

Németh-Lékó Adrienn, Ritter Renátó*:

Megtérülő befektetés állampapír-kifizetésből: zöld lakáskorszerűsítés

Mihez kezdenek a lakossági befektetők az állampapírok kamatfizetéséből származó jövedelmükkel és mi lesz a sorsa a 2024-es inflációs adatok alapján a PMÁP megtakarításoknak? Az állampapírok egyik alternatívája lehet a zöld szempontokat figyelembe vevő termékekbe való befektetés, amelyek feltérképezéséhez iránytűt nyújt az MNB Zöld Pénzügyi Termékkeresője. Sokan ugyanakkor az ingatlanpiacot választhatják. A beruházási célú ingatlan vásárlás mellett azonban hasznos lenne otthonaink korszerűsítésében is gondolkodni, amivel nemcsak energiaigényünket és így rezsiköltségeinket csökkenthetjük, hanem ingatlanunk értékét is növelhetjük.

Az állampapír tulajdonosok jelenleg több mint 6600 milliárd forint befektetést tartanak az inflációkövető Prémium Magyar Állampapírban (PMÁP), amely idén a 2023-as 17,6 százalékos infláció és – sorozattól függően – a 0,25-1,50 százalékos kamatprémium alapján kiugróan magas kamatot fizet. A kamatfizetés január 20-án elkezdődött és februárban, márciusban folytatódik a „pénzeső”.

Össességében mintegy 1750 milliárd forint kamatbevételről és 2025-ben lejáró PMÁP befektetéséről kell döntést hozniuk az állampapír-tulajdonosoknak a következő hónapokban (az egyéb állampapírok kifizetésein túl). Ezen túlmenően az is kérdéses, hogy a 2024-es inflációs adatok alapján – a kamatprémium függvényében 3,95-5,2 százalékos – PMÁP hozamok tükrében miként döntenek a lakossági befektetők a PMÁP-ban tartott meglévő megtakarításukról. Többen is jelentkeznének a lakossági megtakarítóknál jelentkező plusz milliárdokra: bankok, befektetési alapkezelők, devizakereskedők, ingatlanpiaci szereplők és természetesen – meglévő állampapír-kínálatával – az Államadósságkezelő Központ.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) [lakossági megtakarítási felmérésének](#) 2024. IV. negyedéves eredménye alapján az állampapírok által fizetett kamatot a megkérdezett állampapír tulajdonosok 43 százaléka újra állampapírba fektetné, 39 százaléka kiadásai fedezésére költené, 12 százaléka pedig más pénzügyi eszközben helyezné el a beérkező pénzeszeget. A kamatfizetést követően az állampapír tulajdonosok mintegy kétharmada nem tervezi visszaváltani az állampapírt. Mindez egyelőre persze csak előzetes várakozás, a kérdés, hogy hogyan döntenek majd a befektetők a gyakorlatban.

Zöld alternatívák a PMÁP hozamok felhasználására

A PMÁP hozamokból származó 1000 milliárdos nagyságrendű befektetésre váró summa óriási lehetőség a zöld beruházások számára is, aminek a halaszthatatlanságáról a kétkedőket is meggyőzhette az elmúlt évek időjárása. A pénzügyi szektornak kiemelt szerepe van a lakossági megtakarítások összegyűjtésével a nagyobb volumenű zöld beruházások finanszírozásában. A zöld befektetések összehasonlításában segítséget nyújthat az MNB weboldalán elérhető [Zöld Pénzügyi Termékkereső](#). Ennek fókuszában a zöld befektetési alapok, az életbiztosítások mögé választható zöld eszközalapok és a zöld önkéntes nyugdíjpénztári termékek állnak. Mindhárom termék kategóriában az alapinformációk mellett az adott termék kategóriára vonatkozó pénzügyi és fenntarthatósági tudnivalók is megjelennek a felületen.

A zöld befektetési lehetőségek között ugyanakkor kisebb figyelmet kap az ingatlanok energiahatékonysági felújítása, amely megfelelő alternatívát jelent azoknak a kisbefektetőknek, akik tenni szeretnének az éghajlatváltozás ellen és egyúttal megtérülő befektetési célt keresnek. Az ingatlanok energiahatékony felújítása révén ugyanis nemcsak a rezsizámla csökkenthető, hanem az ingatlan értéknövekedéséből is profitálhatnak a tulajdonosok.

