

# INGATLAN

## ENERGETIKAI IRÁNYTŰ

V. ÉVFOLYAM 1. SZÁM  
2026. MÁRCIUS



INVESTMENT  
SOLUTIONS



# VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az szélsőséges időjárási eseményekkel járó éghajlatváltozás, valamint a világgazdasági turbulenciák energiaárakban megjelenő hatása egyre konkrétabbá teszi a fenntarthatóság kérdését a hétköznapi életben. A környezettudatos szemlélet kialakításában a szabályozásnak is jelentős szerepe van. A nemzetközi sztenderdek és az Európai Unió ebben a tárgyban bevezetett jogszabályai a hazai szabályozás számára is irányt mutattak. 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 a környezetvédelmi cél mellett az ingatlantulajdonosok, a potenciális vevők és bérlők informálódását is szolgálja, hiszen egyáltalán nem közömbös, hogy mennyi egy lakóingatlan rezsiköltsége. A besorolás az ingatlan becsült energiaigénye, szén-dioxid-kibocsátása, fűtéstípusa, melegvízhasználata és a felhasznált energiahordozók alapján történik. Az Otthon Centrum Investment Solutions (OCS) rendszeresen elemzi a piacvezető ingatlanközvetítő hálózatában értékesített és az OCS által tanúsított ingatlanok jellemzőit. A 2025-ben tulajdonost váltott ingatlanok adatai alapján jelen tanulmány a hazai lakásállomány energiahatékonyságát vizsgálta.

Az OCS PEI (Property Environmental Impact) indexe azt az értéket mutatja meg, hogy az adott ingatlan fűtési- és használati melegvízrendszerének fajlagos, azaz 1 m<sup>2</sup> 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, és 2026-ban további növekedésre számítunk. A 2025 évi 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 korábbi évekhez hasonlóan alakultak a területi különbségek. A korábbi évekhez hasonlóan alakultak a területi különbségek, a legmagasabb, legkedvezőtlenebb átlagérték Észak-Magyarország és Észak-Alföld régióban mutatkozott, úgy az ingatlanok átlag fajlagos hőveszteség tényezője, mint az összesített energetikai jellemzők átlagértéke tekintetében. A legkedvezőbb mutatókkal idén is a Közép-Magyarország régióban értékesített ingatlanok rendelkeztek, valamint a Nyugat-Dunántúl régió ingatlanai.

# VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

- ⌚ 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 m<sup>2</sup> alapterületre vetített korrigált éves széndioxid kibocsátása milyen arányban van a korrigált széndioxid kibocsátási országos (vizsgált mintán számított) átlagértékhez képest.
- ⌚ A 2025 évben az értékesítési mintában szereplő, az OCS PEI index alapján a legjobb hatékonyságú épületek Közép-Magyarországon, valamint Nyugat-Dunántúlon voltak az országos átlagnál kedvezőbb értékekkel. Ehhez az is hozzájárult, hogy ezekben a régiókban épült a legtöbb lakás. A legkedvezőtlenebb értékek Észak-Magyarországon voltak.

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. A KORÁBBI OCS ENERGETIKAI IRÁNYTŰ KIADVÁNYOK KONKLÚZIÓJA

Az Otthon Centrum Investment Solutions Property Environmental Impact indexe (OCS PEI index) a 2023. év eleji első megjelenése óta nyújt átfogó áttekintést a hazai lakóingatlan állományok azon szeletéről, amelyről hiteles energetikai tanúsítvány készített ügyfelei megbízásából. Az elmúlt pár év eredményeiből több általános következtetés is levonható, ezek közül a legfontosabbak az alábbiak:

- ⌚ A hazai ingatlanállomány fűtési-, és használati melegvíz energiafelhasználása továbbra is 50 %-ot meghaladó mértékben vezetékes földgáz alapon nyugszik, mely kis mértékben ugyan, de tendenciózusan csökken évről évre;
- ⌚ Az ingatlanok eladási árai fordítottan arányosak az ingatlanok fajlagos hőveszteségeinek értékével, azaz a piac az OCS Iránytű első megjelenése óta a nagyobb energiafogyasztási igényű ingatlanokat – helyesen – alacsonyabb négyzetméter árral értékeli, és fordítva is igaz ez a megállapítás;
- ⌚ Az idő előre haladásával kis mértékben, de növekedett az elsődlegesen elektromos áram-, illetve megújuló alapú energiaforrásokat felhasználó lakóingatlanok aránya a teljes vizsgált állományban – ugyanakkor a megújulás mértéke nem akkora, amellyel elérhető lenne az Európai Unió által az ingatlanokkal 2030-ra, illetve 2035-re elért kívánt célérték.

A jelenleg is futó, lakóingatlanokra vonatkozó felújítási programok eredményei egyre hangsúlyosabban jelennek meg a kimutatásokban. Míg a korábbi években ezek a felújítási programok inkább az elhanyagolt karbantartási munkálataikat helyettesítették, a 2025. évben már kimutathatóan cél lett az ingatlanok energiafogyasztásának csökkenése.

A felújítási programokat két csoportba szedhetjük. Az első csoportba tartoznak azok az Európai Unió és Magyarország Kormánya által is támogatott pályázatok, amelyek elbírálásában szempont az energiamegtakarítás. Az egyik legismertebb ilyen pályázat az Otthonfelújítási Támogatás (OFT), ahol legalább 30 %-os primer energiamegtakarítást kell igazolnia, és amely már lassan másfél éve elérhető. Ezalatt a másfél év alatt hullámozó érdeklődés mellett, de egyre szélesebb ismertséggel, és egyre több ingatlan által érintve sikeresnek mondható a pályázat.

A második csoportba tartoznak azok a felújítások, amelyek nem állami, hanem vállalati finanszírozás által, az ún. EKR rendszer keretében valósulnak meg. Itt bizonyos vállalatok, adókedvezmények elérése céljából támogatják a lakossági energiaberuházásokat, sokszor a teljes költséget átvállalva, melyért az ingatlan tulajdonosok a keletkező HEM (Hiteles Energetikamegtakarítás) tulajdonjogáról mondanak le.

A harmadik csoportba tartoznak a lakosság önerős energetikai fejlesztései, melyek sokszor egy adott lakóingatlannál az előbbi két pályázattal párhuzamosan történtek. Itt a fő indikátor az épületek energiafogyasztásának csökkentése az éves lakossági kedvezményes rezsilimitek értékei alá, mivel egyes energiahordozóknál 3-7-szeres egységár emelkedést jelenthet ezeknek az értékeknek a meghaladása.

A fenti három felújítási mód együttes eredménye először a 2025. évben készült hiteles energetikai tanúsítványokban vált kimutathatóvá. Nem csak az épületek megújuló energia részaránya emelkedett, de ezzel párhuzamosan kis mértékben csökken az összesített energetikai jellemzők-, és a fajlagos hőveszteség tényezők átlag értéke is. Természetesen ezen beruházások mind területi elterjedtségük, mind mennyiségük okán nem okoztak drasztikus változást a hazai ingatlanállományban, de a kimutathatóságuk bizonyítja sikerességüket, és emiatt érdemes továbbra is fenntartani őket.

