



SZOLIDÁRIS GAZDASÁG KÖZPONT

MIT TUDSZ TENNI, HA NINCS PÉNZ?

Energiahatékony épületfelújítások önkormányzatoknál és társasházaknál





Impresszum

A tanulmányt a **Heinrich Böll Alapítvány** támogatásával a **Szolidáris Gazdaság Központ** munkatársai készítették.

A tanulmány szerzői:

Csepregi Dóra Fanni

Mihov Kata

Sáfián-Farkas Fanni

Szöllősi Luca

Úr Eszter Sarolta

Közreműködők:

Fabók Márton

Gagy Ágnes

A tanulmány elkészítésében nyújtott segítségüket köszönjük Budapest 3., 5., 6., 7., 8., 19. kerület, Budaörs, Pécs, Miskolc, Békéscsaba és Veszprém önkormányzatának, valamint a Fővárosi Önkormányzatnak; továbbá a társasházak karbantartásával és felújításával kapcsolatos tapasztalatok megosztását közös képviselőknek és a szakértői interjúalanyainknak.

Budapest, 2023. december



SZOLIDÁRIS
GAZDASÁG
KÖZPONT





Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3
Executive summary.....	4
Lakhatási és energiaválság Magyarországon	6
Lakhatási válság Magyarországon	6
Energiaválság Magyarországon	7
Lakhatás- és energiaválság a zöld átállásban.....	8
Kutatási módszertan és célok	9
Energia- és lakhatási politika az EU-ban és itthon	11
Európai Uniósi energia- és lakhatási politikák.....	11
A Fit for 55 csomag legfontosabb újításai.....	12
További intézkedések.....	13
Finanszírozás	13
Állami elosztású uniós támogatások	13
Hazai lakhatási és energiapolitikák.....	14
Utóbbi évek energiahatékonysági lakástámogatási eszközei	15
Aktuális hazai energiapolitikai irányok és eszközök	17
Finanszírozás	19
Hazai szerveződések kezdeményezései és perspektívái.....	20
Önkormányzatok.....	21
Önkormányzatok mozgástere és nehézségei.....	21
Mi jelentene segítséget az önkormányzatok számára?	22
Civil együttműködések	25
Lakosság számára elérhető pályázatok.....	27
Önkormányzatok és társasházak.....	28
Társasházak.....	29
A társasházak mozgástere és nehézségei	29
Mit tudnak tenni az önkormányzatok a társasházakért?	32
Civil lakhatási és energiahatékonysági kezdeményezések.....	33
Nemzetközi közösségi energia kezdeményezések	33
Hazai közösségi kezdeményezések.....	34
Következtetések, továbblépési lehetőségek.....	39
Irodalomjegyzék	41



Vezetői összefoglaló

Az önkormányzatok és a társasházak Magyarországon olyan aktorok, amelyek a privatizáció veszteseinek tekinthetők, és a rendszerváltás óta folyamatosan romló környezetben igyekeznek feladataikat ellátni. A számukra rendelkezésre álló forrás jellemzően önmaguk minimális fenntartására elég, azonban a komplex beavatkozások megvalósítása a jelenlegi forrásokból nehezen kivitelezhető. Míg az EU-s és állami rendelkezések számos elvárást fogalmaznak meg az önkormányzatok és társasházak számára, ezekhez jellemzően nincsen megfelelő mértékű forrás biztosítva, így az előírások megvalósítása akadályokba ütközik.

Magyarországon az országos primerenergia-felhasználás nagyjából 40%-ért az épületek felelősek, egyharmaduk köthető a háztartások energiafogyasztásához. Energetikai szempontból a lakóépületek közel kétharmada nem minősül korszerűnek. Az energiafelhasználás csökkentése céljából Magyarországon évi százezer lakóingatlan energetikai mélyfelújítása lenne indokolt.

Jelen tanulmány célja, hogy feltérképezze az önkormányzatok és társasházak mozgásterét az energiahatékony épületfelújítások előrelendítésében. A (rendszerszintű) nehézségek és megvalósult jó gyakorlatok feltárása mellett feltártuk, hogy az önkormányzatok és társasházak közötti lehetséges milyenek lehetnek az együttműködési lehetőségek.

A kutatás során áttekintettük az összes magyarországi megyeszékhely, a Klímabarát Települések Szövetségéhez tartozó települések, illetve a budapesti kerületi önkormányzatok Klímastratégiáit, illetve SECAP dokumentumait az épületenergetikai és energiahatékonysági programokra fókuszálva. Majd 10 önkormányzattal készítettünk interjút, akiknek a stratégiai dokumentumaiban az energiahatékonysági kezdeményezések hangsúlyosabban szerepeltek. Emellett 8 interjút végeztünk különböző társasházi szereplőkkel. A szakirodalmi és szakpolitikai áttekintéshez több szakértővel is interjútunk.

A tanulmány első felében a magyarországi lakhatási és energiaválság jellemzőit tártuk fel, majd az EU, illetve a hazai energiahatékonysági szakpolitikák rendelkezéseit és megvalósításhoz hozzárendelt forrásokat elemeztük. A hatályban lévő rendelkezések és elérhető források elemzése segít megérteni azt a kontextust és mozgásteret, amelyben az általunk kutatott önkormányzatok és társasházak beágyazódnak. Majd az önkormányzatok és társasházak mozgásterére és együttműködési lehetőségeikre világítottunk rá. Mivel mindkét szereplő forrás- és kapacitáshiánnyal küzd, több alulról szerveződő civil kezdeményezés segíti ezen szereplőket és helyettesíti az állami szervek feladatát az épületek fenntartása és felújítása terén. A tanulmány végén néhány példát mutatunk alulról szerveződő kezdeményezésekre, akik az épületek fenntartása és felújítása terén jó például szolgálhatnak és akik az együttműködésekben is szerepet játszhatnak.

Összességében fontos hangsúlyozni, hogy míg az épületek korszerűsítésében az állam nagymértékű szerepvállalása elkerülhetetlen, emellett azonban az épületek (energia-



hatékony) felújításában az önkormányzatok és társasházak szerepe sem elhanyagolható. Jelenleg ezek a szereplők a forrás- és kapacitáshiány miatt inkább önállóan, kevésbé összehangolt módon próbálják az épületek karbantartását és felújítását végezni, az együttműködések pedig esetlegesek. Kutatásunk az önkormányzati és társasházi szereplők bevonásával feltérképezte, hogy melyek azok a kihívások és igények, illetve már megvalósult jógyakorlatok, amelyek megosztása jó kiindulási alapot képez a jövőbeni együttműködésekhez. Ezen együttműködések skálája a kisléptékű beavatkozásoktól a nagyobb forrást igénylő fejlesztésekig terjednek. Jelen helyzetben a nagyobb forrást igénylő beavatkozások az állami szerepvállalástól is nagyban függenek, azonban vannak olyan együttműködési lehetőségek, amelyekkel már most tudnák egymást erősíteni az önkormányzatok és a társasházak.

Executive summary

Municipalities and condominiums in Hungary are actors that have been the losers of privatisation and are struggling to perform their tasks in an environment that has been steadily deteriorating since the regime change from state socialism. The resources available to them are typically sufficient to maintain themselves at a minimum level, but complex interventions are difficult to implement with current resources. While EU and national regulations set out a number of requirements for municipalities and condominiums, these are typically not adequately resourced and implementation of the requirements is hampered.

In Hungary, buildings are responsible for roughly 40 percent of the country's primary energy use, one third of which is related to household energy consumption. From an energy point of view, nearly two thirds of residential buildings are not considered to be up-to-date. In order to reduce energy consumption, Hungary should carry out a deep energy renovation of a minimum of 100,000 residential buildings per year.

The aim of this study is to explore the scope for municipalities and condominiums to promote energy-efficient building renovation. In addition to identifying (systemic) difficulties and good practices that have been implemented, our main objective is to highlight potential opportunities for cooperation between municipalities and condominiums.

During the research, we reviewed the Climate Strategies and SECAP documents of all Hungarian county municipalities, municipalities belonging to the Climate Friendly Municipalities Association and Budapest district municipalities, focusing on building energy and energy efficiency programmes. We then interviewed 10 municipalities whose strategy documents had a stronger focus on energy efficiency initiatives. In addition, 8 interviews were conducted with different actors in the condominium sector. Several experts were interviewed for the literature and policy review.



In the first part of the paper, the characteristics of the housing and energy crisis in Hungary are explored, followed by an analysis of the provisions and resources allocated to the implementation of EU and domestic energy efficiency policies. The analysis of the provisions in force and the available resources will help us to understand the context and the scope in which the municipalities and the condominiums we study are embedded. We will then highlight the scope for municipalities and condominiums and their possibilities for cooperation. As both actors are under-resourced and lack sufficient capacities, a number of grassroots civil society initiatives are helping these actors and replacing the role of public authorities in the maintenance and renovation of buildings. At the end of this paper, we will show some examples of grassroots initiatives that can serve as good examples of building maintenance and renovation and can also play a role in cooperation.

Overall, it is important to underline that while a large role for the state in modernizing buildings is inevitable, the role of municipalities and condominiums in (energy efficient) building renovation is not negligible. At present, these actors tend to carry out maintenance and renovation of buildings on their own, in a less coordinated way, due to a lack of resources and capacity, and cooperation happens on an ad hoc basis. Our research, involving both municipal and condominium actors, has identified challenges and needs, as well as good practices already implemented, which can be shared as a good starting point for future cooperation. These collaborations range from small-scale interventions to larger-scale improvements requiring more resources. In the current situation, larger-scale interventions are also highly dependent on public involvement, but there are already opportunities for cooperation between municipalities and housing associations to strengthen each other.



Lakhatási és energiaválság Magyarországon

Lakhatási válság Magyarországon

Magyarországon jelenleg lakhatási válság van. A lakhatási szegénység valamely formája a szakértői becslések alapján 2–3 millió embert érint. A háztartások egyharmada megfizethetőségi problémákkal küzd, azaz jövedelmének nagy részét költi lakhatási kiadásokra, vagy pedig az átlagnál rosszabb körülmények között él, pl. nem tudja kifűteni otthonát (Hegedűs és Somogyi, 2018). Az elmúlt években Magyarországon a régiós átlagot tekintve is nagy mértékben drágultak a lakás- és albérletárak, a magyar lakáspiac felértékelődése a visegrádi országok között is kimagasló (MNB, 2022, Csepregi, 2022). Mivel a lakásárak gyorsabb ütemben növekednek, mint az albérletárak, a lakhatási szegénység már az alsó-középosztályt is érinti (Jelinek és Pósfai, 2020).

A rendszerváltás óta a magyarországi lakásrendszerben a magántulajdonban lévő lakások dominálnak; a lakásállomány több, mint 90%-a saját tulajdonú ingatlan (Csizmady és mtsai, 2019). Az egyéni lakástulajdon-alapú lakásrezsim kiépülésében fontos szerepet játszott a lakásfinanszírozási rendszer piaci szereplőinek térnyerése, ezzel egyidőben azonban a lakáspiac jóval kitettebb lett a finanszírozási folyamatoknak (Pósfai, 2020). A finanszírozás következtében a lakások befektetési és spekulációs áruvá válnak, többek közt amiatt, mert a reálgazdaság nem kínál hasonlóan biztonságos befektetési lehetőségeket – a lakásvásárlásba áramló egyre több pénz pedig felfelé nyomja a lakásárakat, azok kárára, akik lakhatási célból szeretnének lakást vásárolni (Aalbers, 2008). Az áremelkedéshez a magyar kormány lakástámogatási politikája is hozzájárul, hiszen közvetlen támogatásokkal, támogatott hitelekkel ösztönzi a lakásvásárlást. Ezekhez a támogatott lakáshitelekhez pedig csak egy szűk réteg fér hozzá, jellemzően magasabb jövedelműek, így a lakásvásárlást önerőből megvalósítani képes háztartások aránya egyre kisebb. (Csepregi, 2022). Az építkezés és lakásvásárlás problémáját tovább súlyosbítja az elenyésző számban rendelkezésre álló, és jellemzően rendkívül rossz állapotú önkormányzati bérlakásállomány. A magánbérleti szektor pedig, bár az elmúlt évtizedben egyre hangsúlyosabb szerepet tölt be az ingatlanpiacon (Hegedűs és mtsai, 2016), nem tud valós alternatívát jelenteni a lakástulajdonnal szemben: az albérletpiac továbbra is viszonylag szűk és rendkívül rosszul szabályozott, ami sem a bérbeadónak, sem a bérlőnek nem jelent biztonságos megoldást (Kováts, 2017). A lakhatás bizonytalanságaiból adódó problémák a lakástulajdonnal nem rendelkező fiatalok elindulását is nehezíti, hiszen ők kényszerülnek leginkább a magánbérleti szektorba (Csepregi, 2022). A magyarországi lakásrendszerben tehát intézményi vákuum alakult ki, hiányoznak a nonprofit intézményi szereplők a lakáspiacon, amelyek spekulatív motivációk nélkül biztosítanának megfizethető lakhatást azok számára, akik az egyre dráguló magánbérleti piacon nem tudnak biztos lakhatáshoz jutni. A rugalmatlan lakáspiac nem nyújt érdemben megoldást azon háztartások számára sem, akiknek bár van tulajdonuk, de az nem korszerű és a



peremvidéken helyezkedik el. A jelenlegi intézményi vákuumot számos olyan szereplő tölti ki, akik a lakhatási nehézségekkel küzdő embereket használják ki (pl. uzorabérletek, lakhatáshoz gyorskölcsönöket nyújtó pénzügyi vállalkozások, drága magánkollégiumok, rossz minőségű munkásszállók). A lakhatási válság kezeléséhez és felszámolásához tehát elengedhetetlen a nonprofit elveken alapuló, megfizethető és kiszámítható lakhatást nyújtó intézményi szereplők (Jelinek és Pósfai, 2020). A megfizethető bérlakásszektor kiépítéséhez elengedhetetlen lenne a szabályozói környezet és a finanszírozási rendszer kialakítása, valamint a nonprofit intézményi szereplők kapacitásának megerősítése, amelyek megfizethető bérlakásokat kínálnak (Jelinek és Czirfusz, 2023).

Energiaválság Magyarországon

A lakhatási szegénység a lakások műszaki állapotában és energetikai jellemzőiben is megmutatkozik. A lakásminőséggel és a lakhatási szegénységgel szoros összefüggésbe hozható strukturális örökség az állomány korszerkezete. A visegrádi országoknál a lakások 80–90%-a több, mint 30 éves, ugyanis a hazai épületállomány számottevő része az államszocializmus alatt épült. A panellakótelepek és falusi Kádár-kocka családi házak azonban, amelyek az 1960–80-as években épültek, szerkezeti és műszaki értelemben elavultak, felújításuk nagy terhet ró a bennük élők számára (Tagai, 2019). A lakóépületek számottevő része rendkívül rossz energetikai teljesítményű, és mivel a rendszerváltást követően lassult a lakásépítések üteme, a meglévő állománynak pedig csak kis része lett korszerűsítve, az épületek jelentős része szorul továbbra is komoly tőkeigényű energetikai mélyfelújításra, azaz hőszigetelésre, nyílászárócserére és a fűtési rendszer korszerűsítésére (Feldmár és mtsai, 2021).