Több mint 2 millió lakóingatlan vár energetikai korszerűsítésre

Magyarország Nemzeti Energia- és Klímaterve 2,6 millió lakóingatlan felújítását tűzte ki célul ahhoz, hogy klímacéljainkat időben teljesítsük. Hasonló felújítási igényt azonosított az egyik legfrissebb tudományos kutatás a témában. Ennek [felmérése](#) alapján a lakóingatlanok 47 százaléka rendelkezik a két legrosszabbnak tekinthető energetikai besorolással (H és I), ami körülbelül 2,1 millió lakóingatlant jelent. A rossz energetikai besorolás pazarló, nagy energiaigényű ingatlanokat takar, amelyek esetében nagymértékű energetikai korszerűsítésre lenne szükség. 2022-ben a hazai végső energiafogyasztás 32 százaléka volt köthető háztartásokhoz, aminek nagy részét ingatlanok fűtésére (72 százalék), illetve vízmelegítésre (12 százalék) használt fel a lakosság.

A lakóingatlanok energetikai korszerűsítésével jelentős mértékben csökkenthető a jelenleg energiapazarlónak számító épületek energiaigénye. Jelenleg 18,23 gigajoule energiát használ fel egy átlagos magyar otthonának fűtésére, míg az uniós átlag 14,41 gigajoule volt. Ez 26 százalékos többletfogyasztást jelent a magyar lakosság javára, amely abból ered, hogy az átlagos épületállományunk rosszabb az európai uniós átlagnál. Ez nem meglepő, ugyanis 1,9 millió darab családi ház szorul sürgős felújításra, ráadásul ezek azok az ingatlanok, amelyek nagyobb kiinduló energiaigénnyel rendelkeznek még a társasházi lakásokhoz viszonyítva is. Az utóbbi kategóriába tartozó ingatlanállomány esetén kedvezőbb a helyzet, ezek közül „csak” körülbelül 207 000 szorul jelentős mértékű korszerűsítésre.

Családi házak és társasházi lakások energetikai besorolása

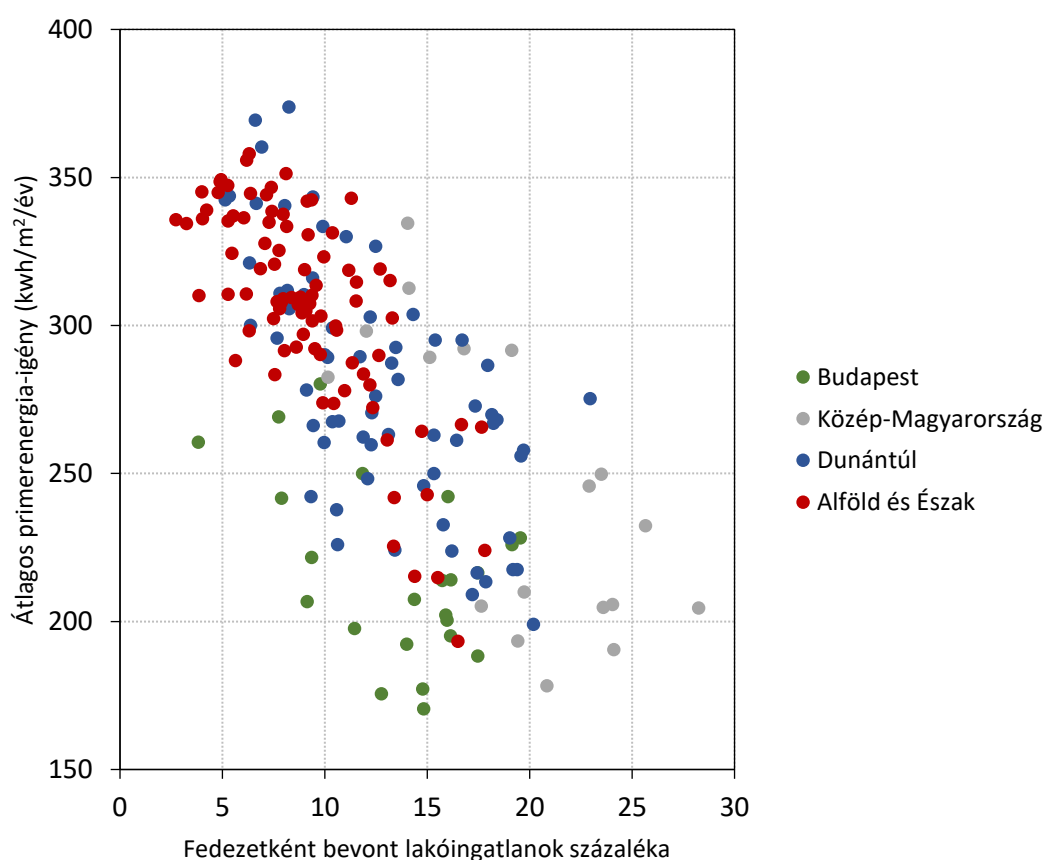
Energetikai besorolás	Családi ház (db)	Társasházi lakás (db)	Összes lakás (db)
A és B (legjobb)	27 675	43 328	71 003
C	38 799	150 104	188 903
D	87 394	285 314	372 708
E	145 675	348 590	494 265
F	208 073	317 749	525 822
G	385 780	334 556	720 336
H	683 397	178 570	861 967
I (legrosszabb)	1 224 061	28 233	1 252 294
Összesen	2 800 854	1 686 444	4 487 298