## 2. 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.

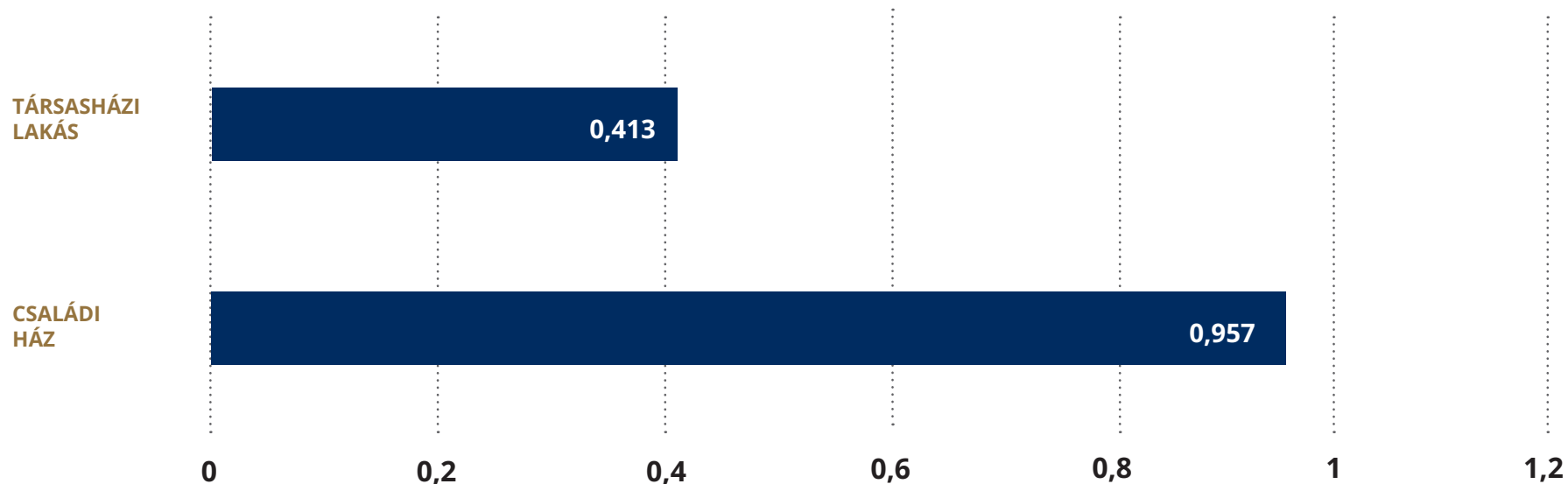
Az épületekre számított fajlagos hőveszteség tényező megmutatja, hogy az épület önmagában (a gépészet nélkül) mekkora hőveszteséggel üzemeltethető, azaz, mennyire korszerű maga a szerkezet. Meghatározása során azt vizsgáljuk, hogy mekkora lenne az épület egy légköbméterre jutó hővesztesége, ha a külső 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 AA+++-ig bezárólag sorolja kategóriákba az ingatlanokat, összesen 12 energetikai osztályt megkülönböztetve.

Az elemzés során a 2025 év során az Otthon Centrum Investment Solutions szakértői által tanúsított, az Otthon Centrum hálózatának közreműködésével értékesített ingatlanok adatai alapján megállapítottuk, hogy az egyes lakóingatlan típusoknak mi az átlagos hővesztesége.

A hőveszteség annál jelentősebb mértékű, minél nagyobb a környezetével közvetlenül érintkező felülete van egy lakóegységnek, azaz minél nagyobb az összes lehűlő felülete. Ha ez a geometriai adottság korszerűtlen szerkezetekkel társul, akkor ez a hőveszteség még nagyobb mértékű. Ezért rendelkeznek jóval magasabb hőveszteségi tényezővel a családi házak, mint a társasházi lakások. A társasházaknál ugyanis 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 FAJLAGOS HŐVESZTESÉG (W/M<sup>3</sup>K) ÁTLAGA ÉPÜLETTÍPUSOK SZERINT



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 a családi házak alapterületétől és ez is hozzájárul, hogy a hőveszteség mutatójuk alacsonyabb. A W/m<sup>3</sup>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 W/m<sup>3</sup>K, 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 tavalyi évben értékesített lakóingatlanok fajlagos hőveszteségének átlaga az előző félévek adatsoraihoz hasonló eredményt hozott. A családi házak fajlagos hőveszteségi tényezője 0,413 volt 2025-ben, míg az előző év első félévben az átlag 0,41 W/m<sup>3</sup>K, a második félévben pedig a 2023-ban mért értékkel azonos, 0,44 W/m<sup>3</sup>K volt. A 2025-ben értékesített lakásoknál 0,96 W/m<sup>3</sup>K, a 2024 második félévben eladottak esetében pedig kerekén 1 W/m<sup>3</sup>K átlagértéket mértünk.

### 3. AZ INGATLANÁLLOMÁNY KORA ÉS ENNEK ÖSSZEFÜGGÉSE AZ ENERGETIKAI JELLEMZŐKKEL

Az egyes történelmi korokra jellemző építési technológia évtizedekre, akár évszázadnyi időre meghatározza az épületek fizikai jellemzőit. A korszakban használatos építési technológiák és építőanyagok, így az épületszerkezetekben használt anyagok, ezek rétegtérsége és vastagsága, valamint a hőszigetelési megoldások közötti különbséget jól mutatja a hőveszteség mutató eltérő értéke. Az alábbi ábra a 2025 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 legdrágább, az elmúlt két évtizedben épült ingatlanok rendelkeznek a legkedvezőbb átlagos fajlagos hőveszteséggel. Ugyanakkor az is látható, hogy a II. világháború előtti időszakban épült ingatlanokat is magas áron értékesítettek, ezek esetében a felújításon, korszerűsítésen túl elsősorban az elhelyezkedés, a történelmi városrész, vagy magas presztízsű lakókörnyezet biztosítja a magas árat, hiszen ezekre a környékekre szívesen költöznek és a korlátozott ingatlankínálat miatt magas árak alakulnak ki, annak ellenére, hogy jellemzően ezek az épületek sem különösebben energiahatékonyak és sok esetben az utólagos hőszigetelés éppen az ilyen épületek vonzerejét biztosító építészeti formavilágot tenné tönkre.