Az országos energiafelhasználás kb. 40%-a köthető az épületekhez, nagyjából 30%-át a háztartások fogyasztása fedi le, ami így a legnagyobb felhasználási szektornak bizonyul. Az összes háztartási energia közel felét a földgáz, további negyedét a biomassa (főként tűzifa) elégetésével termeljük. Mindezek közel háromnegyede az életterek fűtését célozza (Feldmár, 2020). A hazai lakásállomány átlagos energiateljesítménye az energiatanúsítványok átlaga alapján az „FF” kategóriába sorolható, így ezek az épületek legalább kétszer annyit fogyasztanak, mint egy energetikailag korszerű épület (Sáfián–Farkas, 2023).

Mindezt súlyosbította a 2021 második felében induló, majd az orosz–ukrán háború hatására felerősödő energiaválság, ami Magyarországot is súlyosan érintette. Bár az egész európai uniós térség nagyban függ az orosz fosszilis energiahordozók importjától, Magyarország energiamixének még kiemeltebb mértékben volt része az orosz gáz és kőolaj. A probléma súlyosságát az is okozta, hogy az energia, hasonlóan a lakhatáshoz, piaci terméké vált, és finanszírozásán ment keresztül az elmúlt 20–30 évben. A liberalizált energiapiacok így nagyon kitétté váltak, ezt használta ki az orosz politika is (Fabók, 2023). Az energiaárak növekedése, illetve ezzel (is) összefüggésben az erősödő infláció, a reálbérek csökkenése negatív hatással volt az egész társadalom pénzügyi helyzetére, de



különösen érzékenyen érintette az alacsonyabb jövedelmű társadalmi rétegeket, akik jellemzően a bevételeik nagyobb részét költik élelmiszerre, áramra és fűtésre, mint a jobb módú háztartások (Pej, 2023). Az energiaválság mélyülésével és az energiaköltségek megugrásával várhatóan jelentősen megnövekedik az energiaszegénységnek kitett háztartások aránya (Habitat for Humanity, 2023a), ami a társadalmi egyenlőtlenségek új, idáig alulkutatott dimenziót vonhatja maga után.

Az elmúlt évet rekordmagas infláció, kedvezőtlen hitelkörnyezet, drasztikus építőanyagár-növekedés jellemezte, amik nem hatnak ösztönzően az energiahatékony beruházásokra. Szintén az ilyen jellegű fejlesztések elterjedtségét hátráltatta ezidáig a kormány 2013-ban bevezetett rezsicsökkentés programja, ami államilag szabályozza, ezáltal mesterségesen alacsonyan tartja az áram és gáz árát. (Csepregi, 2022) Szakértői elemzések már korábban is megállapították, hogy az energiaárak ársapkázása csak átmenetileg jelenthet megoldást, valamint, hogy megfelelő energiahatékonsági szemléletformálás hiányában fennáll annak is a veszélye, hogy a kedvezményes rezsiköltségek inkább a magasabb, adott esetben túlzott energiafogyasztásra sarkallják a lakosságot (Weiner és Szép, 2021). Bár részben az orosz–ukrán háború következményeként drámaian megugró nemzetközi energiaárak miatt a program addigi formájában fenntarthatatlanná vált, a 2022-es átalakítás sem hozott érdemi előrelépést az energiahatékony felújítások ösztönzésében. A rezsicsökkentés problémájához hozzátartozik, hogy a magyarországi háztartások kb. 40%-a használ szilárd tüzelőanyagot, amire ez az ársapka nem vonatkozott, itt csak a korlátozott szociális tűzifa intézményére hagyatkozhatott a (főleg vidéken élő) fával fűtő lakosság (Feldmár és Bajomi, 2022).

Lakhatás- és energiaválság a zöld átállásban

A lakhatási válság és a begyűrűző energiaválság tehát egymásra rakódtak, és közösen alkotják az energiahatékonsági fejlesztések kontextusát, mivel a válságos környezetben kulcskérdéssé vált a lakhatási energia megfizethetősége. Ebből látszik, hogy fenntarthatatlan, hogy a lakáspolitikai és az energiapolitika (benne az energiahatékonság) nem rezonál egymásra uniós és hazai szinten sem. A lakástámogatási rendszerből lényegében hiányzik az energiahatékonság, de az energiahatékonsági célkitűzésekből és intézkedésekből is hiányzik a lakhatás és életminőség kérdésének komplex értelmezése. Erre a problémára reagálva kezdtek a hazai lakhatási kezdeményezések behatóbban foglalkozni a rezszi és energiahatékonság témájával, és ezzel párhuzamosan a zöld kezdeményezések felismerték, hogy az energiafelhasználás és üvegházhatásúgáz-kibocsátás csökkentése nem érhető el a lakásokban élő emberek szempontjainak, anyagi helyzetének megértése nélkül.

Mindezek miatt kulcsfontosságúvá válik az energiahatékonság kérdése, hiszen a zöld átállásban az energiafogyasztás csökkentése, azaz az energiafelhasználás hatékonyságának a növelése a megújuló energiák használatának kiindulópontja. Az



üvegházhatású gázok legnagyobb kibocsátói, valamint a legnagyobb energiafogyasztók Magyarországon is a lakossági épületek, elsősorban az elöregedő épületállomány miatt. Mivel az energetikailag korszerűtlen épületek nemcsak energiapazarlást, de magas rezsiköltségeket, egészségtelen otthonokat és környezetszennyezést is előidéznek, az energiafogyasztás csökkentését előirányzó intézkedések közül kulcsfontosságú szerepet játszana a lakóépület-állomány energiahatékony felújítása (Varró és mtsai, 2021).

Kutatási módszertan és célok

A lakhatási és energiaválság súlyosbodásával és egymásra gyakorolt hatásaik miatt időszerű a probléma két dimenziójának összehangolt, egységes kezelésére való törekvés. Jelen kutatás egyik célja tehát az energiapolitikai és lakhatással kapcsolatos szociálpolitikai perspektívák közelítése – ennek érdekében a kutatás során a Szolidáris Gazdaság Központ két munkacsoportjának (energia és lakhatás munkacsoportok) tagjai működtek együtt a kutatás során. A tanulmány helyzetelemzéseként indult, célja, hogy megfelelő állami szerepvállalás hiányában feltérképezzük, hogy az olyan középszintű, nempiaci szereplőknek, mint az önkormányzatok, társasházak és civil kezdeményezések, milyen és mekkora mozgástere van az energiahatékony épületfelújítások előrelendítésében. Ezek a szereplők ugyanis elég nagyok ahhoz, hogy látványos előrelépést tudjanak felmutatni a kérdésben, és motivációik közé tartozik a körjük szerveződő emberek jólétének javítása, nem csupán piaci logika szerint működnek, mint a magánszektor aktorai. A kutatás során amellet, hogy világosabbá vált, milyen rendszerszintű nehézségekkel néznek szembe ezek a középszintű aktorok, számos együttműködési és továbblépési lehetőség is feltárult, amelyeket érdemesnek tartunk bemutatni.

Elemzésünk feltáró kutatáson alapult, tanulmányunk elsősorban a helyzetkép körülhatárolását szolgálja. A célunk az volt, hogy jó gyakorlatokat, együttműködési lehetőségeket is feltérképezzünk a problémagócok feltárása mellett. Az önkormányzatok és társasházak lehetőségeiről további megértésre van szükség, különösen a fővároson túl, akár kistéleplési szinten is. A kutatás nem tudott kiterjedni az egész országra, az interjúk túlnyomó többsége fővárosi kerületi önkormányzatokkal készült, illetve azokkal az önkormányzatokkal, akiket a legprogresszívbabnak találtunk, így nem nyújt reprezentatív képet az országról. A feltáró kutatásunk rávilágított, hogy mik azok a továbblépési lehetőségek, amelyek irányába érdemes folytatnunk a munkát (a továbblépési lehetőségekről a tanulmány végén írunk részletesebben).

Kutatásunk első felében áttekintettük a magyarországi lakhatási és energiaválságról szóló szakirodalmat, majd elemeztük mind az európai uniós mind a hazai energiahatékonsági szakpolitikákat, rendelkezéseket, finanszírozási formákat, hogy lássuk a strukturális kontextust, mozgásteret, amiben a középszintű szereplők működnek. A mozgáster feltérképezése után azt vizsgáltuk, hogy önkormányzati szinten milyen kezdeményezések, előrelépések történtek az energiahatékonság előtérbe helyezése területén. Tehát, hogy



az önkormányzatok a vizsgált mozgástéren belül milyen intézkedéseket valósítanak meg. Ehhez áttekintettük az összes magyarországi megyeszékhely, a Klímabarát Települések Szövetségéhez tartozó települések, valamint a budapesti kerületi önkormányzatok Klímastratégiáit, illetve SECAP dokumentumokat, az épületenergetikai és energiahatékonysági programokra fókuszálva. E dokumentumok átvizsgálása során világossá vált, hogy az energiahatékonysági programok terén az önkormányzati szerepvállalás és proaktivitás rendkívül vegyes képet mutat, láthatóvá vált, hogy hol vannak előremutató intézkedések, progresszív tervek, megosztható jógyakorlatok.

A kutatás második felében olyan települések önkormányzatai kerültek kiválasztásra, ahol a stratégiai dokumentumokban, önkormányzati bizottsági ülések előterjesztéseiben hangsúlyosabbnak bizonyult az energiahatékonysági kezdeményezések lenyomata. A továbbiakban a szűrés alapján 10 önkormányzattal készítettünk interjút, ezek közül 4 vidéki városi önkormányzattal és 6 budapestivel, köztük a Fővárosi Önkormányzattal is. Az önkormányzati interjúk során megfogalmazódott tapasztalatok sarkalatos, iránymutató részét képezték a kutatásnak, nagyban formálták a levonható következtetéseket.

Emellett végeztünk 8 interjút társasházi témában is – ezek során szakértőkkel, közös képviselőkkel, társasházkezelőkkel és több felújítási menedzsmenttel foglalkozó vállalkozással interjútunk.

A szakirodalmi és szakpolitikai áttekintéshez kiegészítésnek több szakértői interjút is készítettünk (többek között: Energiaklub, Habitat for Humanity, Magyar Energhatékony-sági Intézet és a RenoHUB projekt).

A tanulmány elkészülése előtt három workshopot is tartottunk, hogy validáljuk a kutatásunk eredményeit.

- Az első workshopon (2023 októberében) lakhatási szakértőkkel vitattuk meg a lakhatási energia kérdéskörét. Jelen voltak szakértők az Utcáról Lakásba Egyesület, Periféria Közpolitikai Kutatóközpont és a Gólya Építők részéről.
- A második workshopon (2023 novemberében) a vizsgált középszintű szereplőkkel találkoztunk – képviseltette magát a 3., 6., 7., 8. kerület és Budaörs önkormányzata, valamint társasházkezelő cégek munkatársai és közös képviselők. Itt world café formátumban beszélgettek a jelenlévők az önkormányzatok mozgásteréről, a társasházak felújítási lehetőségeiről és a lehetséges együttműködésekről a különböző szereplők között.
- A harmadik workshopon (2023 decemberében) pedig a Gólya Építőkkel beszéltük át az energiahatékony épületfelújításokban rejlő lehetőségeket egy felújításokkal foglalkozó szövetkezet számára.



Energia- és lakhatási politika az EU-ban és itthon

Ahhoz, hogy megértsük az önkormányzatok és társasházak mozgásterét, ismernünk kell mind az európai uniós, mind a hazai szabályozási kontextust, amelyben léteznek. Az energiahatékonysági célok az Európai Unióban elsősorban a klímavédelmi politikákon keresztül jelennek meg. Miközben az EU energia- és klímapolitikája egyre ambiciózusabb és robusztusabb, az "első az energiahatékonyság" elve a gyakorlatban korlátozottan érvényesül, mindemellett nincsen európai szintű lakáspolitiká, ami az energiahatékonysági célszámokkal komplexen összeérhetne. Az energiahatékonyság Magyarországon leginkább a lakossági szektorban, a családpolitikához kapcsolódó építési támogatásokon keresztül jelenik meg, míg a gazdasági szektorban leginkább uniós kötelezettségek átvételében, azonban kifejezett politikai akaratot az ügy előmozdítására nem látni.

Európai Unió energia- és lakhatási politikák

Az EU klíma- és energiapolitikája egyre meghatározóbbá vált az elmúlt évtizedben, ezt fogjuk a következőkben bemutatni. Az EU-ban nincs egységes lakás- vagy szociálpolitika, ami az energiahatékonyság területén elengedhetetlen lenne ahhoz, hogy az emberek jólétét előtérben tartó megoldások születhessenek¹. A másik fontos probléma, hogy az EU energiapolitikája sokáig leginkább a gáz- és áramszektor liberalizációjára koncentrált, csak az utóbbi időben kezdtek el komplexebb klíma- és energiapolitikai csomagok megjelenni, azonban ezek is a piaci megoldásokat tartják a leghatékonyabbnak. Mivel ezek jellemzően nagy tőkeigényű és lassan megtérülő beruházások, a magánszektor önmagától nem fogja megoldani a problémát, és a jelenlegi motivációs rendszer gyakran nem tűnik elégségesnek, habár a következőkben látni fogjuk, hogy az EU nagyon komplex intézkedéscsomagokkal igyekszik az ösztönzésre.

Az európai energiapolitika meghatározó változtatásait, főbb célkitűzéseit 2016-tól a Tiszta Energia Csomag, 2021-től az Irány az 55% csomag, és erre épülve 2022-től a REPowerEU határozza meg. Az EU klímapolitikai céljainak erősödésével az energiatakarékosság kezdetben célszámokként jelent meg, kezdve az első energiahatékonysági irányelvben

¹ Jelenleg nem létezik EU-s szintű lakáspolitiká, azonban az uniós támogatásból megvalósuló integrált városfejlesztési programokban megjelent a lakóépületek felújítása is. Az EU Kohéziós alapjából számos komplex integrált városrehabilitációs projekt valósult meg itthon is, amelyek egy városrész épített környezetének megváltoztatását szociális és kulturális kezdeményezésekkel egészítették ki. A kétezres évek szociális városrehabilitációs programjaiban, például a józsefvárosi Magdolna-negyed esetében, kifejezetten területi egyenlőtlenségek csökkentését és a városi szegénység mérséklését célozták, azonban a lerobbant épületek felújításában az energiahatékonyság sokszor másodlagos volt. Az uniós források megjelentek más épület-energiatihékonysági fejlesztésekben, például a Panelprogram finanszírozásában is, azonban ezek kormányzati kezdeményezések voltak, így nem integrálták az uniós építés politikai elképzeléseket.



(2012) szereplő 20%-os energiamegtakarítási célkitűzéssel 2020-re. A jelenlegi Irány az 55! csomag már évi 1,49%-os éves energiamegtakarítást tűz ki 2030-ig, a közszféra számára pedig 1,9%-ot.

