

Spórolás az energiaszámlán: mit tudtak megvenni az első lakásvásárlók?

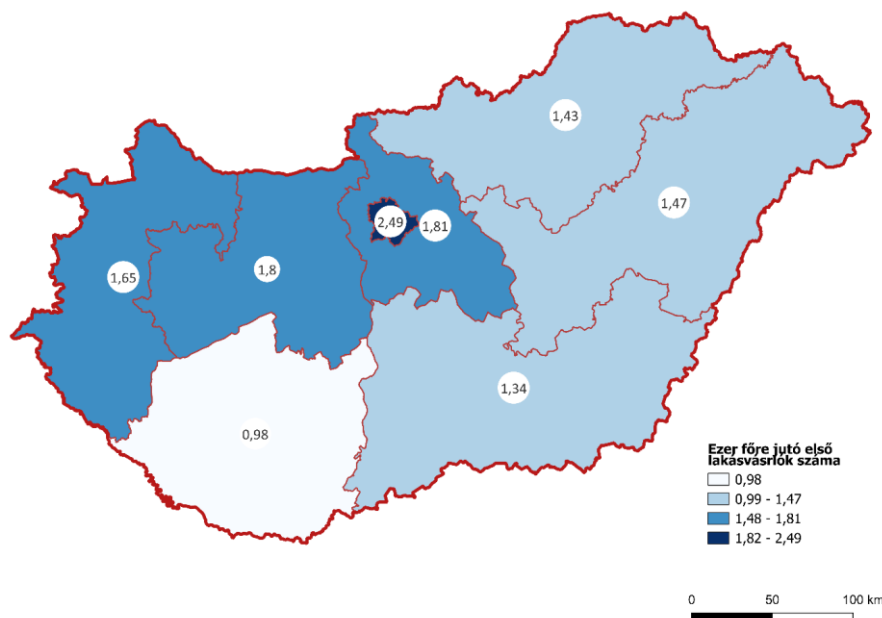
Sok szó esik mostanában az első lakás vásárlókat támogató Otthon Start Programról, valamint annak ingatlanpiaci hatásokról. Érdemes azonban azt is megvizsgálni, hogy az egyes régiókban mennyiért és milyen energetikai állapotú ingatlant tudtak megvásárolni azok, akik lakáshitel segítségével jutottak első otthonukhoz. Megfigyeléseink alapján az első lakásvásárlók jellemzően kevésbé energiahatékony ingatlanokat tudnak megfizetni, mint azok, akik már többedik lakásügyletüket bonyolítják. A helyzet javításának egyik kulcsa az energiahatékonyt támogató felújítási programok bővítése lehet.

Első lakásvásárlók: hol voltak a legtöbben?

Tavaly július 2-án jelentette be a miniszterelnök, hogy az állam kedvezményes, 3%-os lakáshitelt kínál az első otthonukat vásárlóknak. A program szeptember 1-jén Otthon Start Program néven el is indult, és már a kezdeti időszakban jelentős érdeklődést váltott ki. Az MNB [Pénzügyi stabilitási jelentése](#) alapján a lakáshitelek kibocsátása 2025 októberében a duplájára emelkedett a szeptemberi értékhez képest. A jelentés mellett számos elemzés foglalkozott már a program hitelpiaci és ingatlanpiaci hatásaival, az első lakásvásárlók által vásárolt ingatlanok energetikai állapotáról azonban eddig kevés szó esett.

Elemzésünket a 2024. január 1-je és 2025. szeptember vége között kihelyezett lakáshitelekben vásárolt ingatlanokra vonatkozóan végeztük el. Vizsgálatunkba összesen 16 ezer első, illetve több mint 48 ezer nem első lakásvásárló ügyfelet vontunk be. Régiós bontásban szemlélve az adatokat az ezer főre jutó legtöbb első lakásvásárló Budapesten és Pest megyében volt megfigyelhető, míg Dél-Dunántúlon volt a legkevesebb ilyen célú hitelfelvétel (1. ábra).

1. ábra: Első lakásvásárlók ezer főre jutó száma régiónként



Forrás: MNB

Mit és mennyiért tudtak megvenni az első lakásvásárlók?