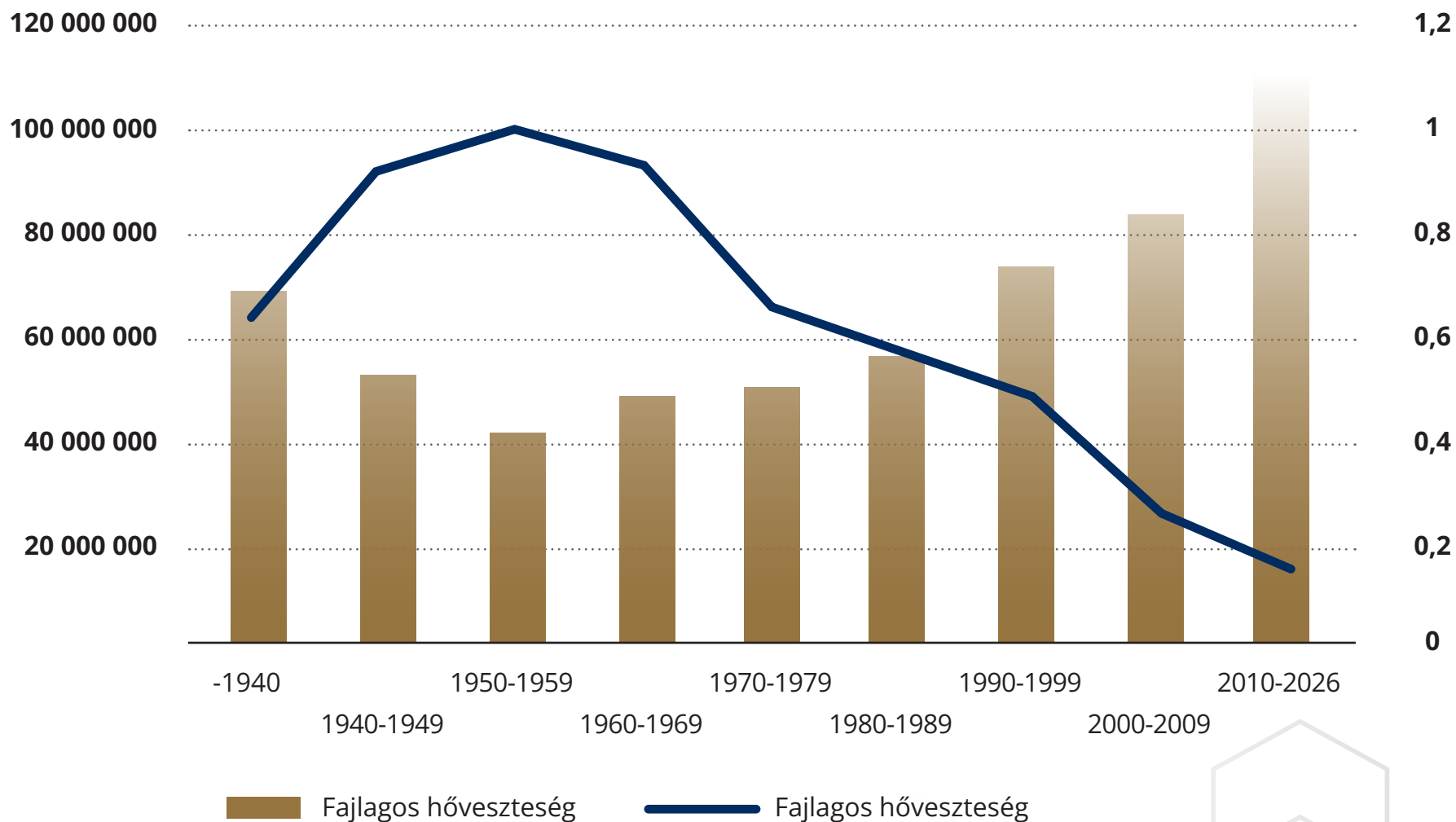
A legkedvezőtlenebb hőtechnikai adottságokkal a II. világháborút követő évtizedekben épült ingatlanok rendelkeznek. Az újjáépítés majd az 1960-as, 1970-es évektől megvalósított állami lakásépítési programok évtizedeiben még nem volt szempont az energiahatékonyág. Ezzel szemben az 1990-es években hazánkban is 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 2024 év közepén az Otthonfelújítási Támogatás 2024 programot.

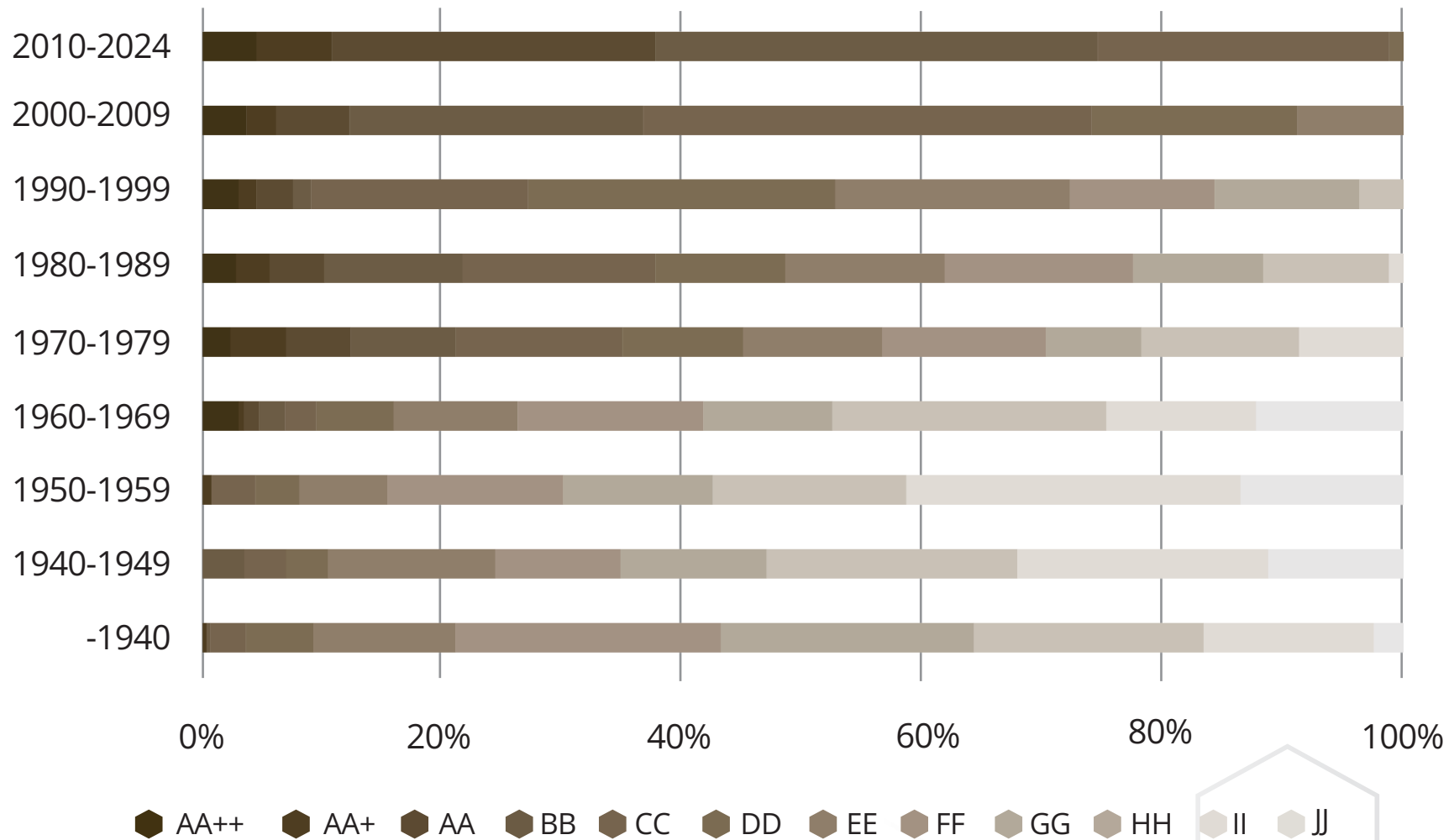
A pénzügyi konstrukció keretében az 2006. december 31 előtt használatba vételi engedélyt kapott családi házakra lehet 2,5 – 10 millió Forint értékben vissza nem térítendő támogatást és kedvezményes hitelt igénybe venni meghatározott energetikai korszerűsítési munkálatokra. Követelmény a legalább 30 %-os energiamegtakarítás, melyet hiteles energetikai tanúsítványokkal kell igazolni. A program keretszáma bár korlátozott, de hatása így is érzékelhető nemcsak a régi, vegyes tüzeléssel és gáz fűtéssel rendelkező családi házakra készített energetikai tanúsítványok számában, hanem most már a zárásra kerülő projektek számában és az általuk képviselt kedvezőbb energetikai értékek tekintetében is.