Ez a Fit for 55 csomag az Európai Unió egyik legnagyobb jelentőségű klímavédelmi lépése volt. Az intézkedéscsomag nem csak új jogszabályokat és irányelveket jelent, hanem számos, már létező direktíva ambíciószintjét magasabbra emeli, hogy 2030-ig megvalósulhasson a korábbi 40% helyett az 55%-os kibocsátáscsökkentési cél (Európai Tanács, 2023a). Ezek nagyban érintenek épületenergetikával kapcsolatos területeket is, amelyeket az alábbiakban röviden áttekintünk.

A Fit for 55 csomag legfontosabb újításai

Az újítások megjelennek egyfelől az Energiahatékonysági irányelv (EED) módosításának keretében. Az energiamegtakarítási célszámokat kötelező érvénnyel szigorították: 2030-ban uniós szinten lesz kötelező a 11,7%-os végsőenergia-fogyasztást csökkenteni (a 2020-as előrejelzésekhez képest) (Európai Tanács, 2023b). Ennek keretében a 7. cikkben elvárt éves energiamegtakarítást 2024-től megemelik (0,8-ról 1,5%-ra), illetve bevezetik a közszférára is, valamint az évi 3%-os felújítási kötelezettséget kiterjesztik az összes középületre. 2028-ra minden középületnek, 2030-ra minden új épületnek kibocsátásmentesnek kell lennie.

Továbbá előírták, hogy a tagállamok külön célszámot fogalmazzanak meg a védendő és az energiaszegénységben élő fogyasztókra vonatkozóan, amelyekhez konkrét célzott intézkedéseket is kell rendelni a kötelezettségi rendszer keretében (MEHI, 2023).

Az Épületenergetikai irányelv (EPBD) keretei is megújulnak a Fit for 55 miatt, a fontosabb intézkedések közé tartozik, hogy minimum energetikai követelményeket (MEPS) vezetnek be nem csak az új, de az összes meglévő épületre is, hogy 2050-ig minden épület legalább klímasemleges legyen, azaz az épületnek valamilyen módon (pl. megújuló energiát hasznosító technológiákkal vagy energiahatékony korszerűsítéssel), de mindenképp ellentételeznie kell az energiafelhasználásából keletkező szén-dioxid-kibocsátást. A lakóépületeknek ennek megfelelően 2030-ig legalább az "E", 2033-ig pedig legalább a "D" energetikai besorolást el kell érniük. Meghatározták a mélyfelújítás és a közel nulla, nulla kibocsátású épületek fogalmát. Megújulnak és uniós szinten harmonizálódnak az energiatanúsítványok, amiket kiegészítik az épületfelújítási útlevelek. A nemzeti stratégiáknak mindenképpen tartalmazniuk kell realisztikus célszámokat és intézkedéseket az energiaszegénységre vonatkozóan, amellyel támogatják az érintett háztartások jelentős forráshoz jutását. 2035-től pedig kivezetnék a fosszilis üzemű fűtőberendezéseket (Európai Parlament, 2023).

A Fit for 55 keretei között az EU kiterjeszteni tervezi a kibocsátás-kereskedelmi rendszert a közlekedésre és az épületszektorra, beleértve a lakóépületeket is. Ez lesz a European



Trading Scheme 2, azaz ETS2. Emellett megemelnék a tagállami minimum energiaadókat is, hogy kevésbé érje meg a tagállamoknak a fosszilis energiahordozókat preferálni. Mindkét terv erősen vitatott, hiszen jelentősen emelni fogja a háztartások anyagi terheit. Ezeket a terheket hivatott enyhíteni majd a Szociális Klímaalap, azaz az SCF, aminek a létrehozásáról 2022-ban született döntés. Ez az alap 2025 és 2032 között várhatóan 72,2 milliárd EUR keretösszeggel fogja támogatni a rászoruló és közlekedésből kiszorult háztartásokat, mikrovállalkozásokat, melyet az ETS2 bevételeinek egy részéből fogják finanszírozni (korábban 25%-ról volt szó, de egyes tanulmányok sokkal nagyobb arányt látnak szükségesnek) (Sáfián-Farkas, 2023, Európai Tanács, 2023c).

További intézkedések

- **Európai Felújítási Hullám (Renovation Wave Strategy):** 2020 októberében publikálták az Európai Unió kifejezetten épületenergetikai felújításokra fókuszáló stratégiáját a Green Deal részeként. A cél a felújítási ráta duplázása 2030-ra, hogy a lakó- és középületek energiahatékonysága jelentősen javuljon (Európai Bizottság, 2023).
- **RePowerEU:** A orosz-ukrán háború nyomán kialakult energiaválság és ellátási problémák miatt sürgős céllá vált a klímasemlegességhez és az energiafüggetlenséghez vezető intézkedések felgyorsítása. Az intézkedés rövid idő alatt 20%-os energiafogyasztás-csökkentést és az orosz gázvezetéseken keresztül érkező földgáz 80%-kal való csökkentését eredményezte (Európai Bizottság, 2022).

Finanszírozás

A klíma- és energiapolitika előtérbe kerülésével, az energiahatékonyság is egyre hangsúlyosabban jelenik meg az uniós források elosztásában. A nagy uniós fejlesztési források (Strukturális és Kohéziós Alapok, RRF) elosztásában kifejezett elvárás az EU részéről az energiahatékonyság priorizálása, azonban ezeket jelenleg jelentősen hátráltatják a jogállamisági kritériumok. Emellett megjelentek a közvetlen uniós elosztású K+F pályázatok is.

Állami elosztású uniós támogatások

A közeljövőben két uniós pénzügyi forrás jelenthet hiánypótló megoldást energiahatékony épületkorszerűsítési beruházások ösztönzésére. Az egyik a **Helyreállítási és Ellenálló-képességi Eszköz (RRF)**, amit a COVID-kilábalás segítésére hozott létre az unió, ebből kell minden tagállamnak legalább 37%-ot klímacélokra kell költeni. Egyrészt, ez 5,8 milliárd euró vissza nem térítendő támogatást jelent, azonban a 1,2 milliárd eurós energia komponensben lényegében nem szerepel energiahatékonyság, csak a már futó, de skandalumokkal kísért lakossági napelem és fűtéskorszerűsítési pályázat. Másrészt, 3,9



milliárd euró kedvezményes hitelt hívna le végül Magyarország, amely a REPowerEU elvárásoknak való megfelelés érdekében kizárólag klíma-, és energiacélokra lesz dedikálva. Ebben hangsúlyosan szerepel a vállalkozások (175 mrd Ft, 60%-ban kkv-k részére) és a lakosság (224 mrd Ft, 20 ezer lakás felújítására) energiahatékonysági fejlesztéseinek segítése kedvezményes hitellel és az utóbbi esetben támogatással (Pályázat.gov, 2023a). Az RRF pénzek folyósítását a magyar kormányra szabott 27 szupermérőföldkő elfogadása akadályozza, miközben a támogatásokat 2026-ig lehet elszámolni. Ha végül megkapja az ország a forrásokat, akkor várhatóan a kormánynak ezeket ezért nagyon erőltetett ütemben kell majd elköltenie (Hvg.hu, 2023).

A másik forrás az EU hétéves költségvetésében elkülönített, állami elosztású tematikus operatív program, a **Környezeti és Energhatékonyági Operatív Program Plusz (KEHOP Plusz)** (Pályázat.gov, 2023b). Ez az egyik hazai program keret most indult a 2021-2027 uniós költségvetési ciklus fejlesztési pénzeinek, a Strukturális és Kohéziós Alapoknak az elköltésére. Az itt szereplő energiahatékonyság célkitűzés (RSO2.1.) keretében lesz finanszírozás energiahatékonysági demonstrációs projektek megvalósítására KKV-k (117 millió euró) és a lakosság (303 millió euró) részére, azonban konkrét pályázati kiírások még nincsenek. A jogállamisági akadályok az operatív programok számára is hátráltató tényező, elképzelhető, hogy a támogatásokat csak évek múlva írják ki.

A közvetlen uniós források mozgatórugója, hogy az unió egyre inkább támogatja a városi dekarbonizációs törekvéseket. Az alábbi uniós források kifejezetten innovatív modell projektek számára elérhetőek, ami több mint egy sima épületfelújítás: ilyen támogatás például a Horizon Europe, a LIFE program és a Driving Urban Transitions (DUT) is. Továbbá energiahatékonysági projektek jelenhetnek meg más területeken, például határokon átnyúló együttműködések (INTERREG), elsősorban önkormányzatok számára; vállalkozásfejlesztés és innováció (EISMEA), elsősorban társadalmi vállalkozások számára; valamint nagyléptékű városi fejlesztések fókusszal (ELENA), elsősorban önkormányzatok és beruházók számára.

Hazai lakhatási és energiapolitikák

A hazai lakásállomány nagyarányú energetikai korszerűsítésének rendszerszintű gátját képezi az általánosságban vett magyarországi lakáspolitikai évtizedes diszfunkcionalitása. Ennek megnyilvánulási formáival, a mindenkor lakáspolitikai eszközrendszerrel és annak hiányosságaival számos tanulmány foglalkozik részletesen (Hegedüs és Somogyi, 2016, Gagyi és mtsai, 2019, valamint Czirfusz és Jelinek, 2021). A jelenlegi hazai lakáspolitikai intézményrendszerét tekintve megállapítható, hogy a lakhatással kapcsolatos ügyek, intézkedések hatáskörei rendkívül széttörödezettek, az egyes feladatkörök különböző minisztériumokhoz sorolódnak, gyakran alárendelve más (pl. családpolitikai) megfontolásoknak (Czirfusz, 2022). Kimondottan az energiahatékonysági épületfejlesztés kérdéskörét szem előtt tartva is óriási hátrányt jelent a rendszerváltás óta egy átfogó,



koherens lakáspolitikai alapdokumentum hiánya. Egységes lakáspolitikai stratégia nélkül, amiben az energiapolitikai és lakástámogatási eszközök összehangoltan működnek, csak nagyon nehezen tudnak megvalósulni komplex lakhatási intézkedések. Ezt tükrözi az is, **hogy az elmúlt évtizedekben nem tudtak érvényesülni hosszú távon fenntartható, átfogó energiahatékonysági programok**, hanem helyette *“a mindenkori kormányok az egyszerűbb, rövid távú és rövid távon politikai haszonnal kecsegtető energiaárakba való beavatkozást részesítették előnyben”* (Czirfusz és Jelinek, 2022:49).

Utóbbi évek energiahatékonysági lakástámogatási eszközei

A rendszerváltást követő két évtizedben több olyan lakástámogatási program futott Magyarországon, aminek keretein belül a lakosságnak lehetősége nyílt energiamegtakarítást eredményező felújításokra pályázni². A legnagyobb léptékű állami épületfelújítási program a 2000-es években több ütemben futó **Panelprogram** volt, ami kifejezetten az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítését célozta meg. A panelprogram épületenergetikai pályázatai figyelemre méltók abból a szempontból, hogy az évek során több, mint 85 ezer háztartás energiahatékonyságát növelték, ezáltal mérsékelve a károsanyag-kibocsátás csökkentését és a lakók rezsiköltségeit (NÉeS, 2015). A családi házakra pedig az **Otthon Melege Program** keretein belül lehetett 50%-os vissza nem térítendő támogatást igényelni olyan felújításokra, amik elősegítik az épület hatékonyabb energiagazdálkodását (MEHI, 2020). 2014 és 2020 között az Otthon Melege alprogramjai körülbelül 310 ezer háztartásnak biztosítottak valamilyen jellegű energetikai korszerűsítést, nagyjából 70 milliárd forint összértékben (Otthon Melege, 2023). A program hosszútávú eredményességének buktatója volt azonban, hogy a komplex felújítási munkákkal szemben a kisebb, egyedi korszerűsítési tevékenységeket részesítette előnyben. Emellett sem a Panelprogram, sem az Otthon Melege Program pályázati feltételei között sem szerepelt olyan előírás, ami ösztönözte volna a nagyobb energiamegtakarítást.

1997-től egészen 2018-ig volt elérhető a **lakástakarékpénztár betétek állami támogatása**, ami elősegítette a lakosság számára a rossz állapotú lakások felújításának, és ebből adódóan akár energiahatékony beruházások finanszírozásához szükséges források előteremtését. Bár ez a program sem kimondottan a rászorulókat célozta, az alacsony jövedelmű háztartásoknak a lakástakarékpénztár 30%-os állami támogatása a bizonytalanabb anyagi helyzetben élőknek is kedvező, könnyen hozzáférhető lakáscélú előtakarékosági lehetőségként funkcionált. Az állami hozzájárulás megszüntetésével ez a konstrukció is szelektívebbé vált, emiatt kevésbé vagy nem valószínű, hogy az energia- és lakhatási szegénységnek eleve kitettebb háztartások ki tudják használni (Habitat for

² Egy, a Magyar Energiahatékonysági Intézet által a Habitat for Humanity Magyarország részére készített tanulmány részletesen ismerteti a 2007–2013 és 2014–2020 közötti finanszírozási időszakok során megvalósult lakossági energiahatékonysági támogatási programokat (MEHI, 2020).



Humanity Magyarország, 2018). **E három lakáscélú támogatás közül 2023-ban már egyik sem volt elérhető.** Bár szakmai értékelések alapján mindhárom program több szempontból hagyott maga után kívánnivalót, megszüntetésük mégis korlátozottabbá tette a lakhatási és energetikai beruházásokhoz való hozzáférést. A 2008-as válságot követő időszakban, főleg 2015 óta számos új lakáspolitikai intézkedés került bevezetésre, azonban szembetűnő, hogy ezen állami eszközök között nincs célzottan energiahatékony épületfelújítást támogató program, de még olyat is nehezen találni, amiben bármilyen energiafelhasználást csökkentő követelmény prioritásként szerepel (MEHI, 2020).

Az eddig legnagyobb állami ráfordítással járó, azonban 2023-tól már nem igényelhető lakástámogatási eszköz, az **Otthonfelújítási támogatás** gyermekes családok számára nyújtott pénzügyi segítséget kamattámogatott hitel formájában, lakóingatlan felújítására – azonban amíg a program futott, nem volt előírás a bizonyos mértékű energiahatékony-sági feltételeknek való megfelelés, az ilyesfajta kritériumok hiánya miatt pedig jellemzően nem is erre használták fel. Az egyik legnépszerűbb lakáscélú közpolitikai eszköz a gyermekes háztartások lakásépítésére és -vásárlására 2015 óta igényelhető **Családi Otthonteremtési Kedvezmény** (CSOK) – ennél a támogatásnál az eredeti kiírás szerint az épületek energiahatékony-sági szintjének megfelelően 10, 20, vagy 30%-os energetikai bónuszt lehetett igényelni, amely a vissza nem térítendő alapösszeghez hozzáadódott. Azonban az energiahatékony-sági szempontokat 2016-ban elhagyták, megszüntetve az energiahatékony-sági bónuszokat is, így az azóta CSOK támogatással épült ingatlanoknak nem volt feltétele a minél kedvezőbb energetikai besorolás. Ennek a programnak egy másik verziója a 2019 óta igényelhető Falusi CSOK, amely tanyákon és bizonyos kistelepüléseken házfelújításra, korszerűsítésre vagy használt lakás vásárlására és korszerűsítésére nyújt támogatást családok számára. Bár ennél az otthonteremtési eszköznél feltétel, hogy a támogatás legalább 50%-át kötelező a lakás korszerűsítésére fordítani, az igénybe vehető felújítási munkálatoknál nincsenek prioritásként kezelve az energiafogyasztás-csökkentő intézkedések.

