

# Mennyivel ér többet a házunk, ha energetikailag korszerűsítjük?

A MEHI, a KSH és az ELTINGA RenoHUB projekt keretében készült legfrissebb kutatási eredményeinek bemutatója

2022. február 03.

Ertl Antal – Horváth Áron – Mónus Gergely – Sáfíán Fanni – Székely Judit: Az energetikai jellemzők és az ingatlanárak kapcsolata egy új KSH-NAV-LTK adatbázison, megjelent: Statisztikai Szemle 99. évf. 10. szám



# Tartalom

1

## A kutatás célja

Mi hívta életre a kutatást?

2

## Módszertan

Egy egyedülálló adatbázis jött létre

3

## Kutatási eredmények

Energetikai jellemzők és házárok

4

## Tanulságok

A legfontosabb üzenetek, amit érdemes hazavinni

# 1. A kutatás célja



Mi hívta életre a kutatást?

# Mi motiválja az energetikai felújítókat?

## ESZTÉTIKA SZEBB LESZ

Szép, világos, kulturált, modern otthon a ronda, lelakott, ósdi helyett

## KÉNYELEM MELEGEBB LESZ

Meleg falak, padló, a huzatos, hideg, rosszul szigetelt, fázós lakás helyett

## PÉNZ OLCSÓBB LESZ

Már a következő hónaptól kisebb rezsiköltségek, alacsonyabb számlák

## KONTROLL

Megbízható, jobban szabályozható, takarékos fűtés, ablak, kazán stb.

## BIZTONSÁG

Szén-monoxid biztonság, betörésvédelem

## EGÉSZSÉG

Pára, penész, megfázások és légzőrendszeri problémák megszüntetése

## 2. Módszertan



Egy egyedülálló adatbázis jött létre

# Hogyan mutassuk be az ingatlanérték-növelő hatást?

---

## Miért növekedne az ingatlan értéke?

1. Alacsonyabb fenntartási költségek
2. Magasabb komfortszint
3. Ritkább meghibásodások

## Cél:

- Kimutatni az energetikai felújítás (energiatanúsítvány) és az ingatlan értéke közötti összefüggést
- Ehhez minél nagyobb adatbázison kvantitatív vizsgálatot végezni

## A kutatásban résztvevő szereplők és adatforrások

**MEHI**

Szakmai vezetés,  
koordináció

Finanszírozás  
(RenoHUB projekt)

**KSH**

NAV illeték-hivatali  
és KSH népszámlálás  
lakáskérdőív adatok

Jogi háttér,  
engedélyezés,  
statisztikai előké-  
szítés és elemzés,  
publikáció

**LTK**

Energetikai  
tanúsítványok

Jogi háttér,  
engedélyezés

**ELTINGA**

Kutatási terv, elemzés

Kommunikáció

# Új adatbázis születik

## Lakástranzakciós adatok

- KSH-NAV adatbázis
- 2019: 157 ezer tranzakció, ebből 79 ezer családi ház
- 8000 helyszíni szemle

157 ezer eladott ingatlan

## Népszámlálás lakáskérdőív

- KSH 2011-es népszámlálás épület- és lakásadatai
- Lakcím ÉS helyrajzi szám alapján illesztés

79 ezer eladott családi ház

## Energiatanúsítványok

- 2019-es és korábbi energiatanúsítványok (10 évig érvényesek)
- 2019-ben 155 ezer ingatlan, ebből 86 ezer családi ház kapott energiatanúsítványt

8007 biztos adatkapcsolás (helyszíni szemlével)