# A 2025 SORÁN ÉRTÉKESÍTETT ÉS TANÚSÍTOTT LAKÓINGATLANOK FAJLAGOS HŐVESZTESÉG ÉRTÉKÉNEK (W/M<sup>3</sup>K) ÁTLAGA AZ ÉPÍTÉSI IDŐSZAK FÜGGVÉNYÉBEN ÉS AZ INGATLANOK ÁTLAGÁRA (FT)



# A 2025 SORÁN ÉRTÉKESÍTETT ÉS TANÚSÍTOTT LAKÓINGATLANOK ENERGETIKAI BESOROLÁSA AZ ÉPÍTÉS ÉVE SZERINT



## 4. ÉPÍTÉSI TECHNOLÓGIA

A 2024 második féléve során értékesített és tanúsított lakóingatlanok közül – ahogy egyébként a korábbi években végzett felmérések során is – a legkedvezőbb fajlagos hőveszteséggel a magas hőszigetelő értékű könnyű falazatú épületek (könnyűszerkezetes, Ytong) és a (hőszigetelt) panel épületek, míg a legkedvezőtlenebb értékkel a vályogot, követ és más anyagokat is tartalmazó vegyes falazatú épületek rendelkeztek.

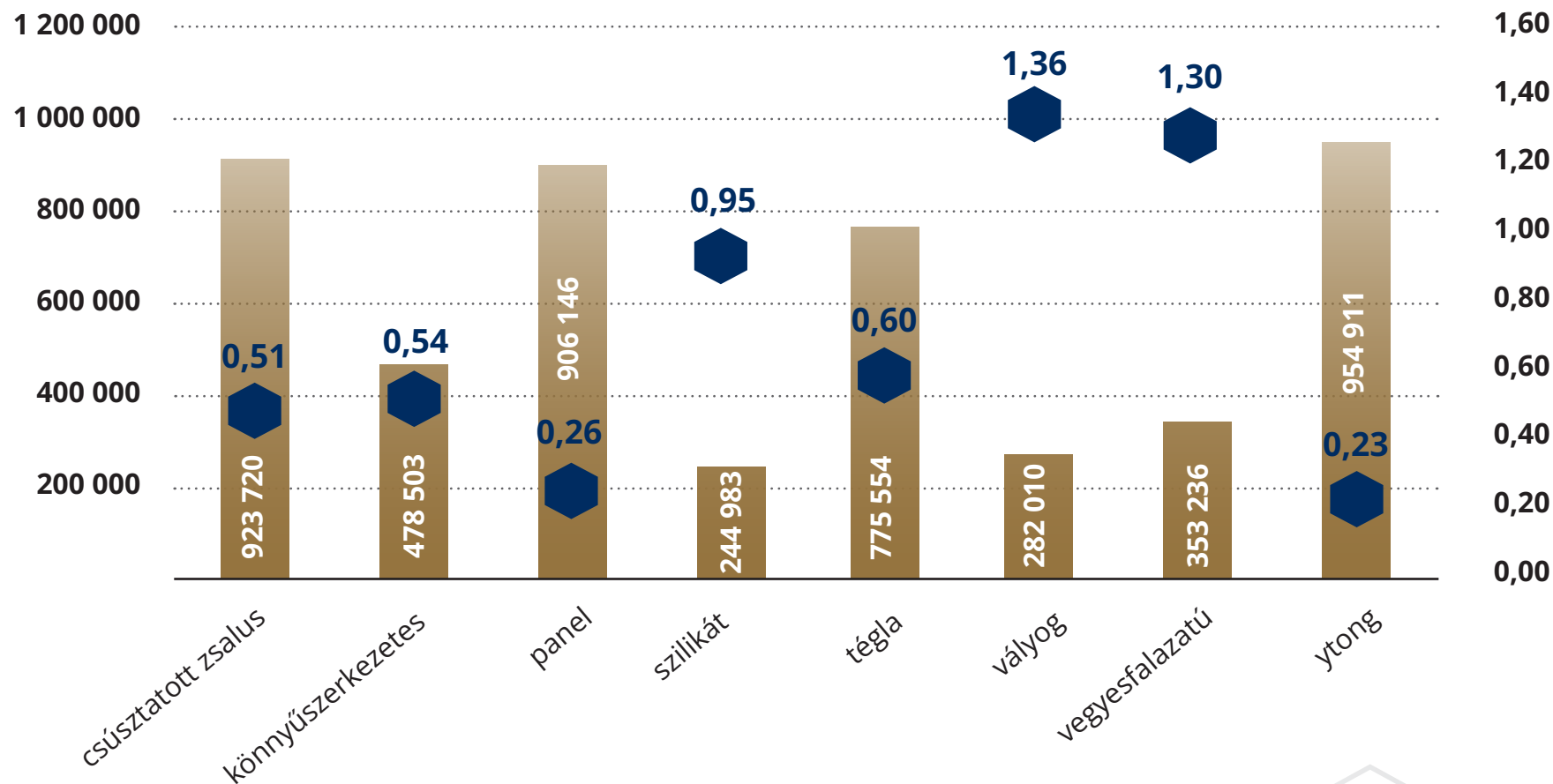
Az eredmények értelmezéséhez hozzá kell tenni, hogy önmagában az építéstechnológia szerinti vizsgálat félrevezető lehet, mivel egy adott falazóanyag sokszor determinálja az épület típusát is: a kedvező fajlagos hőveszteség tényezőt a házigyári technológiával épült ingatlanoknál jellemzően a sokkal kompaktabb 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 és ez alól a korábban általában alacsonyabban árazott könnyűszerkezetes házak sem voltak kivételek. A vételár nagyon sok tényező függvénye, ezek közül leginkább az ingatlan elhelyezkedése és típusa a meghatározó, illetve a műszaki állapot befolyásolja a vételárat. A jellemzően városi ingatlan típusok, mint a téglafalazatú vagy a panel társasházi lakások négyzetméterára magasabb, mint az ezeknél általában nagyobb

alapterületű családi házak fajlagos átlagára. A családi házak nagyobb része kisebb településeken található, így a földrajzi elhelyezkedés is magyarázza az árkülönbséget. Természetesen a vevői preferenciák is megjelennek az árakban. Az egyébként kiváló hőtechnikai adottságú könnyűszerkezetes építésmód a hazai vevők szemében nem azonos értékű a téglafalazattal, amit általában tükröz az ingatlanok árazása, a 2025-ös adatok azonban azt mutatták, hogy ezek az ingatlanok úgy tűnik, hogy felzárkóztak a hagyományos téglaházakhoz.