Általános érvényű kritika bemutatott lakástámogatási eszközök esetében, hogy egyik sem szociálisan célzott, azaz nem tartalmaznak olyan intézkedéseket, amik az alacsony jövedelmű háztartások helyzetét kívánják kompenzálni. Létezik számos olyan figyelemreméltó civil kezdeményezés, amik ezekre a hiányosságokra (szelektív hozzáférés, utófinanszírozás stb.) próbálnak valamilyen megoldást találni, azonban érthető módon ezek a tevékenységek csak a szociális rendszeren belül keletkezett réseket próbálják kitölteni, de nem helyettesítik az átfogó kormányzati intézkedéseket (Albert és mtsa, 2023).

A Magyar Nemzeti Bank is próbálta beépíteni a portfóliójába az energiahatékony-ság témáját – a Zöld Program keretében valósult meg 2022-ben a Zöld Otthon Program, amelynek keretei között tőkekövetelmény-kedvezményrel tudnak hitelt felvenni a kereskedelmi bankok, hogy azt – a kedvezményt az ügyfelek felé is továbbítva – energiahatékony-sági felújításokra adják tovább (Portfolio, 2023).



A fenti konstrukciók azonban csak családi házak és társasházi lakások felújítására adtak lehetőséget, a Panelprogram kivételével. A társasházi szintű – teljes többlakásos épületeket érintő – felújításokra nem volt állami támogatás, pedig külső épületszigetelés, a közös nyílászárócsere, és a központi fűtési rendszer korszerűsítése jellemzően nagyobb energiamegtakarításokkal kecsegtet, mint a lakáson belüli energiahatékonysági felújítások. A társasházi felújításokra itthon jellemzően a módosabb önkormányzatok adnak korlátozott támogatásokat. A nem magánlakásokból álló lakóépületek – önkormányzati bérlakások, szociális-, és munkásotthonok stb. – felújításának állami támogatása is jellemzően kimarad a központi programokból.

Fontos továbbá kiemelni a lakossági energiafelhasználás kapcsán, hogy a rezsicsökkentés hozta előnyökből a lakosság jelentős része egyáltalán nem részesült, hiszen Magyarországon ma is több, mint négy millió ember (részben vagy teljes mértékben) szilárd tüzelőanyaggal fűt (Szép és mtsai, 2022). Ezeket a háztartásokat azért is fontos kiemelni, mert a fatüzelés gyakran az energetikailag elavult, rossz állapotban lévő otthonokra jellemző, amik a korszerűtlen tüzelőberendezések miatt rendkívül alacsony energiahatékonyságúak. A 2011 óta elérhető **szociális tüzelőanyag program** jelenleg az egyetlen olyan állami pályázat, ami kifejezetten szilárd tüzelőanyagot használó háztartásoknak nyújt támogatást, azonban csak 5000 főnél kevesebb lakost számláló települések esetében, miközben az energiaszegénység településmérettől függetlenül jelenlévő probléma. A program egy másik hátulütője, hogy bár az odaítélt keretösszeg meghatározásakor érvényesülnek bizonyos rászorultsági szempontok (közfoglalkoztatottak, aktív korúak szociális juttatásában és a gyermekvédelmi kedvezményben részesülő, valamint a 80 év feletti lakosok száma), a szilárd tüzelőanyagot használók aránya nincs figyelembe véve (Feldmár és Bajomi, 2022). További problémák még a szolgáltatott tűzifa minősége (gyakran friss, nedves fát kapnak), illetve a szállítási költségek önkormányzatokra terhelése.

Aktuális hazai energiapolitikai irányok és eszközök

A hazai lakáspolitikai támogatásrendszer sajátosságaiból, valamint a megfelelő politikai akarat hiányából fakadóan tehát idáig nem fordult kellő figyelem a lakóépület állomány energiahatékony felújításának ösztönzésére. Ebben remélhetőleg fordulatot hozhat, hogy ahogy uniós szinten az épületek energetikai korszerűsítésével kapcsolatos intézkedések egyre hangsúlyosabbá válnak, ennek eredményeként egyre többféle állami elosztású, illetve közvetlen uniós forrás allokálódik kifejezetten energiahatékony épületfelújítások támogatására. Tagállamként így Magyarországnak is lehetősége nyílt ezeket az összegeket – kisebb részben vissza nem térítendő támogatás, de leginkább hitel formájában – energetikai fejlesztésekre fordítani. Az uniós pályázati feltételeknek megfelelően Magyarország is benyújtotta a szükséges szakpolitikai dokumentumokat, ezek azonban tartalmilag és célkitűzéseikben számos kívánnivalót hagynak maguk után.



A **Nemzeti Energia és Klímaterv** (NEKT, 2020) az a stratégiai keretdokumentum, amely lefekteti a 2021 és 2030 közötti hazai energia- és klímacélokot, kitérve az energiahatékonyság, megújuló energiák, üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése és kutatás-innováció területeire is. Azonban az Európai Bizottság visszajelzése szerint a magyar NEKT nem foglalkozik megfelelő mértékben az energiahatékonyság témájával, ezen a területen a célszámok alulmaradnak a közösen meghatározott energiapolitikában lefektetett céloktól. Ahhoz, hogy Magyarország el tudja érni, hogy végső energiefelhasználását visszaszorítsa a 2005-ös szintre (785 PJ) – amely az EU-s előírás lenne – jelentősen növelnie kell a lakóingatlanok (mély)felújításának arányát. A dokumentum felülvizsgálata 2023 júniusában volt; a Habitat for Humanity (2023b) értékelése alapján viszont az aktualizált verzió is jelentős hiányosságokat tartalmaz az energiahatékonyság növelése és az energiaszegénység csökkentése terén.

Ahogy azt az előző fejezetben ismertettük, a 2021-2027-es költségvetési ciklusban a **KEHOP Plusz** néven futó tematikus operatív programon belül kerül sor energetikai jellegű beruházások finanszírozására (Pályázat.gov, 2023b). (Itt érdemes megemlíteni, hogy a 2014-2020-as ciklusban még KEHOP néven elérhető program már egyszer volt arra példa, hogy eredetileg háztartások és természetes személyek részére hirdettek meg energiatakarékosági pályázatokat, azonban végül a lakossági célzás helyett az összeget átcsoportosították a középületek számára). A jelenlegi ciklusban hirdetett fejlesztésekre 1612 milliárdos keretösszeg áll rendelkezésre, ami 85-15%-os arányban oszlik meg, uniós és hazai társfinanszírozásban. Ennek az összegnek nagyjából a 20%-a van energiahatékonysági intézkedések ösztönzéséhez elkülönítve olyan, legalább 'közepes mélységű' épületfelújítási beruházásokra, amik a terv szerint a NEKT-ben rögzített energiahatékonysági kötelezettségi rendszeren belül valósulnának meg (NEKT, 2020). Szakmai visszajelzések alapján nehezen átláthatóvá teszi a programot, hogy a tervezetből nem derül ki, milyen mértékben tervez a KEHOP Plusz a lakosság számára kombinált vissza nem térítendő és visszatérítendő források formájában támogatást nyújtani (Pályázat.gov, 2023d). Emellett a KEHOP Pluszban előírányzott intézkedéseknél is nehezményezhető, hogy a 2029-re kitűzött energiahatékony beruházások támogatásának száma (31 865 háztartás) messze alulmúlja az érdemi kibocsátás-csökkentéshez szükséges felújításokat.

Az RRF lehívása érdekében minden tagállam számára kötelező egy, a saját országára vonatkozó **Helyreállítási és Ellenállóképességi Terv** kidolgozása, amelynek eleget téve Magyarország is benyújtotta a saját verzióját (Pályázat.gov, 2023a). Bár az önmagában üdvözlendő, hogy tetten érhető lakhatási és energiaügyi célok egységes kezelésére való törekvés, a szakmai észrevételek alapján azonban messze nem kap elegendő hangsúlyt a meglévő lakóépület-állomány energetikai korszerűsítése. Emellett a dokumentumból nem derül ki, hogy az egyes stratégiai célkitűzések és javasolt intézkedések megvalósítása milyen döntési mechanizmusok mentén zajlana. Ennél valamelyest előremutatóbb a Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz programcsomagot kiegészítő **RePowerEU** fejezet, ami részletesebb energiahatékonysági terveket tartalmaz (Pályázat.gov, 2023c).



Külön intézkedésként jelenik meg a lakóépületek energiahatékony fejlesztése egy 224 milliárd forintos keretösszegű lakossági pályázat keretein belül. A terv szerint az RRF hitelből 2026-ig 20 ezer társasház és lakásszövetkezet részesülhet támogatásban kombinált konstrukcióban (50%-ban vissza nem térítendő támogatás, 50%-ban kedvezményes hitel formájában), ami jelentősen elmarad a klímavédelmi vállalások teljesítéséhez szükséges évi 100–150 ezres ütemtervtől (Pálffy, 2023).

A 2021-ben bevezetett **energiatahatékonyági kötelezettségi rendszer** (EKR) a fő olyan piaci alapon működő szakpolitikai eszköz, ami az energiatatahatékonyági intézkedések ösztönzését hivatott szolgálni. A mechanizmus az energiaszolgáltatókat olyan fejlesztések elvégzésére kötelezi, amelyek a (vállalati, ipari és lakossági) végfelhasználók oldalán energiamegtakarítást eredményeznek; ezzel egyrésztől buzdítva őket az épületek energiatatahatékony felújításában rejlő potenciál kiaknázására, másrészt kifejezetten a lakóépületek esetében csökkentené a háztartások felújítási költségeit. Az első évek tapasztalatai alapján a kötelezettségi rendszeren keresztül történő befektetések a hosszabb megtérülési idejű, komplex lakossági épületenergetikai felújítások helyett jellemzően a vállalati és ipari szektorba csatornázódtak. Ezek alapján az látható, hogy amikor nincs arra vonatkozó előírás, hogy az EKR-ből származó forrásokat a lakosság felé is kellene terelni, akkor az EKR-ben résztvevő szereplők a gyorsabban megtérülő, nagyobb beruházások felé fordulnak – azaz jellemzően ipari szereplők számára biztosítják ezeket a forrásokat, mivel a lakosságnál ezek a felújítások nagyobb fajlagos költségekkel járnak (Pálffy és Soltész, 2022).

Összefoglalva elmondható, hogy annak ellenére, hogy mennyire égető lenne előtérbe helyezni az energiatatahatékony épületfelújítások kérdését Magyarországon, hiányzik a megfelelő politikai akarat arra, hogy ezen a területen jelentős előrelépések történjenek. Az energiatatahatékonyági előírások, elképzelések sokszor töredezetten, egymással összehangolatlanul találhatóak meg különböző hazai dokumentumokban. A kitűzött célértékek közel sem elég ambiciózusak, sem az EU-s elvárásoknak, sem az itthoni igényeknek nem felelnek meg. A jelenleg elérhető állami lakástámogatási programok közül egyik sem helyez hangsúlyt az energiatatahatékonyág növelésére, az eddig megvalósult energiatatahatékonyági programok eredményességéről pedig nincs nyilvánosan elérhető adat, nincs utánkövetés arról, hogy a felújított lakóépületeknek mennyivel csökkent az energiatatafelhasználása. Nem világos a magyarországi energiapolitikákból az sem, hogy az egyre szigorodó EU-s célszámok (mint például az ETS2 bevezetése) milyen terheket fognak róni a lakosságra, és hogyan kívánja ezt az állam ellensúlyozni.

Finanszírozás

Lévéen, hogy a lakóépületek a legnagyobb károsanyag-kibocsátók Magyarországon, a MEHI becslése szerint évente kb. 100–150 ezer lakásnak kellene jelentős energetikai (mély)felújításon átesnie a kitűzött klímacélok eléréséhez (Koritár és mtsai, 2021, MEHI,



2023). Azonban a legtöbb lakóépület műszaki állagának javításához olyan jelentős munkálatokra lenne szükség, amire a benne élőknek nincs anyagi lehetősége. Egy központi probléma tehát a finanszírozás kérdése: a magyar lakosság jelentős részének, legalább 900 ezer háztartásnak nincs elég megtakarítása ahhoz, hogy a lakóingatlanján mélyfelújítást tudjon véghez vinni. Állami támogatásokra mindenképp szükség van, hiszen még EU-s szinten is azt látjuk, hogy az elvárt 3%-os mélyfelújítási arányból csupán 0,2% tud megvalósulni piaci alapon. Sok szakmai szervezet fogalmazott már meg ajánlásokat a támogatásokat illetően, ezek jellemzően részben vissza nem térítendő támogatásokból részben pedig kedvezményes hitelekkel állnak, és egy erős szociális sávozottságot is magukban foglalnak ideális esetben (Koritár és mtsai 2021).

A közeljövőben fontos változást jelenthet majd, ha a Helyreállítási Alap pénzei megérkeznek Magyarországra, azonban nagyon gyorsan kell majd ezeket a forrásokat a kormánynak elköltenie, hogy benne tudjanak maradni az időkeretben, illetve kérdéses, hogy mennyi lesz ezekből energiahatékonysági célokra allokálva, és mennyire fognak majd szociális szempontrendszerrel beépíteni a támogatások elosztásába. A piaci alapon történő energiahatékony épületkorszerűsítési beruházások nagy tőkeigényük és lassú megtérülési idejük miatt megfelelő állami szabályozás nélkül nem valószínű, hogy a lakossági szektorban is fellendülnek, ezért kormányzati szinten nagy szükség van olyan ösztönző rendszer kialakítására, ami a lakóépületek felé tereli a zöld befektetéseket.

Összességében pedig a támogatási rendszernek átláthatónak és számottevő méretűnek kell lennie, valamint meg kell, hogy valósuljon az az elv is, hogy a lakosság tudjon tervezni a támogatási rendszerrel, ne ad hoc megoldásokkal kelljen szembenézniük.

Hazai szerveződések kezdeményezései és perspektívái

A kutatás során önkormányzati szereplőkkel, lakhatással és energiával foglalkozó szakpolitikai intézetek szakértőivel, valamint társasházak közös képviselőivel készítettünk félig strukturált interjúkat, hogy feltérképezzük a különböző középszintű szereplők lehetőségeit és nehézségeit az energiahatékony felújítások előrelendítése terén. A tanulmányban középszintű szereplőkként hivatkozunk olyan, az állam és egyén szintjei között elhelyezkedő aktorokra, akik nem szigorúan a piac által vezényelt gazdasági-társadalmi tevékenységeket végeznek. Ezek a szervezetek strukturális pozícióikból adódóan bár a saját döntéshozásban relatív autonómiát élveznek, pénzügyileg és jogszabályi szempontból is kiszolgáltatottak mind a piaci folyamatoknak, mind az állami szabályozásnak. Kutatásunk esetében kifejezetten a lakhatás- és energiapolitikával foglalkozó, azt alakító, illetve az által befolyásolt szereplőkre, elsősorban a helyi önkormányzatokra és társasházakra fókuszáltunk.



