

SAJTÓKÖZLEMÉNY

Budapest, 2019. május 14.

TAKARÉK Index: szorítják az építőket a 2021-től szigorodó energetikai követelmények*A jövőre elkészülő budapesti lakások már jelentős része használ majd megújuló energiát*

Készülnek az energiahatékonysági szabályok jelentős szigorodására a családi házat vagy társasházi lakást építők. A TAKARÉK Index elemzése szerint, a most épülő és eladásra kínált fővárosi társasházi lakások majdnem fele várhatóan már megfelel a 2021-től életbe lépő szigorú elvárásoknak, az arány pedig a jövőre átadni tervezett lakások körében még magasabb, az ismert energetikai paraméterekkel rendelkező otthonok majdnem kétharmada használ majd megújuló energiát.

2021. január 1-je után már csak olyan új ingatlan kaphat használatbavételi engedélyt, amely legalább „közel nulla energiaigényű”, azaz energiahatékonysága eléri a költséghatékonyság szintjét, valamint legalább 25 százalékban a helyszínen vagy a közelben előállított megújuló energiaforrást használ, vagyis legalább BB energetikai osztályú besorolást kap.

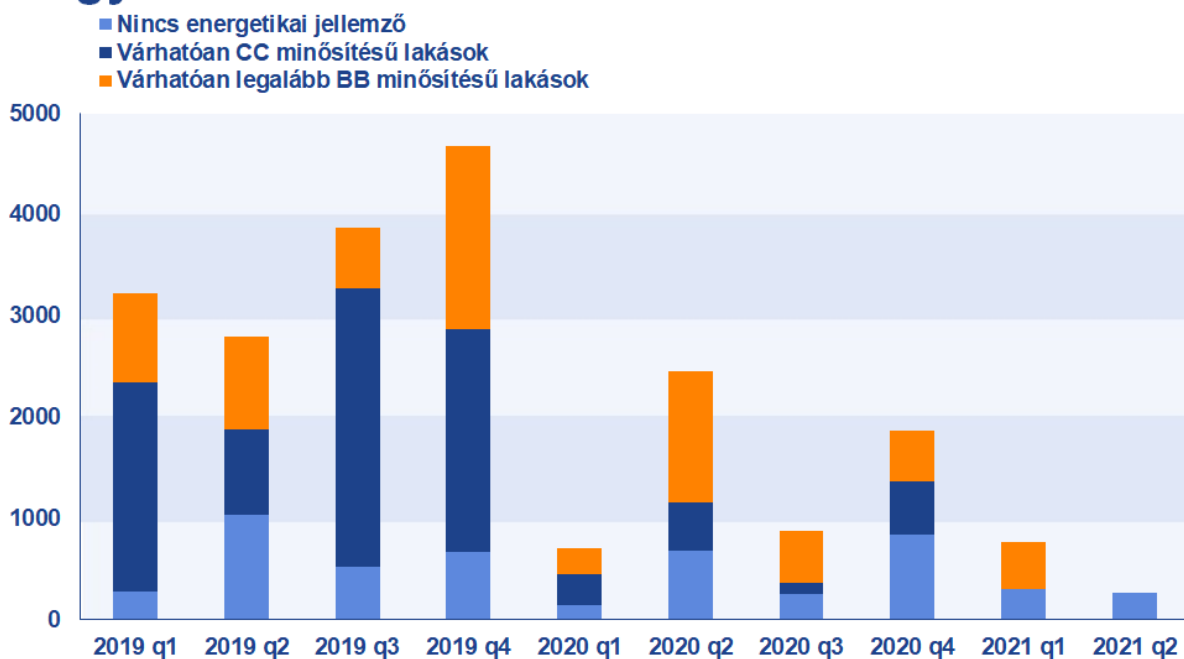
Bár a szigorítás kezdőpontja még távolinak tűnik, mégis közelebb van, mint gondolnánk, mert a megfelelő energiahatékonysági minősítést a használatbavételi engedély kiadásánál vizsgálják. Könnyen előfordulhat, hogy egy idén építési engedélyt szerző családi háznál a szakemberhiány miatt csak jövőre kezdődik el a kivitelezés és 2021-re csúszik a használatba vétel. A TAKARÉK Index elemzői szerint akár már a 2018 második felében megterveztetett házak esetében is szükség lehetett erre az előrelátásra, mert a kivitelezések befejezése szintén könnyen csúszhat az építőiparban tapasztalható nehézségek miatt. Mindez több ezer házat érinthet.

A 2018. november 1-ig építési engedélyt kapott társasházi lakásokat ugyan 2023 végéig még 5 százalékos áfakulccsal lehet értékesíteni, az energiahatékonysági szigorítás azonban ezekre az ingatlanokra is vonatkozik. Azon építkezésnek, melynek beruházója a jelenleg érvényes energetikai szabályok szerint szeretne használatbavételi engedélyt szerezni, be kell fejeződnie 2020 év vége előtt – hangsúlyozzák a TAKARÉK Index elemzői.

A Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint a jelenleg értékesítés alatt álló budapesti lakások közül körülbelül ezer átadása csak 2020 után várható. Több mint kétezer pedig a tervek szerint 2020 harmadik és negyedik negyedévében készül el, amelyek esetében már némi kivitelezési késedelem is 2021-re teheti át a használatba vételi engedély megszerzésének időpontját.

A TAKARÉK Index összesítése szerint azokat a fővárosban most épülő és megvételre kínált társasházi lakásokat, amelyeknek ismert a várható energetikai jellemzője, 45 százalékban már úgy építik, hogy a megfeleljenek a 2021-től elvárt BB minősítésnek. A megújuló energiát használó lakások aránya is folyamatosan nő: az idén elkészülő ingatlanoknál 35 százalék, a 2020-ban átadni tervezettekénél már 64 százalék. 2021-től pedig – a szigorítás miatt – már valamennyi lakás használ majd legalább 25 százalékban megújuló energiát. (1. ábra)

A lakások átadásának ígért negyedéve



1.ábra. A lakások száma az átadás várható ideje szerint (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport)

Azoknál a társasházi lakásoknál, amelyeket 2020 második felében terveznek befejezni, és nem teljesítik a közel nulla energiafelhasználás feltételeit, kulcsfontosságú, hogy ne csússzon a kivitelezés, mert 2021-től már nem kaphatnak használatbavételi engedélyt.

Az energetikai szabályok szigorodása a felújításokat és bővítéseket is érinti: 2018 januárjától a saját forrásból finanszírozott felújításoknál is a költségoptimalizált követelmény rendszert kell teljesíteni, bár a nem jelentős felújításnál elegendő az új szerkezeteknek megfelelnie a feltételeknek.

A felújítások esetében elmondható, hogy érdemes akár részben megújuló energiaforrásra váltani, a beruházás ugyanis egy kisebb változtatásnál is gyors és látványos megtérülést eredményezhet. A Magyar Fejlesztési Bank (MFB), amely uniós források felhasználásával támogatja a lakosságot az energiahatékonyságot növelő programjában nyújtott kamatmentes kölcsönrel, azzal számol, hogy egy felújítás már az első években is csökkenti a családi kiadásokat. Egy tipikus családi házon elvégzett energetikai korszerűsítés következtében 30 százalékkal is csökkenthetőek a költségek, még úgy is, hogy a hitel törlesztőrészletét fizetni kell. A hitel visszafizetése után pedig tovább nő a megtakarítás egy felújítással.