# A FAJLAGOS HŐVESZTESÉG ÁTLAGÉRTÉKE (W/M<sup>3</sup>K) ÉS A FAJLAGOS ÁR (FT/M<sup>2</sup>) ÁTLAGA A FALSZERKEZET TÍPUSA SZERINT

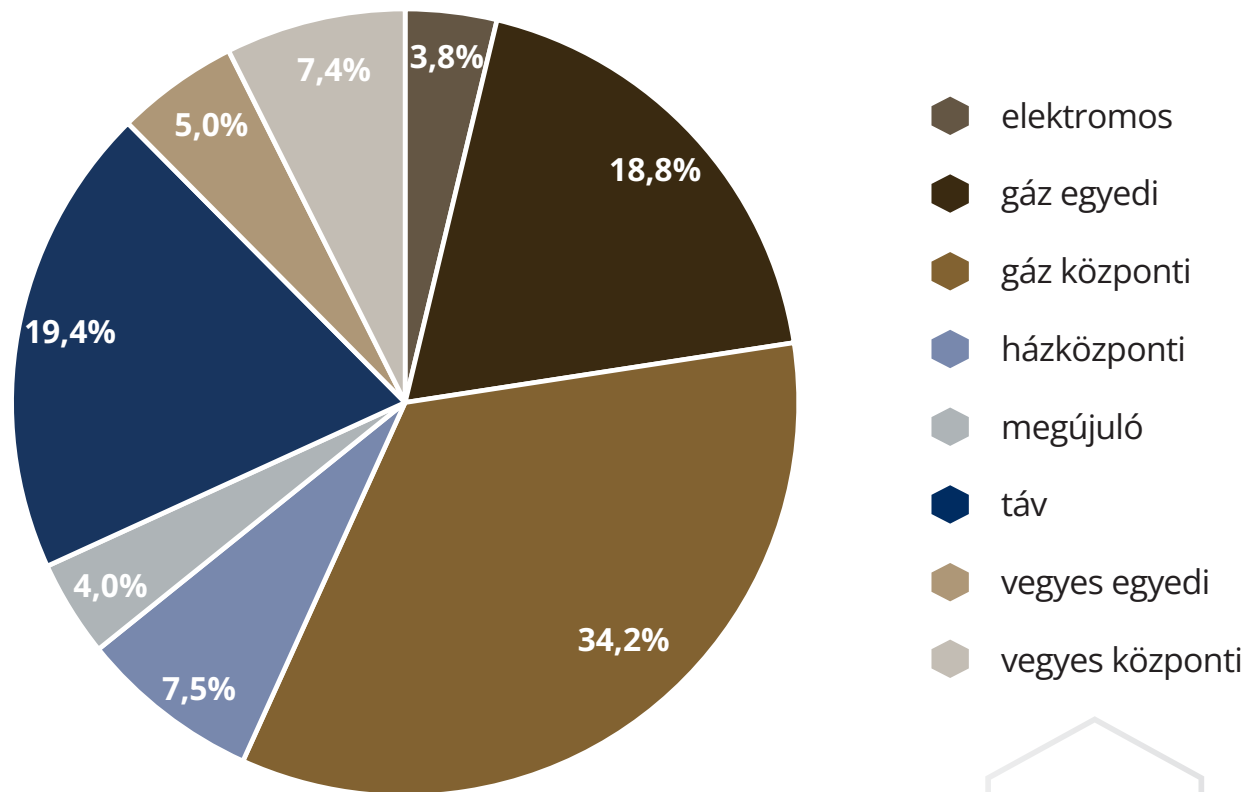


# 5. FŰTÉSI MÓD

A 2025 során az Otthon Centrum hálózatában értékesített és az Otthon Centrum Investment Solutions szakemberei által tanúsított lakóingatlanok több, mint a fele elsődlegesen valamilyen gáz fűtési rendszerrel rendelkezett és jelentős volt a távhővel fűtött ingatlanok részaránya is, ahogyan a korábbi években is.

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.

## A vizsgált ingatlanok fűtési rendszer szerinti megoszlása



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.

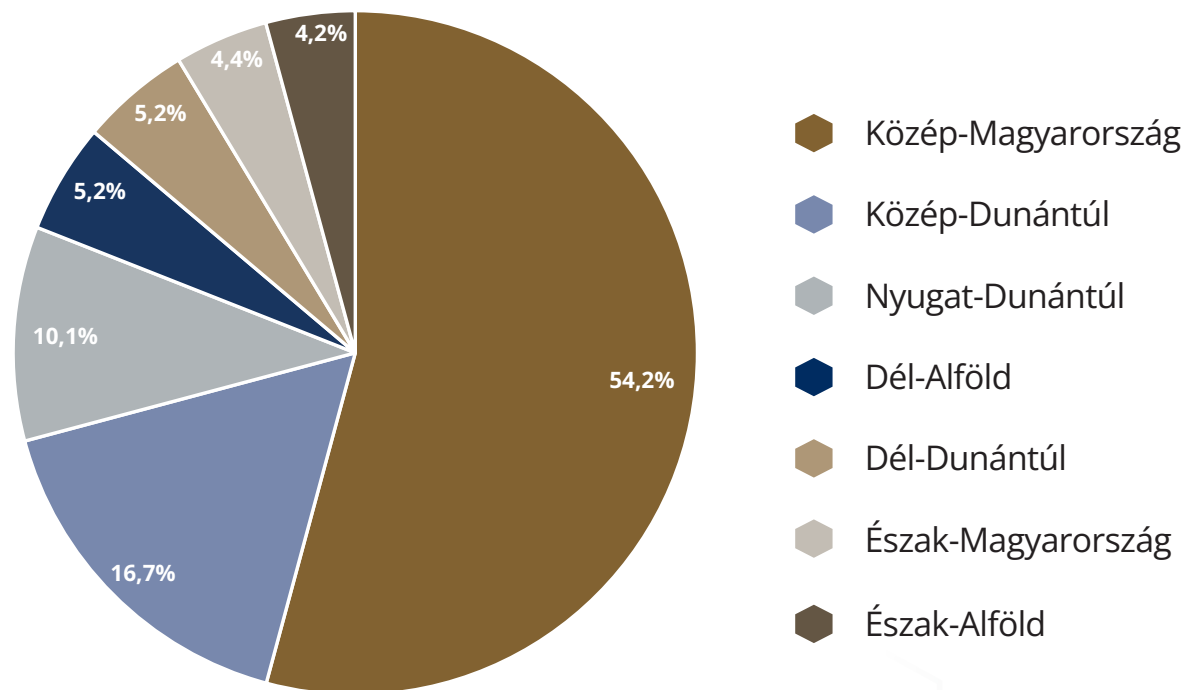
Az elnevezéseknél, ahol 1 tagnál hosszabb a név, az első tag a fűtőanyagot jelöli, a második pedig a hőtermelés módját:

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



## 6. ÖKOLÁBNYOM, CO<sub>2</sub> KIBOCSÁTÁS RÉGIÓK SZERINT

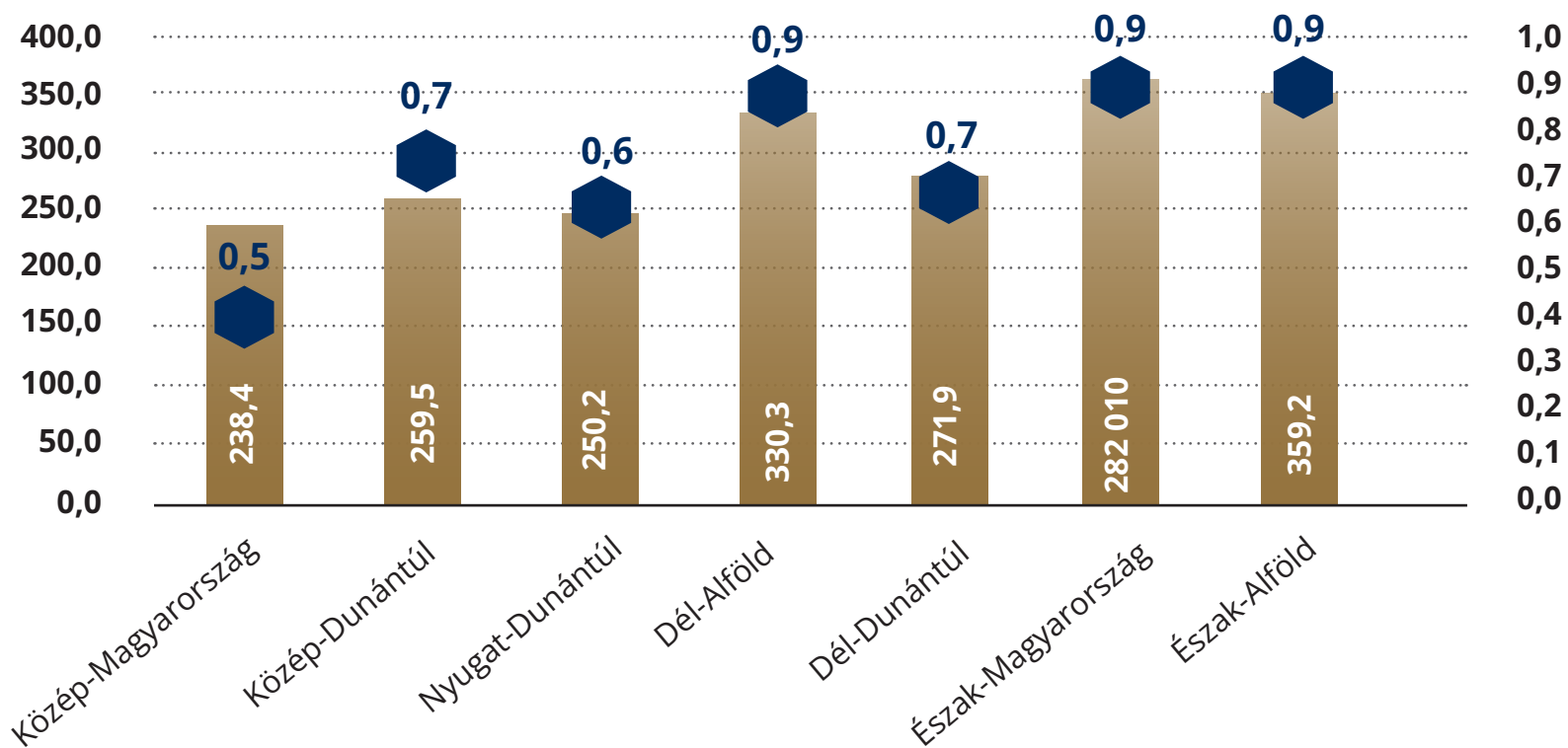
A vizsgált adatbázis országos földrajzi eloszlása messze nem volt homogén: az ingatlanok legnagyobb hányada Közép-Magyarországon, Közép- és Nyugat-Dunántúl régiókban volt. A vizsgált minta összetételét a teljes magyarországi lakásállomány régiók szerinti elhelyezkedésével összehasonlítva azt látjuk, hogy bár a hazai lakóingatlanok legnagyobb hányada Közép-Magyarországon található (32,5%), a vizsgált mintában ez a régió súlyánál jóval nagyobb arányban szerepelt. A második Észak-Alföld (13,6%) és Dél-Alföld (13,3%), amely két régió viszonylag kisebb arányban szerepelt a vizsgált mintában, míg Közép-Dunántúl (10,3%) szintén felülreprezentált volt.



A korábbi évekhez hasonlóan alakultak a területi különbségek, a legmagasabb, legkedvezőtlenebb átlagérték Észak-Magyarország és Észak-Alföld régióban mutatkozott, úgy az ingatlanok átlag fajlagos hőveszteség tényezője, mint az összesített energetikai jellemzők átlagértéke tekintetében. A legkedvezőbb mutatókkal idén is a Közép-Magyarország régióban értékesített ingatlanok rendelkeztek, valamint a Nyugat-Dunántúl régió ingatlanai.



# ÖSSZESÍTETT ENERGETIKAI JELLEMZŐ (KWH/M<sup>2</sup>A) ÉS FAJLAGOS HŐVESZTESÉG TÉNYEZŐ (W/M<sup>3</sup>K) ÁTLAGÉRTÉKE RÉGIÓK SZERINT



■ Összesített energetikai jellemző (kWh/m²a) átlagértéke

■ Fajlagos hőveszteségtényező (W/m³K) átlagértéke

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 m<sup>2</sup> alapterületre vetített korrigált éves széndioxid kibocsátása milyen arányban van a korrigált széndioxid kibocsátási országos (vizsgált mintán számított) átlagértékhez képest.

A korrigált fajlagos CO<sub>2</sub> kibocsátás jelentősége abból fakad, hogy a nem vegyes egyedi-, és vegyes központi fűtésrendszerrel rendelkező lakóingatlanoknál az energetikai tanúsítványokban található CO<sub>2</sub> kibocsátási értékkel kalkulálunk, melyek a dokumentumok végén láthatók, tonna/év (t/a) értékben megadva, viszont a vegyes egyedi-, illetve vegyes központi rendszereknél a CO<sub>2</sub> kibocsátás pontos meghatározásához egyedi konverziót alkalmazunk.