Önkormányzatok

Ahhoz, hogy megvizsgáljuk az energiahatékony felújításokban való lehetséges szerepvállalásukat, mindenképp figyelembe kell venni, hogy a hazai önkormányzatok 2010 óta számos rendszerszintű nehézséggel néznek szembe: a rendelkezésre álló pénzügyi források csekélyisége a közszolgáltatásokért viselt felelősség és költségeinek arányához képest, ebből fakadó túlterheltség, kapacitáshiány, eladósodás, és egyéb problémák keretezik a működésüket (Pálné Kovács, 2019).

Jelentősen beszűkült mozgásterük ellenére azonban több területen is meglehetősen nagy potenciál lenne az energiahatékony felújítások megvalósítására. Egyrészt, az önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány energetikai felmérése és az az alapján készült felújítási tervek példamutatóak lehetnek a hasonló adottságokkal rendelkező, magántulajdonban lévő lakások tulajdonosai számára. Másrészt, az önkormányzatok előremutató együttműködésekkel, tudásmegosztással, akár pénzügyi forrásokkal is segíthetik az energiahatékonsági felújításokat, különösen társasházak esetében. Ugródeszkát jelentenek ennek érdekében az önkormányzati Klímastratégiák, illetve a SECAP dokumentumok (Fenntartható Energia és Klíma Akcióterv), amely koncepciójában a klímaváltozáshoz való alkalmazkodással és energiahatékonsági intézkedésekkel foglalkozik, felméri a települések energetikai helyzetét, és megoldási javaslatokat nyújt az energiafelhasználás mérsékléséhez³. Fontos megjegyezni, hogy még nem minden önkormányzat rendelkezik ezekkel a dokumentumokkal, illetve a meglévő dokumentumok között eltérő gyakorisággal és hangsúllyal jelennek meg kifejezetten épületenergetikai fejlesztési javaslatok. Sok klímatervben továbbá vagy a hatáskörök, végrehajtói felelőségek vagy a becsült beruházási költségek nincsenek feltétlenül rögzítve, így a SECAP dokumentum létrejötte inkább iránymutató, önmagában nem garantálja az abban ismertetett projektek megvalósulását. *“Az, hogy van egy SECAP-ja egy önkormányzatnak, nem egy célállapot kellene legyen, hanem egy nulladik lépcső. Ehelyett az van, hogy amire van forrás, arra lecsapnak, és próbálják meghatározni, hogy hogyan kapcsolódik a SECAP-hoz, de olyan is előfordul, hogy elfelejtik, hogy ott van a fiókban.”* – mondta az Energiaklub egyik munkatársa az interjúnk során, tehát habár sokaknál létrejön civil együttműködés, és elkészülnek stratégiai dokumentumok, azért mutatkoznak nagyobb hiányosságok a megvalósításban az önkormányzatok oldalán.

Önkormányzatok mozgásteré és nehézségei

A rendszerváltás után lezajlott nagymértékű lakásprivatizáció jelentősen szűkítette az önkormányzatok ingatlanvagyonát (Czirfusz és Pósfai, 2015, Hegedüs és mtsai, 2016). A többlakásos épületállomány ingatlankezelése elaprózódott: míg korábban a szövetkezeti vagy tanácsi fenntartás volt jellemző, addig napjainkban Budapesten nagyjából

³ További információ a SECAP 2030 működéséről: <https://secap2030.eu/>



épületenként más és más a kezelő. A hatáskörük csökkenésével az önkormányzatoknak jelenleg csak a 100-as házakra, tehát a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületekre van teljes rálátásuk, akikkel általában a kerületi vagyongazdálkodáson keresztül folyamatosan kapcsolatban állnak. A magántulajdonban lévő lakásokra nincs, illetve kevesebb rálátásuk van jellemzően kapacitáshiány miatt.

Az önkormányzati szereplők legalapvetőbb problémája forráshiány. Az energiahatékonysági beruházások előremozdításában elengedhetetlen szerepe lenne egy központi (állami) támogatási rendszer kidolgozásának. A lakóépületek rossz műszaki állapota miatt pedig amikor van is az önkormányzatoknak vagy a társasházaknak forrása a felújításra, azt gyakran "tűzoltó", sürgős beavatkozásokra költik, állagmegóvásra, esetleg esztétikai fejlesztésekre, így jellemzően nem is hangsúlyosak az energetikai kritériumok az önkormányzati pályázatokban. Továbbá ezek a beavatkozások – főként az energetikai mélyfelújítások – komplex, többszázmillióos projektek, amelyekre az önkormányzatoknak jelenleg nincs – és várhatóan nem is lesz forrása, illetve, mint már korábban említettük, ezek a beruházások általában lassan is térülnek meg.

Komplex problémát vet fel a műemlékvédelem kérdése is főként a budapesti önkormányzatok számára, mivel sokszor ez is akadályozhatja a felújításokat: a homlokzatvédelem hátráltatja a szigetelési munkákat, a tetővédelem a napelemtelepítést, és gyakran az is meg van szabva műemléki védettségű épületeknél, hogy csak bizonyos (jellemzően fa) nyílászárókra lehet váltani. Ezek az intézkedések, habár műemlékvédelmi szempontból érthetőek és méltányolhatóak, felülírhatják az energiahatékonysági fejlesztések megvalósulását. A Településképi Arculati Kézikönyv például magasabb rendű dokumentum, mint bármilyen klímaterv, és bár a Fővárosnál például próbálnak lépéseket tenni arra, hogy lazítsanak rajta, kimondottan a homlokzatvédelem és tetővédelem kapcsán, interjúalanyaink szerint nagyon merev a hozzáállás az építészek részéről. Tovább bonyolítja a problémát, hogy a többszintű szabályozás miatt nem is feltétlenül egységesek ezek keretrendszerek. Budapesti önkormányzatok tevékenységét az is nehezíti, hogy a kerületek között jellemzően nincs intézményesített és rendszeres kapcsolattartás, amelyen keresztül akár együttműködhetnek, vagy megoszthatnák egymással a különböző jó gyakorlatokat.

Mi jelentene segítséget az önkormányzatok számára?

Abban, hogy mi segítené az önkormányzatokat a jelenlegi viszonyok között, hogy központi állami támogatás hiányában mégis el tudjanak indulni az energiahatékonyság irányába, a kutatás több lehetséges beavatkozási pontot, felmerülő igényt azonosított az interjúk alapján.

Minden energetikai fejlesztés sarokpontja az adott épület adatainak feltérképezése. A legtöbb esetben azonban ezek az energetikai állapotokról való információk nincsenek vezetve az önkormányzaton belül, jellemzően kapacitáshiány miatt, valamint nem



önkormányzati tulajdonú lakások energetikai állapotára szinte egyáltalán nincs rálátás. Ennélfogva igényként merül fel, hogy egy ilyen energiamedzszmentre szolgáló rendszer minden önkormányzat számára elérhető legyen, hiszen ha ennek kialakított, egységes keretei lennének, akkor az önkormányzatok számára sokkal egyszerűbb lenne a középületeik és a tulajdonukban levő bérlakások adatait vezetni, esetleg ezek alapján fejlesztési javaslatok tenni, majd véghezvinni. A legprogresszívebb (és jellemzően nagyobb bevételekkel rendelkező) önkormányzatok a saját tulajdonú épületeiknek az energetikai auditját végzik, illetve közvetlen uniós pályázatokon (LIFE, EUCF stb.) próbálnak forrást bevonni a fejlesztésekre, illetve ezeken keresztül saját ingatlanjaikat felújítani. Jó példát láthatunk erre Budaörsön, ahol az összes önkormányzati tulajdonú épület energetikai állapotáról vannak vezetett információik (úgy mint a napelemek termelése, áram- és gázfogyasztás). További jó példaként szolgál a budapesti 8. kerületben alkalmazott PANDA energiamedzszment rendszer, amiben szintén a saját tulajdonú épületeiknek az energetikai állapotát vezetik.

Az energetikai felmérések után a következő lépés a felújítások megtervezése. Ennek terén előremutató lenne, ha a különböző épülettípusokra lenne egy felújítási kézikönyv, amely végigveszi az energiamegtakarítási és felújítási módokat az adott épülettípusnál. A pécsi interjú során találkoztunk egy jó példával a felújítások kapcsán: itt különböző típusú épületekre készítettek felújítási kézikönyveket egy pályázat keretein belül, ami végigveszi ezeket az energiamegtakarítási és felújítási módokat az adott épülettípusnál. A felújítási kézikönyvek terjesztése érdekében a szándék az, hogy ezek legyenek elérhetőek és letölthetőek a társasházkezelők, illetve tulajdonosok számára. A kézikönyvek elkészítéséhez a Pécsi Tudományegyetem Informatika Karának segítségét vették igénybe. Ez a példa egy jó alapot szolgáltat arra, hogy a programot ki lehessen terjeszteni más térségekre is, ahol nincs is feltétlenül ekkora típusgazdagság, de tudnák hasznosítani a kézikönyvet.

A felújítások tervezésénél a műemlékvédelmi szabályzat enyhítése nagyban segítené főként a budapesti önkormányzatokat, azonban az építészek merev hozzáállása nehézséget jelent. További problémaként jelentkezik az, hogy nincs szakmai oldalról tudás arra vonatkozólag, hogy a belvárosi kerületekben jellemző a századfordulón épült gangos házakat hogyan kéne felújítani, milyen beavatkozásokat kéne véghez vinni, úgy, hogy az épületek műemlék-jellege is megmaradjon, de a szigetelés, ablakcsere, akár napelemtelepítés is megtörténhessen. Az igény tehát fennáll, hogy legyen egy know-how a műemlékvédelmi épületek felújítására. A Fővárosi Önkormányzatnál folyamatban van egy egységes településképi kézikönyv kialakítása.

A felújítások tervezése után a legfontosabb kérdés a finanszírozás. Az energetikai felújítások finanszírozásában ennélfogva igényként merül fel egy általános finanszírozási know-how elkészítése, amely összefoglalja az alternatív finanszírozási lehetőségeket és minden önkormányzat számára elérhető. A budaörsi önkormányzatban látunk erre jó példát, ahol a pályázati menedzszment koordinált az energetikai fejlesztésekkel a hivatalon



belül, így a pályázások mindig összehangoltan történnek az energetikai fejlesztések tervezésével is. Megjegyzendő azonban, hogy a budaörsi önkormányzat jelentősebb bevételekkel rendelkezik sok más önkormányzathoz képest, így nem olyan nehéz a számukra akár jelentősebb önerőt igénylő pályázatokon indulni.

A felújítások finanszírozásában nagy segítséget jelentene még, ha fővárosi szinten létre lehetne hozni egy Klímabankot, ami egy beruházássegítő központként működne, és más szereplőkkel együtt kedvezményes zöld hitelt biztosíthatna a beruházásokhoz, épületenergetikai felújításokra, és bár ez az igény a jelenlegi gazdasági környezetben nem reális, hosszútávon érdekes koncepció lehetne a felújítások elősegítéséhez.

Nagy segítség lenne a kerületek szempontjából, ha a Fővárosi Önkormányzat nagyobb koordináló szerepet vállalna a kerületi önkormányzatok munkájának összehangolásában, például egy tudásmegosztó platform létrehozásával, ahol a kerületek közötti kapcsolattartás is intézményesített lenne, illetve különböző szemléletformáló projekteket, edukatív jellegű programokat is szerveznének. Eddig egyetlen ilyen tudásmegosztó, információátadó platform működik ennek érdekében a Hegyvidéki Önkormányzat kezdeményezésével: a KöZöld⁴, amit 2016-ban alakítottak ki az önkormányzat egy részlegeként. Habár fontos szerepet tölt be a kerület fenntarthatóságának továbbfejlesztésében, és a lakossági igények kielégítésében, ennek működése sem rendszeresített, inkább informális, önkéntes alapú. Továbbá 2017-ben jött létre az ún. Fővárosi Klímaplatform⁵, amely több szektor – egyetemek, kerületi, települési önkormányzatok, kutatóintézetek, közszolgáltató cégek, társadalmi szervezetek – szakértőit tömöríti, akik rendszeres időközönként tapasztalatokat és információt cserélnek.

A kommunikáció és kapcsolattartás hézagossága nemcsak az önkormányzatok között okoz nehézséget, hanem a legtöbb esetben az önkormányzatok és társasházak között is. A társasházakkal folytatott interjúk során igény merült fel annak érdekében, hogy az önkormányzat egy központot hozzon létre, mely keretein belül a társasházakat készíti fel a felújításokra, akár egy felújítási know-how elkészítésével, illetve szakértői bázis biztosításával, valamint a közösségi szervezés segítségével.

Az energiahatékonyság kérdése mellett természetesen megjelent még a megújuló energiaforrások elterjesztésének kérdése is az interjúinkon. Jellemző, hogy van lelkesedés a megújuló energiák – főleg napenergia – telepítésére, amennyire a kapacitások és a szakmai felkészültség engedi az adott önkormányzatnál. Előremutató volt ennek kapcsán a Budapest Nappal hajtva projekt⁶ keretei között elkészült szolártérkép, amin az összes budapesti háztető benapozottsága megtekinthető, illetve az is, hogy mennyi elektromos

⁴ További információ itt található: <https://zold.hegyvidek.hu/>

⁵ További információ itt található:

https://budapest.hu/Documents/klimastrategia/BP_kl%C3%ADmastrat%C3%A9gia_SECAP.pdf

⁶ További információ a Nappal Hajtva projektről: <https://uj.budapest.hu/zold-budapest/klima-es-kornyezetvedelem/nappal-hajtva>



áram termelésére lennének képesek potenciálisan a telepített napelemek. Jellemző volt továbbá, hogy nagyon sok önkormányzat venne szívesen részt energiaközösség létrehozásában, azonban a szabályozási és támogatási keret hiányosságai miatt ez is problémákba ütközik – ha a feltételek kedvezőbbben változnak, várható ezen a területen is előremozdulás. Ehhez kapcsolódóan pedig a jogszabályi keret megalkotása a közösségi energiamegosztás terén – értve ezalatt az energia átadás szabályozása, az energia közösségek, mint jogi személyek megalkotását és működésének szabályozását, leegyszerűsítését. – majd pedig ehhez kapcsolódóan különböző mintaprojektek kidolgozása és terjesztése (energiaközösségek, alternatív pénzügyi konstrukció mentén történő finanszírozási modell stb.) is segítséget jelentene az önkormányzatok számára.

Civil együttműködések

Az erőforráshiányon gyakran enyhíteni tud, ha az önkormányzatok civil szervezetekkel működnek együtt, így tudnak több kapacitást, szakértelmet bevonni akár pályázati forrásból. Önkormányzati interjúink során az derült ki, hogy sok budapesti önkormányzat működik együtt civil szervezetekkel az energetikai fejlesztése előrelendítése érdekében. A legaktívabb szereplők az Energiaklub és a MEHI voltak a Fővárosban. Az Energiaklub jellemzően megrendelésre készít például Klímastratégiát vagy SECAP–ot az önkormányzatoknak, de szerveznek tréningeket és workshopokat is az energiahatékonyság kapcsán. Az Energiaklub szerint javítana a SECAP–ok megvalósításán egy olyan gyakorlat, ha több önkormányzat tudna összeállni akár a SECAP–ok járási szintű megvalósítása céljából közös erőforrásból gazdálkodva.