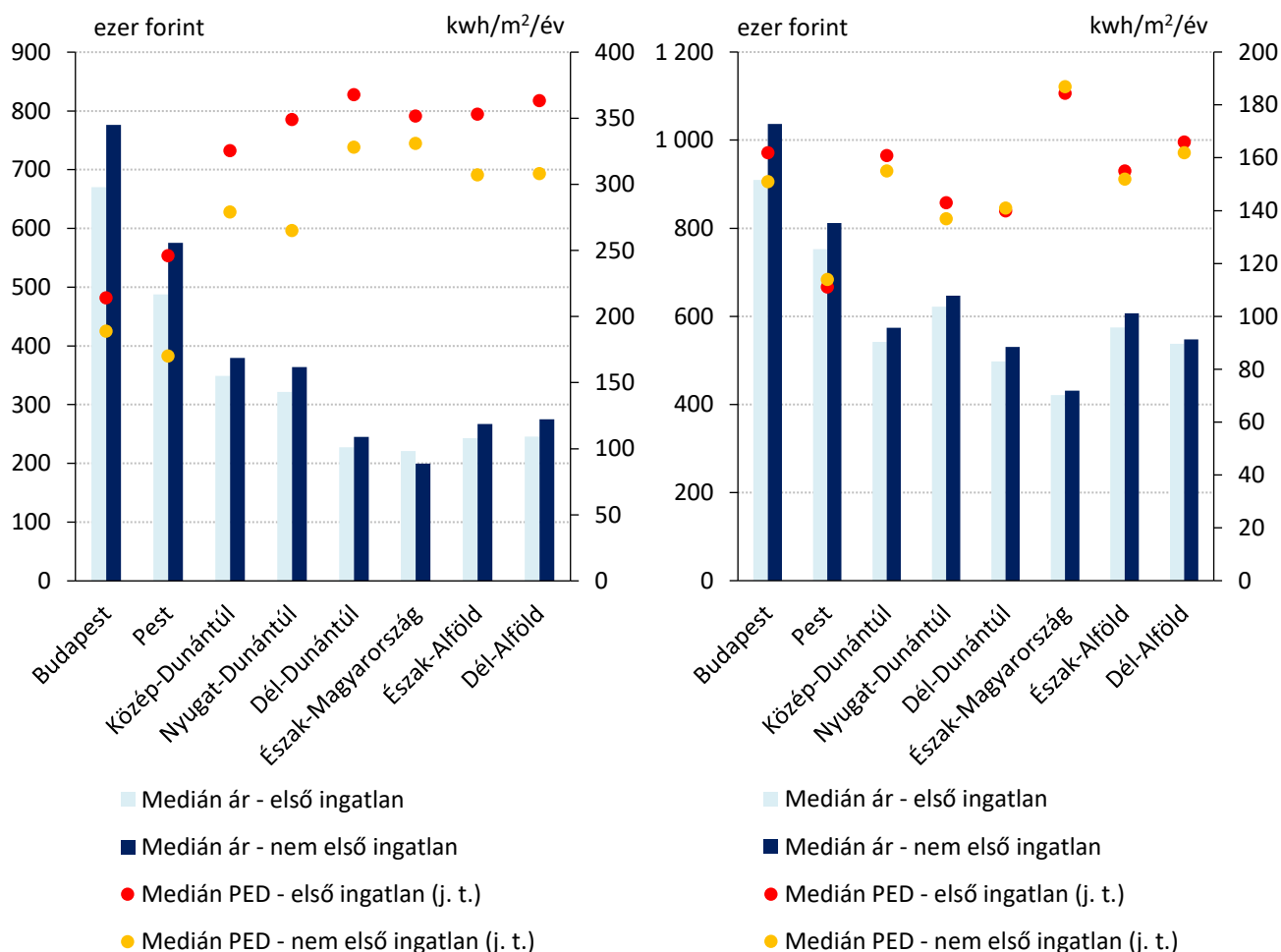
Két szempont alapján hasonlítottuk össze az első és a többedik lakásukat vásárlók csoportját. Elsőként a medián négyzetméterárakat vizsgáltuk. (A medián jobban mutatja a „tipikus” árat, mint

az átlag, mert a szélsőségesen drága vagy olcsó ingatlanok kevésbé torzítják az értéket.) Eredményeink alapján mind a családi házak, mind a társasházi lakások esetén olcsóbb négyzetméterár mellett jutottak otthonhoz az első lakásvásárlók (2. ábra).

Ahogy várható volt, mindkét ügyfélcsoport Budapesten és Pest vármegyében jutott a legdrágábban ingatlanhoz. Itt a nem első lakásvásárlók átlagosan magasabb áron tudtak ingatlant vásárolni, ami vélhetően azok jobb minőségével és lokációjával magyarázható. Családi házak esetén átlagosan 16 és 18 százalékos, míg társasházi lakások esetén 14, illetve 8 százalékos felárat engedhettek meg maguknak a többször vásárlók.

Jelentősen könnyebb volt a helyzete azoknak, akik nem ragaszkodtak Budapesthez és vonzáskörzetéhez. A szignifikánsan alacsonyabb négyzetméterárak mellett az elsőként és többedikként vásárolt ingatlanok között is kisebb négyzetméterár különbségek voltak megfigyelhetők. Egyedül Észak-Magyarországon fordult elő az, hogy az első lakásvásárlók magasabb, 10%-kal drágább négyzetméterár mellett jutottak otthonhoz a nem első lakásvásárlókhoz viszonyítva. Ettől függetlenül mind családi házat, mind társasházi lakást legolcsóbban Észak-Magyarországon lehetett vásárolni a vizsgált időszakban.