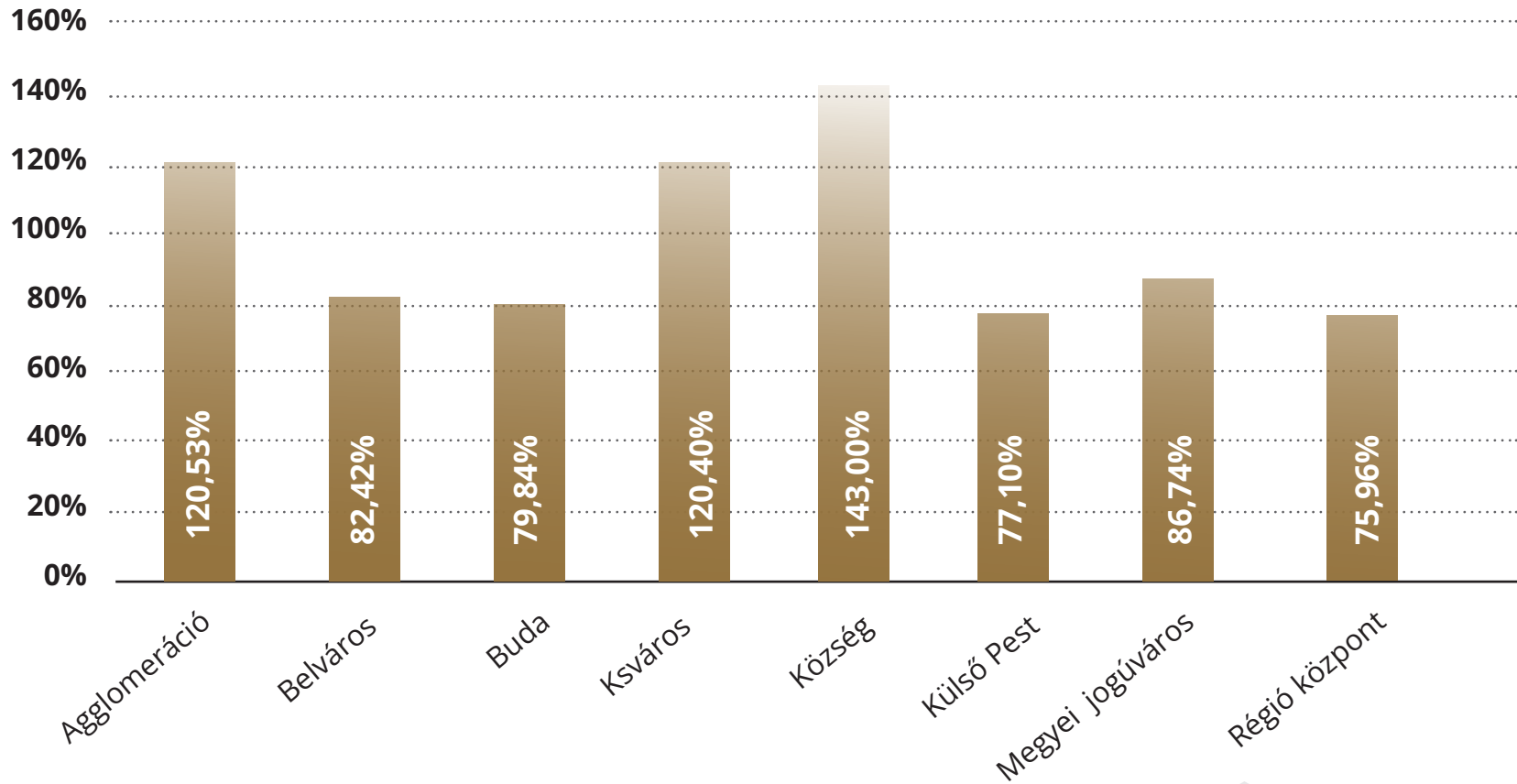
Ennek oka az, hogy a hatályos TNM rendelet értelmében a hiteles energetikai tanúsítványokban található CO<sub>2</sub> értékben nem kerül kifejezésre az ingatlanban felhasznált tűzifa elégetéséből eredő kibocsátás. Ennek jogszabályi indoka az, hogy a légkörbe került CO<sub>2</sub> kibocsátást a növényzet 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 CO<sub>2</sub> kibocsátását.

Az OCS PEI értéke 2025-ben a régió központokban volt a legkedvezőbb 76%-kal, melytől a külső pesti kerületek 77,1%-os és a budai kerületek 79,8%-os értéke is alig maradt el. A sort a községek zárták 143%-kal, jócskán lemaradva az utolsó előtti fővárosi agglomerációtól is (120,5%).

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. 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.