Változó	Forrás (pótlás forrása)	Kitöltöttség az elsődleges adatforrásban, %
KSH-településkód	KSH, NAV, LTK	100
Irányítószám	KSH, NAV, LTK	100
Lakcím (közterület neve, jellege, házszám, emelet, ajtó)	KSH, NAV, LTK	100
Eladás éve, hónapja	NAV	100
Alapterület	NAV (LTK, KSH)	91
Eladási ár, felülvizsgált	NAV	100
Energiatanúsítás éve	LTK	100
Energetikai besorolás betűjele	LTK	100
Fajlagos primer energiafogyasztás	LTK	100
Megújuló energiafelhasználás	LTK	100
Fűtés primer energiaigénye	LTK	100
Összesített energetikai jellemző	LTK	100
Megújuló energiafelhasználás részaránya	LTK	100
Építés éve	LTK	100
Felújítás éve	LTK	24
Lakás fűtött alapterülete	LTK	100
Helyszíni szemle dátuma	NAV	100
Építés éve	NAV	88
Felújítás éve	NAV	9
Állag (új/újszerű/átlagos/felújítandó/romos)	NAV	92
Falazat	NAV (KSH)	92
Szobák száma	NAV (KSH)	86
Félszobák száma	NAV (KSH)	86
Fürdőszobák száma	NAV	75
Komfortfokozat	NAV	98

# Elemzésünk: hogyan hat az energetikai hatékonyság a családi házak árára?

---

- Lineáris regressziós modell, amihez az energetikai tanúsítvány-kategóriákat (és nem összesített energetikai mutató) használtuk, függő változó: lakásár logaritmusa
- A magyarázó változók négy fő csoportba oszthatók:
  1. a ház energetikai állapotához kapcsolódó változók (az energetikai besorolási kategória-dummyk)
  2. lakástulajdonságok (nagyság, szobaszám, építés és felújítás éve, stb.)
  3. földrajzi elhelyezkedés
  4. interakciók (pl. városi kis lakások)
- Korábbi kutatások alapján tudjuk: az ingatlan értékét meghatározó tényezők közül a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, ezért ezt hangsúlyosan vizsgáltuk

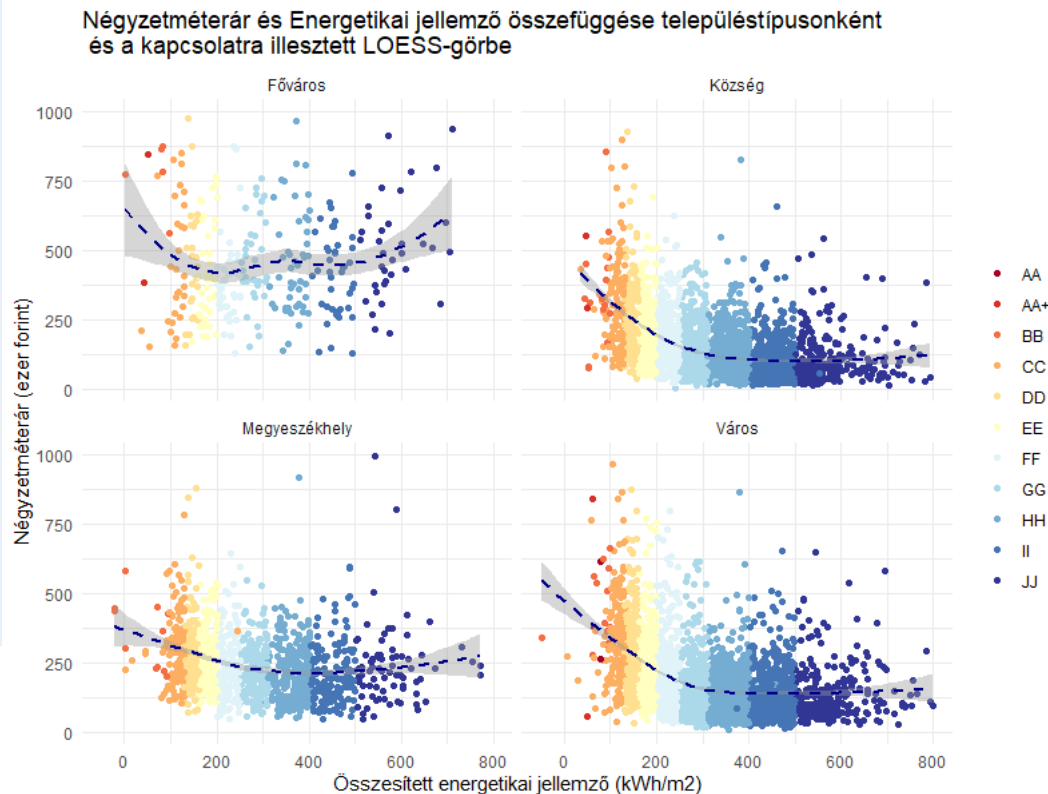
# 3. Kutatási eredmények



Energetikai jellemzők és házárok

# Az árak és az energetikai hatékonyság közti kapcsolat

A fővárosban U alakú görbe a presztízsértékű helyeken lévő, műemlék jellegű, illetve nem korszerű zöldövezeti házak miatt.