2. ábra: Az első és többedikként vásárolt ingatlanok jellemzői régióinként



Forrás: MNB

Megjegyzés: Bal oldalon: családi házak, jobb oldalon: társasházi lakások

Energiahatékonyság: lemaradás az első otthonoknál

A medián ingatlanárak mellett a vásárolt ingatlanok energetikai jellemzőit is elemeztük. Az adatok alapján az elsőként megvett családi házak jellemzően rosszabb energetikai állapotban vannak – vagyis magasabb a primer energiaigényük (PED) – mint azok az otthonok, amelyeket már többedik ingatlanként vásároltak meg. Míg Budapesten és Pest vármegyében az energiahatékonyság területén tapasztalt különbség az árszintekben is megmutatkozik, addig a többi régióban a jelentős minőségbéli különbségek nem párosulnak hasonlóan nagy árszintbeli eltérésekkel. Ebből következően egy jobb minőségű, energetikailag hatékonyabb ingatlan hasonló áron kelt el, mint egy rosszabb minőségű, kevésbé energiahatékony ingatlan.

A társasházi lakások esetén minimális különbségek tapasztalhatók az elsőként és többedikként vásárolt ingatlanok energetikai minősége között, ami nem meglepő, tekintettel arra, hogy az árszintben sem figyelhető meg nagyobb eltérés. A kivétel ez alól Budapest, ahol a magasabb árszint szignifikánsan jobb energetikai minőséggel rendelkező társasházi lakásokkal párosul.

Hogyan lehet ösztönözni a korszerűsítést?

A jövőben érdemes lehet a kamattámogatott hitelek és más lakástámogatási programok esetén energetikai feltételeket is figyelembe venni. A támogatás feltételeként előírt korszerűsítési kötelezettség hatékony eszköz lehet a hazai épületállomány energiahatékonyságának javítására. Ez különösen indokolt, hiszen a háztartások energiafelhasználása a teljes hazai végső energiafogyasztás mintegy harmadáért felel, ennek legnagyobb része pedig fűtéshez kapcsolódik. Vagyis a lakóingatlanok korszerűsítése nemcsak az egyéni rezsicsökkentés, hanem a nemzeti energia- és klímapolitika szempontjából is kulcsfontosságú. Nem véletlen, hogy Európában több országban is olyan otthontámogatási programokat vezettek be, amelyekben az energiahatékonyság javítása a támogatás egyik feltétele.

- Észtországban a [KredEx](#) program keretében azok kaptak állami és uniós támogatást, akik vállalták, hogy otthonuk legalább egy energetikai kategóriával javul. Az eredmény: több mint 103 ezer háztartás otthona vált korszerűbbé, átlagosan 40%-os energiamegtakarítással.
- Németországban a [BEG](#) (Bundesförderung für effiziente Gebäude) program a lakosság számára egyaránt kínál egyedi energiahatékonyságot javító intézkedésekre és teljes körű felújításokra vonatkozó támogatásokat. A támogatás mértéke attól függ, milyen mértékű javulás valósul meg az ingatlan kiinduló energetikai állapotához képest. Ennek logikája szerint nagyobb támogatás jár azoknak, akik egy rosszabb állapotú, elavult ingatlant újítanak fel közepes szintre, mint azoknak, akik egy már viszonylag jó állapotú otthont fejlesztenek „nagyon korszerű” szintre. Az indoklás egyszerű: előbbi esetben nagyobb abszolút energiamegtakarítás érhető el, még ha a végeredményként elért energiahatékonysági szint nem is a legmagasabb. Ezzel a rendszer a valós környezeti haszonhoz igazítja a támogatás mértékét, nem csupán a végső energetikai kategóriához.
- Csehországban a [Nová zelená úsporám](#) („Új zöld megtakarítás”) program ennél egyszerűbb feltételrendszert alkalmaz. A támogatási összeg a kiinduló állapothoz képesti javulás mértékétől függ: a legkisebb támogatás legalább 30%-os javulás esetén jár, míg a legmagasabb 75% feletti energiamegtakarításnál igényelhető.

Hasonló logika mentén működik a 2024 júliusa óta elérhető hazai [Energetikai Otthonfelújítási Program](#) is, amely legalább 30%-os energiamegtakarítást vár el a kiinduló állapothoz képest. A támogatás eddig legfeljebb 3 millió forint vissza nem térítendő támogatásból és 3 millió forint kamatmentes hitelből állt, 1 millió forintos önrész mellett. Az október 13-án bejelentett [módosítás](#) után a maximális támogatás 5+5 millió forintra emelkedett, miközben az önerő mindössze a támogatás 5%-a (maximum 526 316 forint).

Az MNB is dolgozik azon, hogy a felújítani vágyók számára elegendő finanszírozási lehetőség álljon rendelkezésre. A jegybank zöld tőkekövetelmény-kedvezmény [programja](#) ugyanis arra ösztönzi a hitelintézeteket, hogy kedvező kondíciójú lakásfelújítási hiteleket kínáljanak.

Bízunk benne, hogy az első lakásvásárlók is élni tudnak ezekkel a lehetőségekkel, és energetikai korszerűsítésekkel javítják otthonaik állapotát. Ezzel nemcsak a környezetet és a rezsiköltségeiket kímélik, hanem ingatlanjuk értékét is [növelhetik](#).

**A szerző az MNB Fenntartható pénzügyi főosztályának szakértője*

„Szerkesztett formában megjelent 2026. január 12-én a Portfólió.hu oldalon.”