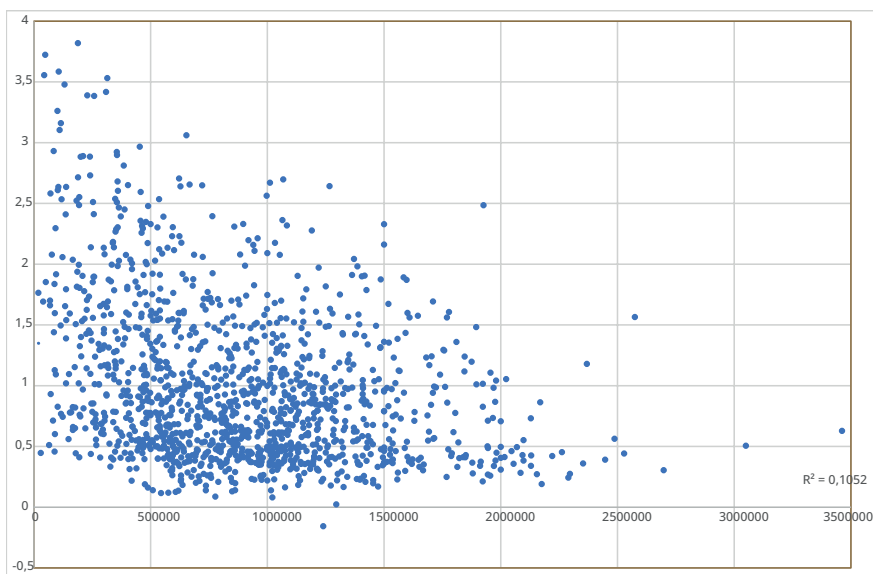


# OCS PEI INDEX ÉRTÉKE TELEPÜLÉSTÍPUSOK SZERINT



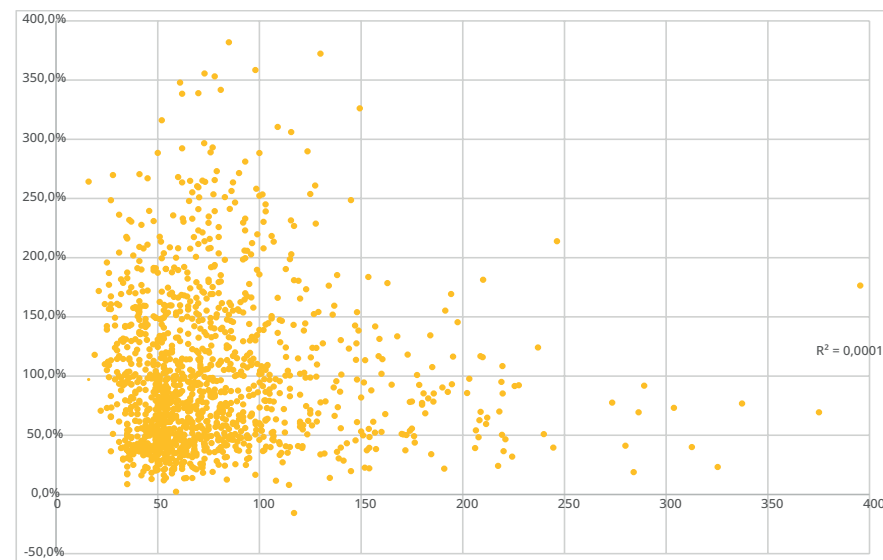
Azt is megvizsgáltuk, hogy a számított OCS PEI index és az ingatlanok alapterülete, illetve fajlagos ára hogyan viszonyul egymáshoz. Várakozásunkkal ellentétben a vizsgált minta adatai alapján a OCS PEI index értéke és az ingatlanok alapterülete között nem találtunk érdemi összefüggést (a korrelációs érték 0,0001). 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 vízszintes 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 CO<sub>2</sub> kibocsátása.

### Alapterület (m<sup>2</sup>) és az OCS PEI index összefüggése



Az OCS PEI index és négyzetméterár között viszont már kimutatható a kapcsolat mivel korrelációs érték kicsivel 0,1 felett volt (0,105). A kapcsolat azért 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.

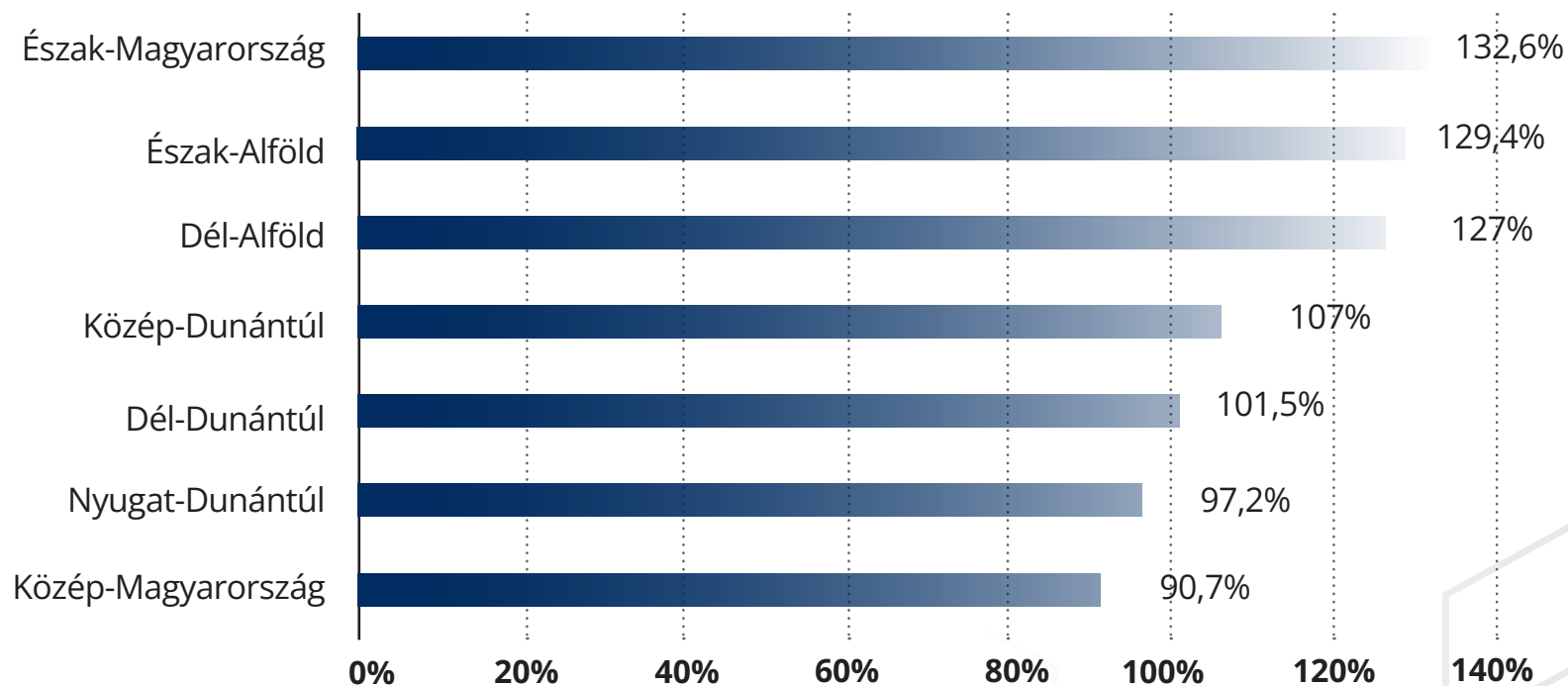
### Négyzetméterár (Ft/m<sup>2</sup>) és az OCS PEI index összefüggése



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 alábbi ábrán a hét régió OCS PEI értékét ábrázoltuk növekvő sorrendben. Ez alapján az értékesítési mintában szereplő legjobb hatékonyságú épületek Közép-Magyarországon, valamint Nyugat-Dunántúlon voltak az országos átlagnál kedvezőbb értékekkel. Ehhez az is hozzájárult, hogy ezekben a régiókban épült a legtöbb lakás. A legkedvezőtlenebb értékkel Észak-Magyarország szerepel a listában.

## OCS PEI INDEX ÉRTÉKE RÉGIÓNKÉNT



# FELELŐSSÉGGKIZÁRÓ NYILATKOZAT

A vizsgált adatbázis országos földrajzi eloszlása messze nem volt homogén: az ingatlanok legnagyobb hányada Közép-Magyarországon, Közép- és Nyugat Dunántúl régiókban volt. A vizsgált minta összetételét a teljes magyarországi lakásállomány régiók szerinti elhelyezkedésével összehasonlítva azt látjuk, hogy bár a hazai lakóingatlanok legnagyobb hányada Közép-Magyarországon található (32,5%), a vizsgált mintában ez a régió súlyánál jóval nagyobb arányban szerepelt. A második Észak-Alföld (13,6%) és Dél-Alföld (13,3%), amely két régió viszonylag kisebb arányban szerepelt a vizsgált mintában, míg Közép-Dunántúl (10,3%) szintén felülreprezentált volt.

## 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 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 ügyfeleik elmondása alapján töltik fel, ezért annak teljeskörű megfelelőségéért az Otthon Centrum Solutions Kft. felelősséget nem vállal.