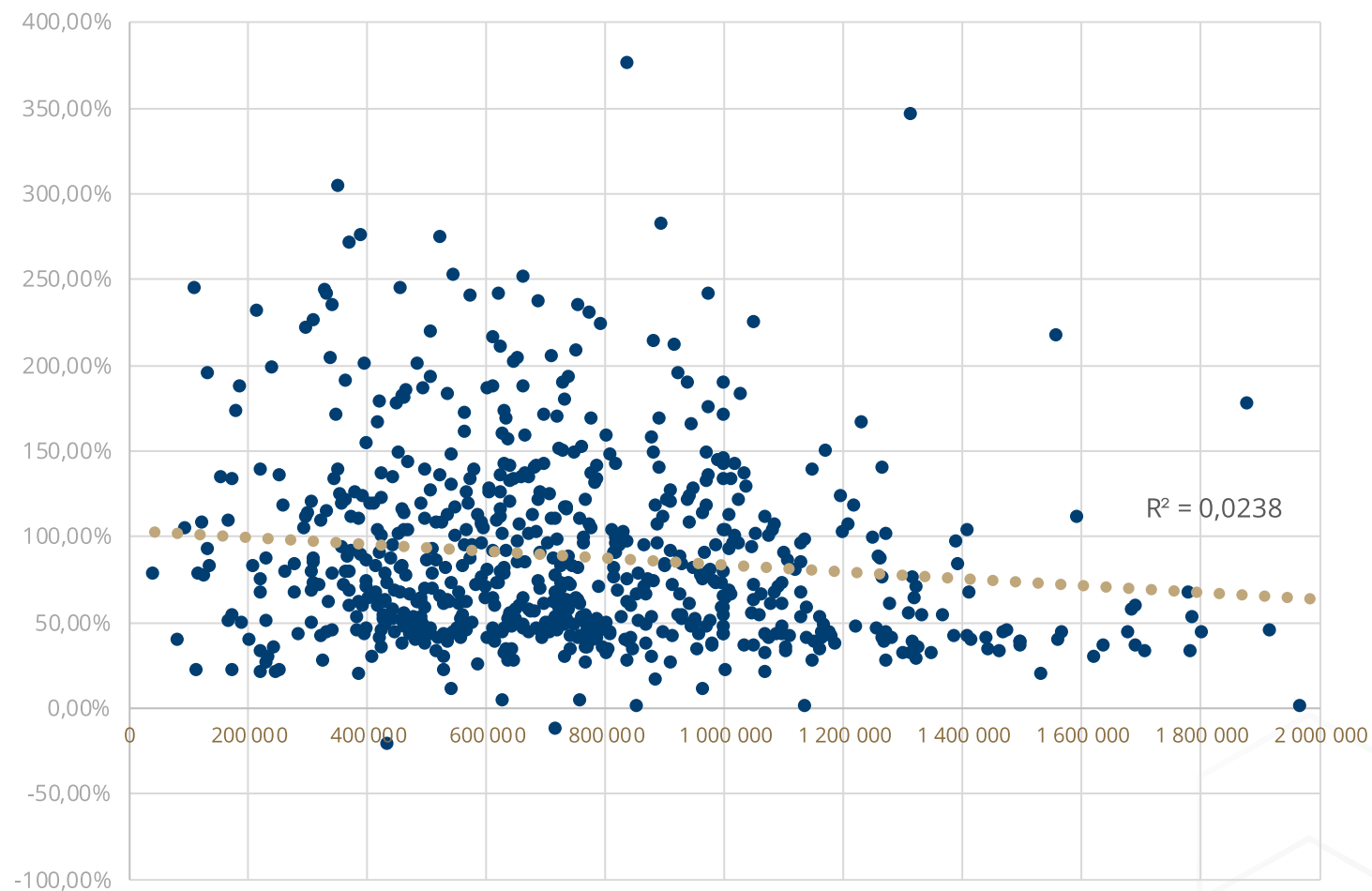
Az OCS PEI index és négyzetméterár között szintén nem mutatható ki lényegi kapcsolat az korrelációs érték 0,1 alatti (0,02). A kapcsolat azért ilyen gyenge, mert számos más tényező is befolyásolja az ár alakulását. Elsősorban az elhelyezkedés, az ingatlan minőségi állapota, típusa, valamint az építéstechnológia 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.