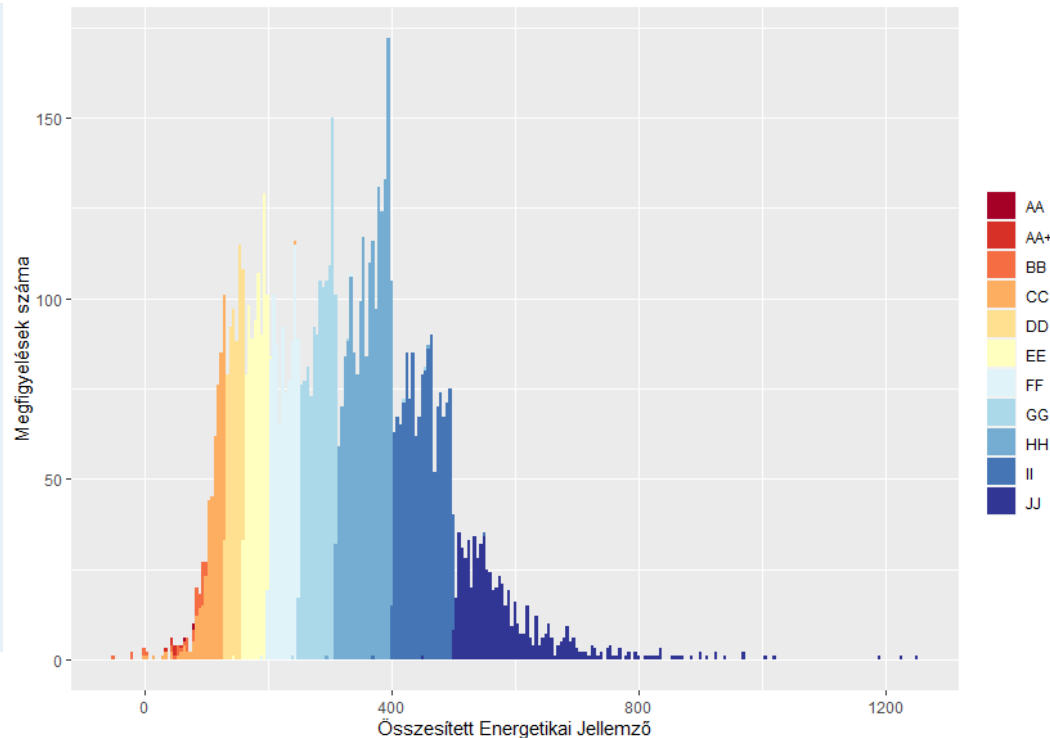


# 2019-ben a legtöbb energiatanúsítvány még mindig átlagos és rosszabb

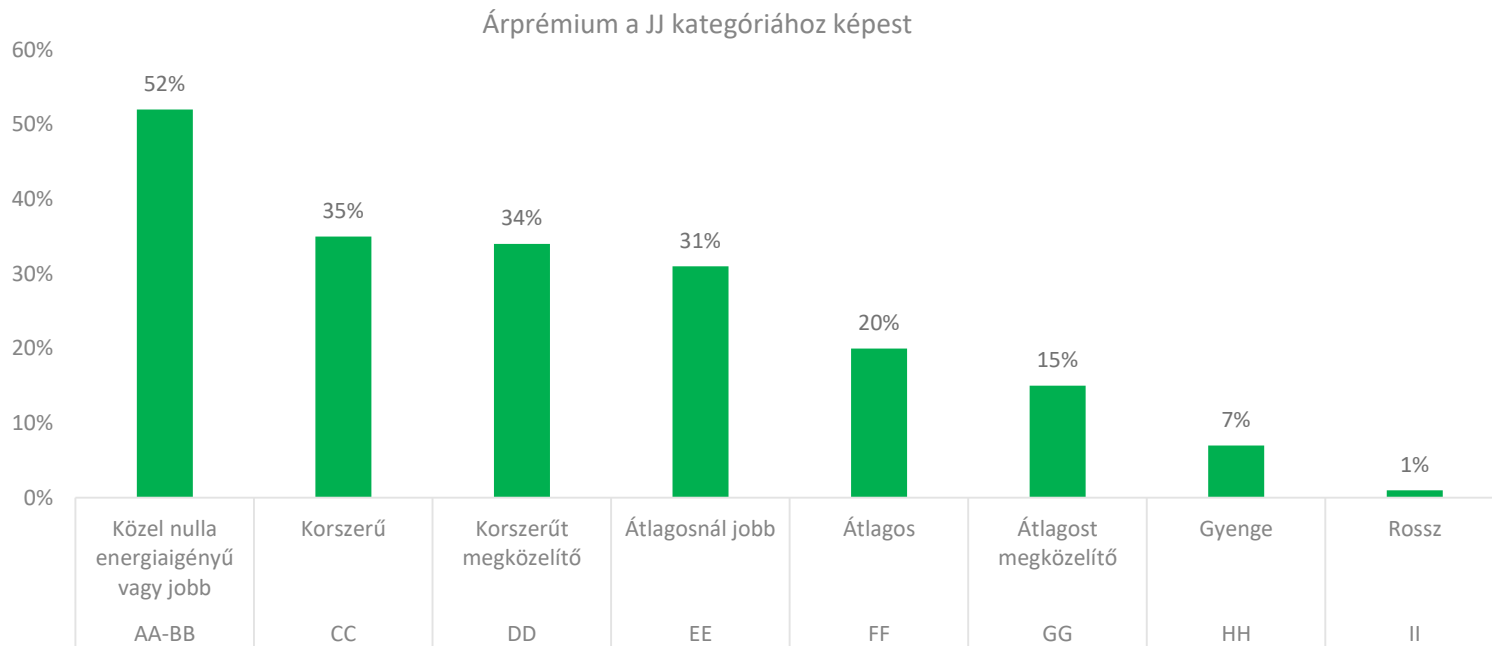
Alig találunk közel nulla energiaigényű (BB és jobb) családi házat, igaz, ezek kevésbé kerülnek a lakáspiacra.

A kategóriák alján jellemzően megugrik az esetszám...