Ezekon kívül az önkormányzatok különböző szemléletformáló projekteket tudnak vinni civil szervezetekkel együttműködve. Interjúink alapján az önkormányzatok a szemléletformálást látják a leginkább megvalósítható tevékenységnek a jelenlegi körülmények között. A közintézmények energiahatékony felújítását követően például workshopot szerveznek az épület használóinak, hogy miként lehet hatékonyan használni a korszerű ingatlant, figyelmet fordítva például a fűtés és a szellőztetés tudatos használatára. Sok önkormányzat Klímastratégiájában is szerepel még a napelem telepítés önkormányzati ingatlanokon.

Fontos hangsúlyozni azt is, hogy ezek a civil–önkormányzati együttműködések általában nem intézményesítettek, azaz projektalapon jönnek létre, majd a projekt végével felbomlanak. Továbbá, ha nem csak a fővárost vizsgáljuk, akkor azt látjuk, hogy nem mindenhol vannak energetikai kérdésekkel foglalkozó civil szervezetek, a leggyakoribb inkább az általános zöld témákban, környezetvédelmet fókuszba állító civilekkel való együttműködés. Jó példák lehetnek például a Budaörs Közösség, ahol az önkormányzat a helyi civil szervezetek bevonásával dönt bizonyos kérdésekről, vagy a 6. kerületi civil kerekasztal, ahol az önkormányzat hozott létre fórumot a helyi civilek számára, a kapcsolattartás és a tudásmegosztás platformja így intézményesült és fennmaradt.



Civil együttműködésben valósult meg az egyablakos energiahatékonysági tanácsadó irodák létrehozása. Az egyablakos rendszer (one-stop-shop, OSS) lényege, hogy egy adott energetikai felújítás intézéséhez minden információ és különböző területek képviselői egy helyen legyenek elérhetőek az ügyfél számára. A koncepció elterjedése az energiahatékonyság területén is fontosnak bizonyul, hiszen az egyablakos szolgáltatásokban egyszerre tudnak felvilágosítást adni a finanszírozásról, szakmai kérdésekről, gyakorlati megvalósításról.

A legtöbb ilyen iroda a RenoHUB⁷ projekt keretei között valósult meg, mely hazai szakmai és civil szervezetek által közös konzorciumban véghezvitt EU Horizon 2020 projekt volt 2019 és 2023 között. A konzorciumvezető az Energiaklub volt, és a MEHI-n kívül részt vett még benne az AACM Central Europe Kft., az IMRO-DDK Környezetvédelmi Nonprofit Kft. illetve a Magyar Családi Ház Tulajdonosok Egyesülete is. A projekt során egyrészt online információs bázist, másrészt egyablakos támogatási rendszert hoztak létre a lakossági energiahatékonysági felújítások segítése érdekében. Ezeket a one-stop-shopokat nevezik RenoPontnak, ahol az ügyfelek ingyenes szolgáltatásokban részesülhetnek, és már nyolc darab található belőlük Magyarországon.

Állami támogatás hiányában az egyablakos rendszer szorosan együttműködik önkormányzatokkal, mely az úttörő modell finanszírozását is biztosítja. Mivel az önkormányzatok Klímastratégiáiban kiemelt szerepet kap az energiahatékonyság, a RenoPont irodákkal való együttműködés jó partnerségnek bizonyul: a szűkös források miatt felújítási támogatást nem tudnak nagy mértékben biztosítani a lakosságnak, az egyablakos tanácsadó segítségével legalább a tudásátadást és tájékoztatást tudják segíteni. Általában az önkormányzat adja az infrastruktúrát (pl. irodát, alkalmanként alkalmazotti bért), a RenoHUB pedig a szaktudást nyújtja. Általános tanulság, hogy megfelelő kommunikáció nélkül az emberek nem találják meg az irodákat, viszonylag kevés ember tért be, és még kevesebb vitt véghez tényleges felújítást. A projektben a marketingre már nem tudott elég nagy hangsúly helyeződni egyéb kihívások miatt, az önkormányzatok pedig sokszor nem tudták megfelelő mértékben átvállalni ezt a feladatot. További probléma még az állami támogatás hiánya is, hiszen a lakosok elérhető támogatások hiányában nem fordulnak nagy számban energiahatékony tanácsadásért. Előremutató lehet, ha bizonyos támogatások igénybevételét az önkormányzat tanácsadásban való részesüléshez kötné: a 8. kerületi önkormányzat például az önkormányzati felújítási támogatások igénybevételéhez kötelezővé tette az energiahatékony tanácsadáson való részvételt a RenoPontnál. Így, ha bár nem is volt szoros energetikai követelmény a pályázatban, a szemléletformálással tudják segíteni a háztartások tudatosabb fogyasztását.

A RenoPont irodáinak hosszútávú fenntartásához azonban több forrásra lesz szükség. Ideális megoldás lenne, hogyha a RenoPontok állami finanszírozást kapnának – létezik

⁷ További információ itt található: <https://renopont.hu/renopont/renohub>



jelenleg egy államilag fenntartott energiahatékonysági egyablakos támogatási rendszer, a Magyar Mérnöki Kamara által biztosított energetikai tanácsadás⁸ lakosság és kisvállalkozások részére, amely kevésbé komplex és felhasználóbarát, mint amit a RenoPont nyújt, azonban felkészült mérnökök állnak mögötte, így a két projekt egymás kiegészítése lehetne. Vannak olyan önkormányzatok is, ahol önállóan terveznek energiatanácsadó irodát létrehozni, ilyen például a budapesti 6. kerület vagy Budaörs.

Lakosság számára elérhető pályázatok

Az önkormányzatok igyekeznek a lehetőségeikhez képest támogatást nyújtani a lakosoknak, hiszen ők is tudják, hogy megtakarítások hiányában, segítség nélkül ezek a felújítások nem fognak megvalósulni. Ezek a támogatások ugyan nem tudják kiváltani egy átfogóbb állami támogatási rendszert, ösztönző erővel bírnak a lakosság számára az energetikai felújításokban. Gyakori például az ablakcsereprogram (pl. 6. kerület), azaz az újabb, korszerűbb nyílászárók cseréjének a segítése, gyakran vissza nem térítendő támogatás formájában. Különösen fontos ez olyan városrészeknél, ahol a műemlékvédelmi szabályozás miatt csak fából készült nyílászáró cseréje megengedett (Wekerle–telep, 6. kerület). Léteznek még energiaszegénységben élők számára fűtéstámogatási programok is (6. kerület, 7. kerület), illetve általános jövedelemkiegészítő támogatások, amik rezsire is elkölthetők (8. kerület), jellemző az is, hogy az ablakcsere támogatásában magasabb %-ban kerülnek támogatásra a rászorulóak. A 7. kerületben talákoztunk olyan programmal, ahol ablakszigetelést végeznek térítésmentesen a rászorulóak számára, hiszen az ablakcsere akár 50%-os támogatása is jelentős önerőt feltételez, ami sokak számára nem megoldható.

Amíg az ablakcsere program a lakások támogatása kategóriába tartozik, sok önkormányzat ír ki pályázatot társasházak számára is. A társasházak számára meghirdetett támogatási programoknál azonban klasszikus probléma, hogy mivel az energiahatékonysági beruházás lassan térül meg, és az önkormányzat csak kis szeletét tudja támogatni a beruházásnak, a támogatás igénybevétele nem olyan népszerű. Változó az is, hogy az épületfelújítási támogatásoknál mekkora hangsúllyal jelenik meg energetikai kritérium – Kispesten például nem feltétel a támogatás felvételéhez. Korábban volt ilyen támogatás társasházak számára például Budaörsön is, de látni kell azt is, hogy az önkormányzatok szűkülő mozgástere miatt ezek a támogatások is korlátozottak – Budaörs az utóbbi két évben már nem is tudta kiírni ezt a pályázatát, ami alapvetően nyílászárócserére és kazáncserére vonatkozott. Óbudán is hasonló volt a helyzet: korábban, amíg az önkormányzatnak több lehetősége volt, és még futott a Panelprogram, addig azt ki tudták egészíteni például energiafókuszú támogatással a társasházak számára.

⁸ További információ itt található: <https://www.mmk.hu/tanacsadas/>



Alsómocsolád

Előremutató példaként a kistelepülési önkormányzatok közül kiemelendő a Baranya megyei Alsómocsolád⁹. A falu vezetése az elmúlt években komoly hangsúlyt fektetett a zöldítésre, különösen a megújuló energia és az energiahatékonyság területén történtek előrelépések.

A kistelepülések között nem gyakori, itt mégis megtalálható az önkormányzatnál energetikai támogatás (részben kamatmentes kölcsön, részben vissza nem térítendő támogatás formájában) – amire szükség is van: a falu lakóházai jellemzően nagyon rossz energiahatékonysági besorolásúak. A településen önkormányzati kezdeményezésre tervben van emellett egy közösségi alap létrehozása is, ami a támogatás mellett egy további pénzügyi segítséget nyújthatna a lakosoknak. Különböző projektek során mindezek mellett készült már a lakóingatlanokról szolárpotenciál becslés és elindult a házak energetikai fókuszú felmérése is. Ha ennek meglesznek az eredményei, illetve készülnek tervek az épületfelújításokra, akkor az önkormányzat akár hajlandó lenne keretközbeszerzéssel megvásárolni a szükséges építőanyagokat, így téve olcsóbbá a kivitelezést a közösség számára.

Önkormányzatok és társasházak

Az interjúk során kitértünk az önkormányzatok szempontjából a társasházakkal való kapcsolattartásra, együttműködésre is. A társasházakkal való kapcsolattartás és tájékoztatás a közös képviselőknél keresztül, elektronikus (e-mail lista) vagy személyes formában zajlik, általában éves vagy féléves rendszerességű fórumokon, önkormányzattól függően. Az interjúinkban megkérdezettek között voltak önkormányzatok, melyek szerint ez nem túl hatékony, hiszen a fórumokra járási hajlandóság rendkívül alacsony, valamint a közös képviselők sok esetben blokkolják az információáramlást a lakók felé, ezért szerintük sikeresebb lenne egy olyan fórum, melyen keresztül kifejezetten a lakókat szólítják meg. A problémához hozzájárul, hogy Budapesten a lakosság gyorsan fluktuálódik, valamint sok az olyan bérbeadó is, aki nem helyben lakik, vagy külföldi a tulajdonos, akik nem járnak közgyűlésekre. Társasházi kapcsolattartásra jó példát láthatunk a budapesti 8. kerületben, vagy Kispesten, ahol fél-egy évente tartanak fórumokat a közös képviselővel, ahol különböző közbiztonsági, köztisztasági, pályázati és egyéb kérdésekkel foglalkoznak. Ezeknél a kerületeknél az érdeklődés is nagy a közös képviselők felől. További jó példaként szolgál a pécsi önkormányzat gyakorlata, ahol egy közös megyei fórum – Társasházkezelők Baranya megyei Szövetsége – áll rendelkezésre a társasházi közös képviselők és az önkormányzatok közötti kapcsolattartásra. Ezekon a fórumokon a felújítások mindig hangsúlyos napirendi pontként vannak jelen.

Az önkormányzatok oldaláról érdekesek voltak a kutatás során a társasházakkal való együttműködésre való reflexiók is. Az interjúk alapján a társasházakban gyakran nehéz az

⁹ További információ itt található: <https://alsomocsolad.hu/?oldal=512&menu=683>



együttműködés a lakók között, például fűtési rendszerek korszerűsítésénél gondot jelenthet az épületen belül különböző elhelyezkedésű lakások hőigénye, vagy a különböző anyagi helyzetben lévő lakók közös ügyekben való részvétele, amennyiben a rosszabb anyagi helyzetű lakók kevésbé tudnak részt venni, befizetni ezekbe a projektekbe. Illetve az, hogy mennyire tudja a lakógyűlés az ő igényeiket, lehetőségeiket is figyelembe venni. A társasházakban előforduló különböző társadalmi–demográfiai jellemzőkből is adódhatnak konfliktusok, de a tulajdonviszonyok is okozhatnak feszültséget.

Felmerült az interjúk során továbbá a közös képviselők felelősségének kérdése is: volt olyan önkormányzat, mely szerint a közös képviselők jellemzően vállalkozási tevékenységként tekintenek a munkájukra, és nem látják szerepüket a lakók érdekképviseletének előmozdításában. Az önkormányzatok szerint nagyobb hangsúlyt kellene fektetni a társasházakban való közösségszervezésre, amely elsősorban azokban a lakóépületekben működik, ahol a közös képviselő a házban él.

Társasházak

A társasházak mozgástere és nehézségei

A lakóépületek felújítása terén a többlakásos épületek külön figyelmet érdemelnek. A legtöbb társasház a rendszerváltás előtt épült, az épületállomány nagy része leromlott állapotú. A privatizáció során átrendeződött tulajdonviszonyok, valamint a lakásvásárlást ösztönző állami politikák azt is eredményezték, hogy a hazai lakásrendszerben 91 % fölött van a magántulajdonosok aránya (Hegedüs, 2018). A vegyes társadalmi összetételű lakóházak háztartásai, az alacsony bérek és a szűkös megtakarítások miatt sok esetben nem tudják megfelelően karbantartani és energiahatékony beruházásokat végezni a társasházban (Turai és mtsai 2022). Az anyagi nehézségek tehát nehezítik az épületszintű összefogást a háztartások között (Csepregi 2023). A lakók közötti összetartást a lakosság gyors cserélődése is nagyban nehezíti, melyet a lakások befektetés alapú hasznosítása is felerősít. Különösen a frekvenciált területeken, pl. Budapest belső kerületeiben a turisztikai célú lakáskiadás is kiemelt probléma, mely a ház energiafelhasználására is kihatással van: a turisztikai célú lakáskiadás időleges és esetleges, így kevesebb a társasházban élő tulajdonosok száma, akik állandó lakosok, rájuk nehezedik a teljes épület kifűtése.

A lakásállomány korszerűsítése nagyobb állami szerepvállalás nélkül csak részlegesen tud megvalósulni. A korábban említett 2005 és 2012 között elérhető támogatások hatása máig érződik: a tulajdonosokat a kivárára ösztönzi, bíznak abban, hogy bármikor elindulhat a nagyobb volumenű felújítási támogatás, melynek segítségével költséghatékonyabb beruházásokat végezhetnek. Jelenleg azonban nincsen elérhető állami pályázat és lakáskassza, csupán a kamattámogatott felújítási hitel elérhető, ami azonban az inflációt követő kamatok miatt 2023-ban 7–9%-os kamatot eredményez. A felújítási hajlandóságot az építőipar egyre növekvő költségei is gátolják. A hitelre való jogosultság is szigorú



feltételekhez kötött, azok a társasházak tudják igénybe venni, akik nagyobb mértékű megtakarítással rendelkeznek. Ráadásul az alacsonyan tartott energiaköltségek a rezsisökkentés program hatására a társasházakat nem motiválja arra, hogy energetikai korszerűsítéseket végezzenek. Ilyen finanszírozási környezetben nagyban megnövekednek a megvalósítás költségei, tehát még ha a társasház önrésze el is éri a beruházási költségek 10–15%-át, még a maximális hitel felvételével együtt sem fedezi teljesen a teljes beruházást. Így az állagmegóvást segítő sürgős beavatkozások és részleges felújítások végrehajtására képesek jelen körülmények között a társasházak.