Forrás: [Csoknyai Tamás – Horváth Áron – Horváth Miklós – Székely Judit: A jogszabályi változások következményei a lakóépületek energetikai besorolására 2. rész; Magyar Épületgépészet, LXXIV. évfolyam, 2025/1-2. szám](#)

A korszerűsítések finanszírozása eddig megoldatlan feladat

Az MNB 2024-ben végzett, lakáshitelekre vonatkozó kutatása megállapította, hogy jellemzően azok a területek jutnak kisebb mértékű banki finanszírozáshoz, amelyek ingatlanállományának átlagos energiaigénye magasabb. Ezek a járások jellemzően a Dunától keletre, az Alföld és Észak országrészen találhatók. Az eredmények alapján zöld finanszírozási szempontból egy piaci kudarcot azonosíthatunk, hiszen pont azok a területek jutnak a legkevesebb finanszírozáshoz, ahol a legnagyobb szükség lenne a felújítások megvalósulására. Az azonosított, finanszírozási hiányban szenvedő területek egy részén komoly problémát jelenthet a lakosság hitelfelvevő képessége, illetve a fedezetként bevonható ingatlanok minősége. Ezekben az esetekben a banki finanszírozás hiányát jól célzott állami intézkedések pótolhatják.

Finanszírozott ingatlanok aránya azok átlagos primerenergia-igénye alapján országrészenként



Forrás: MNB

Megjegyzés: Minden pont egy-egy járást jelöl. Alföld és Észak országrészhez tartoznak a következő régiók: Észak-Magyarország, Észak-Alföld és Dél-Alföld.

Keretes:

Az állami támogatások igénybevételével jelentős korszerűsítések végezhetőek, a mélyfelújításhoz azonban nagyobb önerő is szükséges

Jelenleg kétféle állami otthonfelújítási program érhető el: **1. A Vidéki Otthonfelújítási Program** 5000 fő alatti kistelepüléseken található ingatlan felújítására használható fel. Az igénybevétel feltétele, hogy az igénylő legalább egy 25 év alatti gyermeket neveljen a háztartásában. Az

otthonfelújítási támogatás összege a számlával igazolt felújítási költségek 50 százaléka, de legfeljebb 3 millió forint, amelyet fele-fele arányban lehet munkadíjra és anyagköltségre igénybe venni. Nagyobb felújítás finanszírozásához a kamattámogatott otthonfelújítási kölcsön is igénybe vehető maximum 6 millió forint összegben. A vidéki otthonfelújítási programhoz nem kapcsolódik energetikai elvárás, ugyanakkor több energetikai célú korszerűsítési munkára is igényelhető a támogatás.**2. Az Energetikai Otthonfelújítási Program** a 2007. január 1. előtt használatbavételi engedélyt kapott családi házak energetikai korszerűsítését szolgálja. A korszerűsítés eredményeként legalább 30%-os mértékű primerenergia-fogyasztás csökkenést szükséges elérni a projekt megvalósítását megelőző (kiinduló) állapothoz képest, melyet Hiteles Energetikai Tanúsítvánnyal szükséges alátámasztani. A felújítás finanszírozása vissza nem térítendő támogatásból (maximum 3 millió forint), kamatmentes kölcsönből (maximum 3 millió forint) és az önerőből (minimum 1 millió forint) tevődik össze.