Összesített energetikai jellemző megoszlása a vizsgált családi házakban

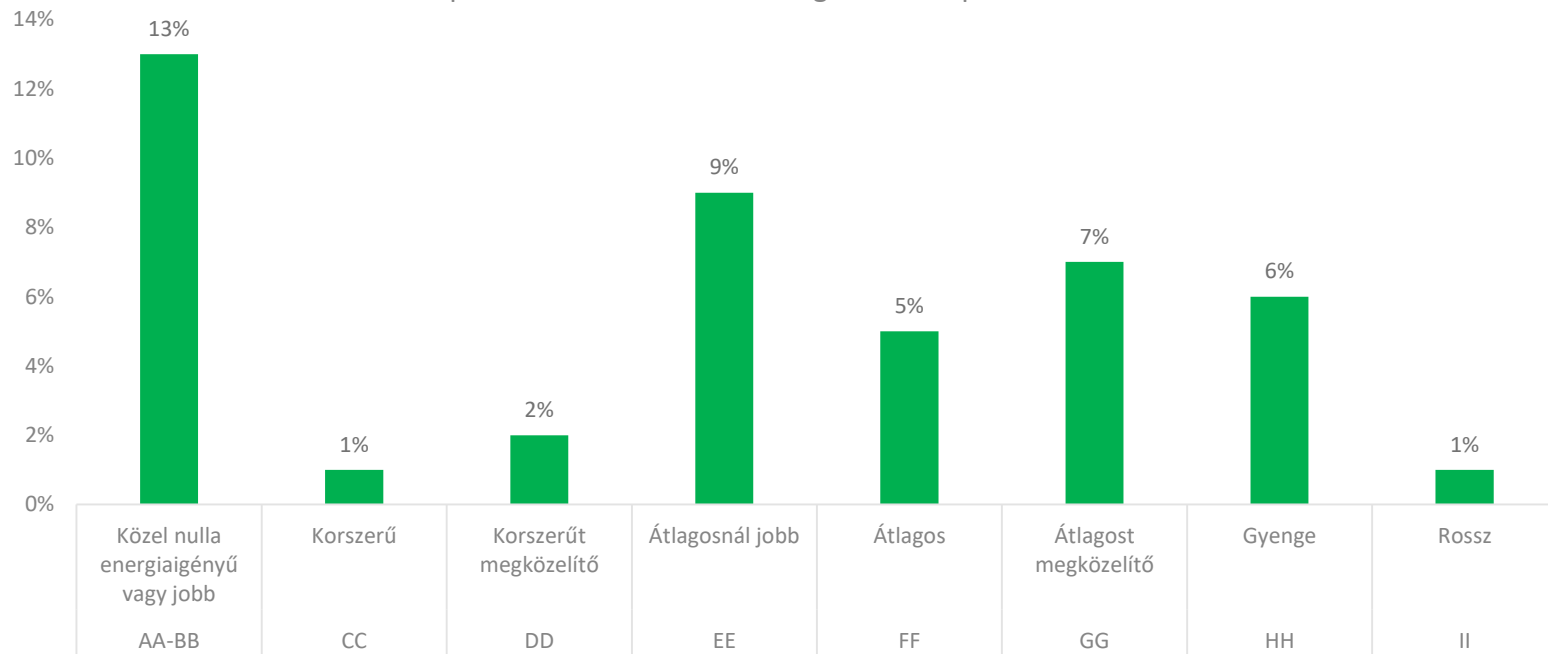


# Mennyivel ér többet a házunk, ha energetikailag korszerűsítjük?



# Mennyivel ér többet a házunk, ha energetikailag korszerűsítjük?

Árprémium a szomszédos kategóriához képest




## 4. Tanulságok



A legfontosabb üzenetek, amit  
érdemes hazavinni





## A MEHI, a KSH és az ELTINGA RenoHUB projekt keretében készült legfrissebb kutatási eredményei

1. **Új adatbázis:** KSH-NAV-LTK adatbázisok összekapcsolásával a hazai energiatanúsítványok úttörő feldolgozása valósult meg
2. **A magasabb energetikai besorolás szignifikáns árprémiumban jelentkezik:** az AA-BB kategória
  - az átlagos energiahatékonyságú házakhoz (FF) képest 20%-kal,
  - a legrosszabb kategóriához (JJ) képest több mint 50%-kal ér többet.

### **Kiegészítés:**

- Részleges felújítás esetén a árprémium is kisebb;
- Ha eleve alacsony az ingatlan ára, lehetséges, hogy az árprémium nem fedezi a beruházás összegét.

*Ez fontos szempont a kapcsolódó szakpolitikák, támogatások tervezésekor.*

# Köszönöm a figyelmet!

**Köszönjük** a kutatócsoport munkáját és az ügyet mozgató szakemberek közreműködését:

**KSH:** Székely Judit, Ertl Antal, Mónus Gergely, Bene Mónika

**Lechner Tudásközpont:** Sik András, Deák Márton, Szemerey Samu, Pongrácz Judit, Déri András, Szekeres Orsolya

**ELTINGA:** Horváth Áron, Madurovicz-Tancsics Tünde, Sápi Zoltán, Parragi Bálint

**AACM:** Oelberg Károly, Czinkotai Beatrix, Póka Veronika

**Dr. Sáfián Fanni**

Magyar Energiahatékonysági Intézet

safian@mehi.hu

A részletes tanulmányunk a KSH Statisztikai Szemlében jelent meg, amely [itt letölthető](#).