NÉGYZETMÉTERÁR (FT/M²) ÉS AZ OCS PEI INDEX ÖSSZEFÜGGÉSE

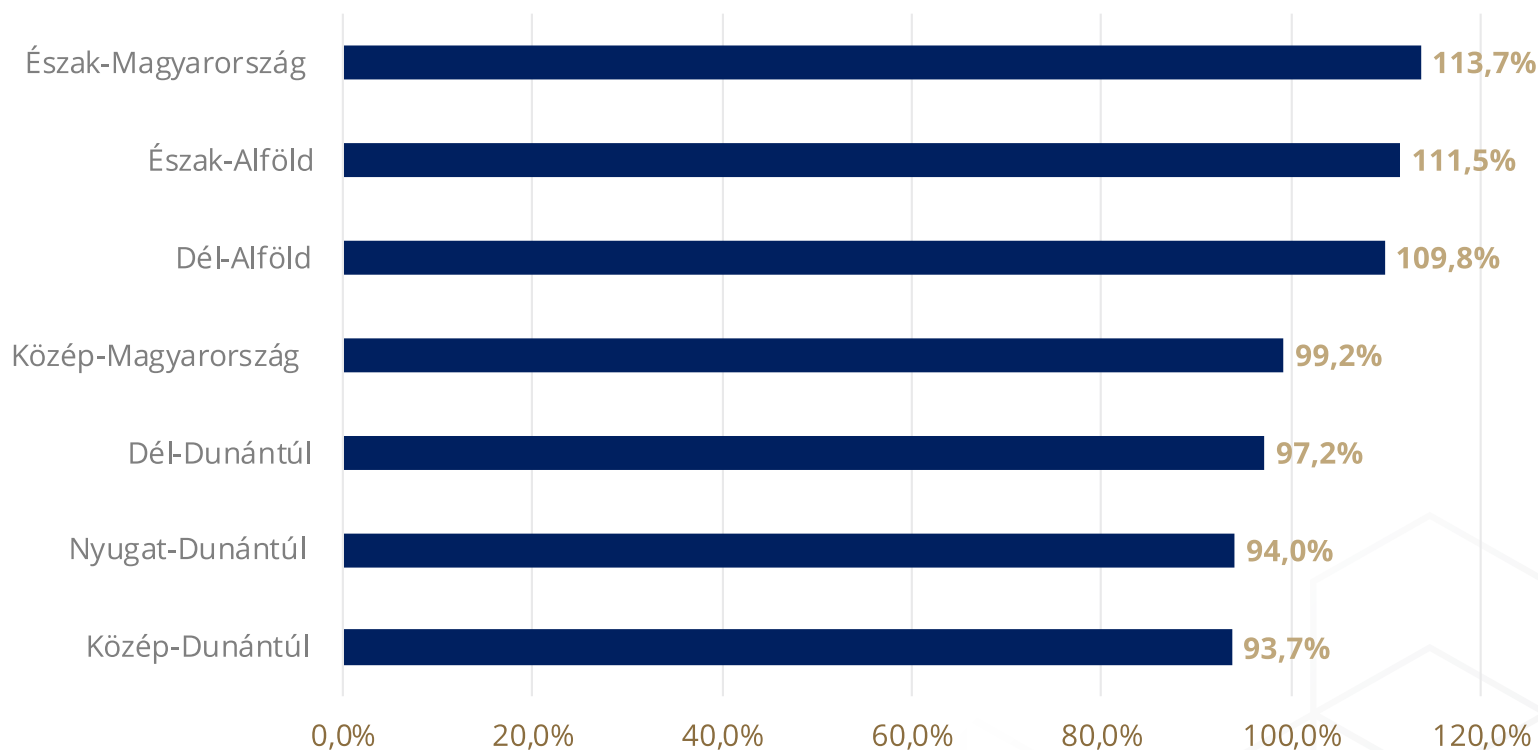


Az ábrán nyomon követhető, hogy az alacsonyabb négyzetméterárú ingatlanoknál jóval nagyobb a szórás az OCS PEI index értékében, elsősorban azért, mert jóval többféle építési technológia és fűtési mód található meg az alacsonyabb árszinten értékesített ingatlanok között. A négyzetméterár növekedésével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

Az előző évi (2023 H2) 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. Éppen ezért nem mutatható ki összefüggés a két mutató között, annak értéke 0,1 alatt alakult idén is 0,03. Ami pedig a négyzetméterár és karbon index közötti összefüggéseket illeti, ugyanez mondható el 0,04-ről idénre 0,02-re változott az érték.

Az alábbi ábrán a hét régió OCS PEI értékét ábrázoltuk növekvő sorrendben. Ez alapján a legjobb hatékonyságú épületek Közép- és Nyugat-Dunántúlon, valamint Közép-Magyarországon találhatók az országos átlagnál kedvezőbb értékekkel. Ehhez az is hozzájárult, hogy ezekben a régiókban épült a legtöbb lakás. A sor végét Észak-Magyarország és Észak-Alföld zárja nagyon hasonló OCS PEI értékkel.



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 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 közölhetők;
- a jelen dokumentumban közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetők, a szövegkörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell jelen dokumentumra, mint forrásra.

A fentiektől 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.