A finanszírozási problémák mellett azt is láthatjuk, hogy a társasházak 76%-a tervezés nélkül újít fel. Az „energiahatékonyság az első”¹⁰ elve így nem tud érvényesülni, mivel ez előíranyozná elsőként az épület állagának korszerűsítését, majd ezt követően az energetikai szempontok figyelembevételét. A hőszigetelés, mely az épület hőmegtartó képességét segítené elő, a lassabb megtérülés miatt célzott támogatás hiányában háttérbe sorolódik. A felújítási útlevel bevezetése segítené az épület állapotának meghatározását és a szükséges lépések sorrendjének kijelölését, mely a társasház számára egy jó iránytűnek bizonyulna, erre azonban szintén fontos lenne célzott támogatás, hogy a társasházaknak legyen forrásuk az útlevel elkészítésére.

Mivel nincsen kiszámíthatóan elérhető, hosszú távon rendelkezésre álló energiahatékony felújításokat ösztönző támogatás, az építőipari kivitelezők sem állnak rendelkezésre. Mikor azonban elérhetővé válik egy-egy pályázat meghatározott időre, akkor a kivitelezők nagyban megnövelik a felújítási költségeket. Az állandóan elérhető támogatások rendelkezésre bocsátása tehát fontos lenne, hogy ne álljon elő az a helyzet, hogy egyszerre szükséges sok felújítást lebonyolítani kevés munkaerővel, máskor pedig nincs lehetőség a felújításra. Az egyenletesen rendelkezésre álló támogatás, egyenletes építőipari kapacitást eredményezne, ami az árfelhajtó hatást is csökkentené. A korszerűsítéseknél további probléma a szakképzett munkaerő hiánya, mely szintén gátolja a társasházak felújítási hajlandóságát.

További problémaként merült fel az interjúk során, hogy bár a társasházak az energiamegosztás terepei lehetnének, jelenleg nem áll rendelkezésre a megfelelő jogszabályi környezet, mely lehetőséget teremtene, hogy a megtermelt energiát a lakások is hasznosítani tudják. A jelenlegi rendelet alapján csupán a közös helyiségek energiafogyasztását tudják fedezni a megtermelt energiával, ami így nem bizonyul költségkímélőnek.

A társasházak egyszerre néznek szembe a rendszerváltás után megörökölt, leromlott állapotú lakásállománnyal és azzal a problémával, hogy a lakóház tulajdonosai a mesterségesen alacsonyan tartott árak miatt, állami forrás hiányában nem érdekeltek a

¹⁰ További információ itt található: <https://mehi.hu/hirek/energiahatekonysag-az-első-elve-lyegen-első-az-energiahatekonysag/>



társasház felújításában. A legtöbb társasházban kevesen járnak társasházi közgyűlésekre és a tulajdonosi fluktuáció, illetve a befektetési célból vásárolt ingatlanok növekvő aránya miatt nehezen alakul ki a társasházi közösség. A közös képviselők aktivitása kulcsfontosságúnak bizonyult a társasházak felújítási hajlandóságát tekintve a kutatás során. Azokban a lakóházakban, ahol a közös képviselő a ház fenntartása mellett a közösség formálását, szervezését is feladatának látta, a tulajdonosok is egyre aktívabbak lettek a közös terek fenntartása terén és a felújításokat is nagyobb eséllyel támogatták. A közös képviselők képzése, valamint a lakók aktivizálása céljából közösségi tervezési módszerek alkalmazása fontosnak bizonyul az épület felújítása szempontjából is. A közösségi tervezés módszerének társasházakban való alkalmazása egy olyan eszköznek bizonyul, mely elősegíti a tulajdonosok elköteleződését a társasház karbantartása és felújítása mellett és erősíti a közösség összekovácsolódását. A közös tervezés folyamata során a lakóközösség jobban megismeri és otthonának vallja a lakóházat, nem csupán saját ingatlanát. A tervezés lehetőséget teremt arra, hogy egy közös megértés szülessen arról, hogy miért és milyen beavatkozások szükségesek a házban, mivel jár a felújítás, milyen eredményei lehetnek a korszerűsítésnek. A folyamat során a közösség is formálódik, a tulajdonosok megismerik egymás szempontjait. A tervezési folyamatot a lebonyolítási szakasz követi a közösségi tervezés módszertana alapján, amelyre a tulajdonosoknak is nagyobb rálátásuk van, az előkészítés során megszerzett tapasztalatok segítik őket a beruházást végigkövetni és a folyamatot értékelni. A társasházi közösség erősítésére másik példa volt a ház körüli kertek, zöldövezetek kialakítása, amelyet a tulajdonosok alakítottak ki.

A felújítások lebonyolításának másik fő akadálya a forráshiány. Itt a lakóközösségnek egymagában kevés mozgástere van, de két példát találtunk a kutatás során, amelyet a társasház helyben meg tud valósítani. Elsőként, mivel fentebb hangsúlyoztuk, hogy a szegényebb háztartások anyagi nehézségei miatt a társasház sokszor nem tud elég önerőt felmutatni a hitel felvételéhez és a beruházás megvalósulásához, néhány társasházban úgy valósítottak meg energetikai korszerűsítést, hogy a tulajdonosok számára három fizetési lehetőséget ajánlottak fel. A felújítási költséget egyrészt egy összegben törleszthették a háztartások, másrészt a társasház vezetése lehetőséget nyújtott 5 éves és 10 éves futamidejű hitel felvételére, melyet a társasház közös költségéhez adtak hozzá. Továbbá, azok a társasházak, melyek kiadható helyiséggel rendelkeztek és ezáltal a közös költség mellett, rendszeres bevételi díjuk van a kiadott terekből, könnyebben tesznek félre felújítási alapot, nagyobb eséllyel tudnak a ház felújítására, karbantartására költeni. A belső kerületekben a tetőterek beépítése és felújítása és annak kiadása vagy eladása is a korszerűsítések megvalósítását segítette.



Mit tudnak tenni az önkormányzatok a társasházakért?

Míg állami szerepvállalás hiányában a társasházak nem tudnak nagyobb ívű felújítást lebonyolítani, a helyi adottságokat ismerő önkormányzatok is kulcsszereplők a lakóépületek korszerűsítésében. A kutatás során fontos volt számunkra, hogy felderítsük, milyen segítséget tud nyújtani az önkormányzat a területén elhelyezkedő társasházak számára.

Több önkormányzat számolt be arról, hogy a területükön aktív közös képviselők számára rendszeres fórumokat szerveznek. A fórumok elősegítik a közös képviselők egymás közti tapasztalatcseréjét, a jó gyakorlatok megosztását, illetve lehetőséget ad az önkormányzatoknak is, hogy a társasházakban lévő problémákról és igényekről tudomást szerezzenek és ezáltal célzottan tudják támogatni a lakosságot.

Az önkormányzatoknak ugyan nincs akkora pénzügyi mozgástere, hogy a felújítások költségeinek jelentős részét biztosítsák, de mégis a közös képviselők elmondása alapján a társasházak számára nagy segítséget nyújtanak az önkormányzat által biztosított kamatmentes hitelek. Bár a visszatérítendő támogatás a felújítási költségek töredéke, mégis annyival kevesebb költséget kell előteremtenie a társasháznak. Néhány önkormányzat azonban kiemelte, hogy az általuk felkínált összegre nem pályáztak a lakóházak, inkább a házak karbantartása helyett inkább a lakásokra fordítható támogatásokra volt nagyobb igény. Itt tehát fontos megjegyezni, hogy bár az önkormányzati támogatások az állami források fontos kiegészítői, az állami pályázatokat, az alacsony kamatokat, a megszűnt lakáskassza-konstrukciót nem helyettesítik.

Az önkormányzatok és társasházak elmondása alapján a társasházakban jelentkező (energia)szegénység többféle módon jelentkezik. Sokak számára gondot okoz kifűteni otthonukat, de más nehézségekből adódóan. Egyrésztük nem rendelkezik annyi jövedelemmel, hogy kifűtse otthonát, nem tudja fizetni a számlákat, emiatt fűtetlen lakásban él. Vannak, akik nem a jövedelmi szegénység miatt, hanem otthonuk rossz energetikai állapota, vagy az egy főre jutó túl nagy lakás miatt kénytelenek hidegben élni: emiatt sokszor magas rezsijük van, hiszen a nem szigetelt, akár hat méter magas lakást egy egyedül élő nyugdíjas ember nagyon nehezen tud kifűteni. Itt az önkormányzatok feladata, hogy azonosítsák a területükön élő lakosok problémáit: más nehézségek jelentkeznek Budapest belvárosában, mint egy vidéki városban az energiaszegénység területén az épületek jellegzetességéből adódóan is. Az energiaszegénység helyi jellegzetességeinek részletes felmérése az önkormányzatok egyik fontos feladatának bizonyul. Emellett az (energia)szegény háztartások célzott támogatását is több önkormányzat és szakértő kiemelte. A budapesti hetedik kerületi önkormányzat például energetikai felújítások esetében a rászorulóknak számára megtéríti a célbefizetések 90%-át, illetve az energiaszegény háztartások ablakait ingyen körbeszigeteli az önkormányzat.

Több társasházi közös képviselő kiemelte, hogy nagy nehézséget jelent számukra megbízható építészeti szakembereket és kivitelezőket találni a piacon. A közös képviselők kiemelték, hogy nagy segítség lenne számukra, ha az önkormányzat tudna ajánlani



számukra megbízható szakembereket, vagy ha az önkormányzat által foglalkoztatott energetikusok, egyéb szakemberek tudnának számukra szolgáltatást nyújtani a lakóházak felújítása terén. Az általunk megkérdezett önkormányzatok szerint azonban a vállalkozók ajánlása elfogultságot sejtet, a korrupció gyanúja merülhet fel. Itt egyrészt az egyablakos tanácsadóirodák segíthetnek megbízható vállalkozók ajánlásában, illetve akár az önkormányzat megbízhat szakembereket, akik a közösségi tervezés módszeréhez hasonlóan a társasházak számára segítenek biztos szakembert választani.

A 100%-ban önkormányzati tulajdonú házak mellett, néhány társasházat is az önkormányzati vagyonkezelő igazgat. Megoszlanak a tapasztalatok, hogy a vagyonkezelő mennyire tudja ellátni a társasházak karbantartását, a felújítások menedzselését. Több társasház beszámolt arról, hogy a vagyonkezelővel együttműködnek, akár az önkormányzati cég könyvelője látja el a társasházat is. A vagyonkezelők társasház-fenntartásban betöltött szerepe és lehetőségei azonban további kutatást igényel.

Civil lakhatási és energiahatékonysági kezdeményezések

Magyarországon is egyre több alulról szerveződő, civil kezdeményezés jelenik meg, melyek tevékenységei között az energiahatékonyság is megjelenik valamilyen módon. A következőkben nemzetközi példákkal mutatjuk be, hogy milyen mozgástere van az ilyen típusú szerveződéseknek Nyugat-Európában, majd a magyarországi helyzetet illusztrálva bemutatunk néhány lakhatási és alternatív ingatlanfejlesztési példát, melyek fókuszában az energiahatékonyság hangsúlyos téma.

Nemzetközi közösségi energia kezdeményezések

Az energiahatékonysági felújítások lakossági elterjesztésében jelentős szerepet tudnak vállalni az közösségi energia projektek is. Amellett, hogy az energiaközösségek és hasonló kezdeményezések számára általában fontos küldetés a zöldenergiára való átmenet elősegítése, a végső energiafelhasználás csökkentése is előtérbe kerül. Anyagi szempontból még profitálni is tudnak egy mélyfelújításból, hiszen annál többet tudnak eladni az energiából a piacra, minél kevesebbet használnak fel helyben. Így nem csoda, hogy sok energiaközösség igyekszik energiahatékonysági támogatást nyújtani a tagjainak, vagy akár egy szélesebb közönségnek is.¹¹

Jellemző az egyablakos támogatási rendszerek létrehozása, mint például az angol Carbon Co-op esetében: ez az energiaszolgáltató szövetkezet People Powered Retrofit¹² névvel létesített nonprofit tanácsadó központot Manchester területén, ahol mind helyben mind online segítik a felújítani vágyókat. A flamand PajoPower energiaközösség pedig a helyi önkormányzattal együttműködésben alakított ki energia tanácsadó szolgáltatásokat,

¹¹ REScoop.EU: Citizen-Led Renovation <https://www.rescoop.eu/citizen-led-renovation>

¹² További információ itt található: <https://retrofit.coop/>



amelynek keretei között energiaauditot végeznek az adott épületen, felújítási tervet dolgoznak ki, és még helyi kivitelezőket is ajánlanak. A francia Enerterre¹³ programban pedig a 7 vents energiaszövetkezet támogatásával újíttják fel energiaszegény háztartások ingatlanjait, ahol a megvalósítást önkéntesek végzik.

Magyarországon még nagyon gyerekcipőben jár az energiaközösségi mozgalom, azonban a terjedésével már itthon is várhatóak lesznek hasonló kezdeményezések. Látnunk kell azonban azt is, hogy még európai szinten is több akadállyal kell szembenézniük azoknak az közösségi energia projekteknek, akik energiahatékonysággal is elkezdtek foglalkozni (d'Herbemont, 2020): az új közösségi energia kezdeményezéseknek alacsony a beágyazottsága a szövetkezeti mozgalomnak azokba az ágazataiba, amelyek építkezéssel, felújítással foglalkoznak, illetve ezeknek a száma is jelentősen csökkent mára Nyugat-Európában. Továbbá problémás a finanszírozás is, mert ezek nagyon tökeigényes beruházások (habár az energiaárak növekedésével a megtérülési idő jelentősen lerövidül). Erre megoldás lehet több kisebb szövetkezet összekapcsolása, a beruházások felskálázása, hiszen így könnyebb lenne kedvezményes finanszírozási formához jutniuk, mint egyesével. Még a nyugat-európai, beágyazottabb közösségi energia mozgalomnak is problémája az, hogy fennállásuk óta stabil üzleti modelleket dolgoztak ki, amik főleg energiaszolgáltatásra és -termelésre fókuszálnak, mint fő tevékenység, így az energiahatékonyság nehezen beilleszthető. A másik probléma, hogy a hagyományosan helyi lakosokból álló energiaszövetkezeteknek nincs meg a megfelelő szakmai tudása ahhoz, hogy sikeresen tudjanak energiahatékonysági projekteket menedzselni, facilitálni. Így hát szükség lesz a projektek aggregálására, jobb finanszírozási formák keresésére és a felújítások standardizálására annak érdekében, hogy hatékonyabban tudjanak az energiaszövetkezetek fellépni az energiahatékonyság területén.