A [Magyar Energiahatékonysági Intézet számítása szerint](#) az energetikai otthonfelújítási támogatás maximális igénybevételével, a 7 millió forintos beruházási összköltségbe kisebb, nem nagyvárosi ingatlanok esetében akár minden szigetelési munkát, nyílászárócseré és fűtéskorszerűsítés beleférhet. Teljes körű mélyfelújításra azonban sok esetben nem lesz elegendő ez a keret, mivel jelenleg egy Kádár-kocka teljes energetikai mélyfelújítása bőven meghaladja a 10 millió forintot. A magasabb jövedelmű régiókba tartozó nagyobb családi házak esetében pedig még magasabb lehet a végszámla. Az állampapír-hozamok és az állami támogatási programok kombinálásával azonban már az ingatlan mélyfelújítása is finanszírozható.

Miért éri meg az energiakorszerűsítésbe fektetni?

Minden ingatlan egyedi, így általános tanács nehezen adható arra vonatkozóan, mivel érdemes kezdeni egy ingatlan korszerűsítését. Éppen ezért a megfelelő korszerűsítési munkálatok azonosításához és ütemezéséhez érdemes szakértő bevonása. Ha magunk szeretnénk nekivágni a feladatnak, segítségünkre lehet a [RenoPont](#) weboldalán elérhető Energiamegtakarítási kalkulátor, ami a munkálatok számba vételén és ütemezésén túl a felújítás révén elérhető energia- és rezsimegtakarítás mértékét is kiszámolja számunkra. Jellemzően a nyílászárók cseréjével, illetve hőszigetelési munkálatokkal érdemes kezdeni a felújítást, ezekkel érhető el általában a legnagyobb rezsicsökkentés. Fontos érv továbbá, hogy egy felújítás nemcsak energetikai, hanem esztétikai szempontból is kedvező változást eredményez, és egyúttal a lakók komfortérzetét is jelentősen javítja.

Az ingatlanok korszerűsítése a rezsiszámlák csökkentésén túl az ingatlanok piaci értékét is növelheti. A Központi Statisztikai Hivatal népszámlálási lakáskérdőívének, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékhivatali adatainak és a Lechner Tudásközpont energetikai tanúsítványainak összekapcsolásával létrejött 8000 elemű adatbázis elemzésével 2021-ben egy tanulmány [kimutatta](#), hogy a jobb energetikai besorolással rendelkező családi házak magasabb áron kelnek el a piacon. Megállapításuk az ingatlan lokációja és más tényezőkre való kontrollálás után is igaz maradt.

Egy átlagos energetikai állapotú családi ház áránál akár 20 százalékkal is olcsóbb lehet egy magas energiaigényű ingatlan, míg egy jó állapotú családi ház 15-20 százalékkal érhet többet egy átlagos energetikai állapotú ingatlannál. A szerzők megemlítik, hogy a kisebb beavatkozások helyett érdemes a nagyobb korszerűsítések elvégzése, ugyanis az jobban meglátszik a felújított ingatlanok

értékében. Az értéknövekedést azonban nagyban befolyásolja a helyi lakáspiaci árszínvonal. Ahol alacsonyak a piaci árak, ott a felújítás költségei nem feltétlen térülnek meg értéknövekedés formájában.

A felpezsdülő befektetési piacon egymást érik az állampapír-tulajdonosokat célzó ajánlatok. Ha a hozamígérettek mellett az energetikai korszerűsítéssel elérhető energia- és rezsimegtakarítást, valamint az ingatlan értéknövekedését is figyelembe veszik a befektetők, akkor megtérülő befektetési alternatívát jelent az ingatlanfelújítás. A csökkenő energiafelhasználás ráadásul nemcsak a pénztárcánknak jelent segítséget, hanem ezáltal egyéni szinten is jelentősen hozzá tudunk járulni a klímaváltozás mérsékléséhez.

**A szerzők az MNB Fenntartható pénzügyek főosztály szakértői*

„Szerkesztett formában megjelent 2025. március 3-án a Portfólió.hu oldalon.”