Hazai közösségi kezdeményezések

Jelenleg Magyarországon leginkább az alternatív ingatlanfejlesztés, illetve a lakossági szerveződések szintjén találunk alulról szerveződő projekteket, amelyek foglalkoznak az energia kérdéssel. Az általunk bemutatott magyarországi kezdeményezések egyszerre reagálnak a lakhatási és energiaválságra.

Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért (SZaKI)

A Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért (SZaKI)¹⁴ célja egy olyan ingatlanfejlesztési gyakorlat kialakítása, amely a szolidaritáson és demokratikus elveken alapuló közösségek létrejöttének, fejlődésének és együttműködésének biztosít teret. A szövetség a közösségi tulajdon elveire alapozva járul hozzá egy igazságosabb és egyenlőbb társadalom kialakulá-

¹³ További információ itt található: <https://www.rescoop.eu/uploads/Report-on-drivers-and-barriers.pdf>

¹⁴ További információ itt található: <https://szakiszovetseg.hu/>



sához. A SZaKI a hazai és kelet-európai, kibontakozóban lévő szolidáris gazdasági ökoszisztémába ágyazva végez nonprofit, demokratikusan irányított közösségi alapú ingatlanfejlesztést és épületüzemeltetést. Mind társadalmi, mind környezeti szempontból fontos alapelvük a fenntarthatóság. A piaci logikát kiiktató demokratikus működésre nyújt garanciát, ha az ingatlanok olyan szervezetek tulajdonában állnak, melyek hosszú távon biztosítják a közösségi, illetve társadalmi célú hasznosítást. Ebből következően a szervezet elsősorban közösségi/szövetkezeti tulajdonú ingatlanok fejlesztésével és üzemeltetésével foglalkozik.

A SZaKI-t olyan szervezetek hozták létre 2021-ben, melyek missziójához szerves módon kapcsolódik a közösségi célú, nonprofit ingatlanfejlesztés. Az alapító szervezetek több éves tapasztalattal rendelkeznek a közösségi ingatlanfejlesztés és üzemeltetés egyes résztémáiban, szövetségbe tömörülésükkel pedig ezt a tudást minél szélesebb körben szeretnék elérhetővé tenni. A négy alapító közül az első a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, amely régóta vizsgálja a bérlői lakásszövetkezeti modell magyarországi honosításának lehetőségeit. A második alapító a Zuglói Kollektív Ház Egyesület, mely a bérlői lakásszövetkezeti modell első példája Magyarországon. A Szövetség harmadik alapítója a Gólya Szövetkezet¹⁵, mely a közösségi ingatlanfejlesztési tapasztalatot saját tulajdonszerzése és felújítása, illetve közösségi működtetése során szerezte, majd a felhalmozott tudás gyakorlása céljából építőipari tagszövetkezetet, a Gólya Építők¹⁶-et alapította meg. A SZaKI negyedik alapítója a Szolidáris Gazdaság Központ, mely szolidáris gazdasági modellek és együttműködések fejlesztését kíséri meg Magyarországon, a lakhatási területen pedig a szakszervezeti és közösségi kezdeményezések összehangolásán dolgozik. Az alapító szervezetek delegálják a tagokat a SZaKI-ba, amely demokratikus döntéshozatal alapján működik és két non-profit üzletág, az ingatlanfejlesztés és az ingatlan üzemeltetés működtetője.

Kazán Közösségi Ház

A SZaKI üzemeltetés üzletágának a pilot projektje a Kazán Közösségi Ház, mely Budapest 8. kerületében működő multifunkciós tér. A szövetség az épületet közösen üzemelteti a szövetkezeti alapon működő Gólya Presszóval. A Közösségi Ház közösségi energia projektént is funkcionál, azaz az itt működő presszó és egyéb szervezetek (civil szervezetek, közösségi napközi, rádió, online hírportál szerkesztősége, közösségi műhely) közösen menedzselik az energiafelhasználásukat és hamarosan a -termelésüket is.

Az épület tetejére 36kW kapacitású napelem került telepítésre, amely a beüzemelés után az épület teljes jelenlegi áramigényét fedezni fogja. A napelem telepítés után lett egyre hangsúlyosabb az energiahatékonyság, az épület üzemeltetésében. A 2022/23-as télen sikerült az épület gázfogyasztását pusztán a felhasználási viselkedés befolyásolásával és

¹⁵ További információ itt található: <https://golyaszovetkezet.hu/>

¹⁶ További információk itt található: <https://www.golyaszovetkezet.hu/golya-epitok>



szemléletformálással a felére csökkenteni, azóta pedig már egy komplex energetikai felújítási tervvel is elkészültek. Ennek a tervnek az elemei a nyílászárók cseréje, komplett homlokzati szigetelés és a későbbiekben a hőszivattyúra való átállás, melyet a napelem termelése tud majd ellátni árammal.

A Kazán szolidáris működése abban is megmutatkozik, hogy az energiaválság kezdetétől a bérlőszervezetek igyekeztek a megnőtt rezsiköltségeiket a különböző szervezetek eltérő erőforrási helyzetét figyelembe véve szétosztani. Emellett általánosan is működik egy szolidaritási alap a közös teherviselés jegyében. Az üzemeltetésben a hangsúly nem a profitnövelésen van, így a fejlesztések sem azért történnek, hogy utána magasabb irodabérleti díjakat lehessen megállapítani, hanem azért, hogy minél jobb körülmények között működhessenek a különböző szervezetek.

Bérlői lakásszövetkezet

A közösségi terek üzemeltetése mellett a SZaKI másik kiemelt célja, hogy Magyarországon növekedjen a megfizethető és biztonságos megoldások aránya. A SZaKI egyik alapító szervezetének, a Periféria Központnak tagjai már lassan egy évtizede dolgoznak a bérlői lakásszövetkezet modelljének hazai terjesztésén.

A bérlői lakásszövetkezetek olyan aluról szerveződő intézmények, amelyek célja, hogy hosszú távon megfizethető, minőségi és stabil lakhatást biztosítsanak tagjaiknak. E modell célcsoportját olyan emberek képezik, akik mind a piaci, mind az állami lakhatási megoldások köréből kiesnek, ennek eszköze pedig, hogy a bérlői lakásszövetkezeti csoportoknak otthont adó ingatlanokat kivonják a piacról és közös tulajdonban veszik (Jelinek és Pósfai, 2020). A közös tulajdon ugyanis a felhalmozás logikáját fordítja meg: nem a külső szereplők (bank, hitelező, befektető) tőkefelhalmozását szolgálja, hanem a tulajdonközösséget gyarapítja, az ingatlanokat tartósan kivonja a lakáspiacról, és a spekuláció lehetőségétől is védelmet nyújt, ezzel pedig a lakó nincs kiszolgáltatva a hitelezés, hiteltörlesztés kockázatainak, és ez adja az ingatlan megfizethetőségét is (Pósfai, 2019). Az ingatlanok tehát szervezeti/szövetkezeti tulajdonban vannak, a lakók a tagságukon keresztül tulajdonosok. A projekt kezdetén a tagok az ingatlan megvásárlásához szükséges tőkét különböző források, hitelek, és kölcsönök formájában összegyűjtik (önerő, bankhitel, vissza nem térítendő források stb.) és az elkövetkezendő években a tagok által befizetett bérleti díjakból törlesztik azt. A lakásszövetkezetek sok esetben alulhasznosított ingatlanokból, illetve azok átalakításával jönnek létre (pl. volt ipari épületekből, üresen álló irodaházakból stb.). Építésetileg azonban több formája is elképzelhető: lehet társasház, sorház, akár családi ház is. Az ilyen közös, megosztáson alapuló lakásprojektek gyakori jellemzője az energiahatékony gépészeti megoldások kialakítása, amivel nemcsak a rezsiköltségek csökkenthetők, de az épület ökológiai lábnyoma is (Jelinek és Pósfai, 2020).



A Zuglói Községi Lakóház Magyarországon az első olyan lakóingatlan, amely a rendszerváltás után a bérlői lakásszövetkezeti elvek mentén működik. Az ingatlan közösségi tulajdonban van, és a Zuglói Kollektív Ház Egyesület (ZKHE) – a SZaKI alapító tagja – irányítja. Az épület 220 négyzetméteres lakótérrel rendelkezik, és jelenleg hét lakónak ad otthont. Az épület vásárlását 55%-ban az alapító tagok saját megtakarításai, 45%-ban pedig baráti kölcsönök fedezték. A havi hozzájárulási díjak nagyjából a piaci lakbérek 60%-át teszik ki. Az ingatlanfejlesztés koordinálását a ZKHE tagjai végezték, és a folyamat során megszerzett tapasztalatok motiválták a ZKHE-t, hogy kezdeményezze a SZaKI megalapítását. Az ingatlant az egyesület tagjai kollektívan üzemeltetik és az épület energiahatékony korszerűsítésére is külön figyelmet fordítanak. Az első évek tapasztalatai azt mutatják, hogy a bérlői lakásszövetkezeti elvek mentén működő, közösségre üzemeltetett lakóingatlanoknak fontos szerepük lehet a nonprofit bérlakásszektor kialakulásában és megerősödésében Magyarországon a jövőben, melynek terjesztésében a SZaKI kiemelt felelősséget vállal.

Lakhatást Most! Lakásügynökség – Utcáról Lakásba! Egyesület

A megfizethető lakhatás biztosítására egy másik működő nonprofit intézmény a lakásügynökség. A modell alapján a lakásügynökség közvetítőként működik a lakások tulajdonosai és bérlői között. Az ügynökség az üresen álló, magántulajdonban lévő lakásokra, megfelelő feltételek mellett bérlőkijelölési jogot szerezhet, majd ezeket a lakásokat szociálisan rászoruló bérlőknek adja ki, gyakran szociális szolgáltatásokkal (intenzív szociális munkával, munkaerőpiaci reintegrációs programokkal vagy adósságkezelési szolgáltatással) kiegészítve. A piaci lakbér és a szociális lakbér közötti különbséget állami forrásokból vagy adományokból lehet előteremteni. Egyre több önkormányzatnak van saját lakásügynöksége¹⁷, melyek a lakosaiknak megfizethető alternatívát nyújtanak, tanulmányunkban mi azonban egy civil kezdeményezést, az Utcáról Lakásba! Egyesület (ULE)¹⁸ lakásügynökségét mutatjuk be.

Az ULE azért hozta létre a lakásügynökségét, hogy olyanok számára is biztosítsanak lakhatást, akik piaci körülmények között nem tudnák megfizetni a lakhatásukat. Az ügynökségnek két lába működik: a szociális és a szolgálati lakásügynökség. Míg az előbbiben rászoruló, sérülékeny családok számára biztosítanak lakásokat, akik Családok Átmeneti Otthonában, munkásszállón, vagy egyéb szívességi alapon működő lakhatásban részesültek; a szolgálati modellben pedig szakszervezeti tagok (Szociális Ágazatban Dolgozók Szakszervezete, Bölcsődei Dolgozók Demokratikus Szakszervezete) illetve az ULE szociális munkásai igényelhetnek a piacinál olcsóbb lakásokat. A lakásállomány jelenleg 34 lakásból áll, és fele-fele arányban oszlik meg a két kategória között. A lakásokat

¹⁷ További információ itt található: <https://onkormanyzatoknak.utcarollakasba.hu/>

¹⁸ További információ itt található: <https://utcarollakasba.hu/>



magánszemélyek és cégek ajánlhatják fel, a lakások felmérését, a lakók kiválasztását majd a bérletet a civil szervezet menedzseli.

A lakások felmérésének része egy átfogó energetikai állapotfelmérés is, amelynek során villany-, gáz-, és vízvezeték-szerelő szakemberek mérik fel a lakásokat. Ennek keretében létrejönnek a lakás aktuális állapotát bemutató írásos vélemények, amelyek fejlesztési javaslatokat is tartalmaznak. Ha a lakástulajdonos számára anyagi nehézséget jelentene a felmerülő problémákat orvosolni, az ULE előfinanszírozza számukra a felújítás költségét egy bizonyos értékhatárig, ami később a használati díjból vonódik le. Ezzel is próbálják megelőzni a későbbi problémákat, illetve minimalizálják annak a lehetőségét, hogy a leendő bérlők problémába ütközzenek a rezsi kifizetése kapcsán.

A fentiekből látható, hogy közösségi szinten is sok lehetőség van az energiahatékonyabb működésre, azonban e kezdeményezések számára is nehézséget jelent az erőforrások előteremtése. Illetve ha elsősorban nem energetikai célokkal szerveződnek, hanem a lakhatást helyezik fókuszba, akkor nehézséget jelent az energiahatékonyág prioritizálása. Mindemellett azért láthatunk egy, az energiaválság óta elinduló tendenciát, hogy egyre hangsúlyosabbá válik ezeknél a szerveződésekénél is az energiahatékonyág kérdése.

Energiataékony Wekerle

A kispesti Wekerle telepen működő Wekerlei Társaskör Egyesület kezdeményezésére alakuló Energiataékony Wekerle projekt is előremutató a magyarországi kisebb példák közül.

Több mint 10 évvel ezelőtt született meg néhány Wekerlén lakóban az elhatározás, hogy megoldást keressenek a műemlékvédett, egyre rosszabb műszaki állapotban lévő, rossz energiatataékonyággal bíró Wekerlei lakótelep problémájára. Elsőként a hagyományos nyílászárók kérdésével foglalkoztak, hogy hogyan lehetne úgy felújítani őket, hogy ne kelljen műanyag nyílászárókat elhelyezni az épületen. Erre az önkormányzattal együtt sikerült megvalósítaniuk egy programot, amelyben a kispesti önkormányzat ablakonként 50 000 Ft-os vissza nem térítendő támogatást nyújtott a lakóknak, hogy fa nyílászárókra tudjanak beruházni. Azoknál a nyílászáróknál, amelyeket nem sikerült kicserélni ennek a programnak a keretei között, az ott lakók közösen beruháztak egy szigetelőgépre, amellyel az ablak melletti réseket tudták kezelni. Majd később beruháztak közösen egy hőkamerára is. Ezeket az eszközöket adományért cserébe lehet kölcsönözni, főleg a wekerlei lakók számára, de megfelelő biztosítékokkal akár nagyobb körben is. Ez a támogatási rendszer olyan jól működött, hogy amikor a kamera tönkrement, a közös alapból újat tudtak venni, majd később még egy közösségi gallyaprítót is vásároltak a lakók, amely szintén közösségi kölcsönzési formában hasznosítható. Nemrég pedig egy elektromos fogyasztásmérőre is beruháztak, amellyel megállapítható, hogy az egyes háztartásokban melyek a legnagyobb áramfogyasztók, melyik gépeket érdemes kicserélni.



További terveik közt szerepel egy ún. Energia Kávéház rendszeresítése, amelynek a keretei között a lakók szakemberekkel, illetve valamilyen típusú energiahatékonysági felújítást már elvégző helyi lakosokkal tudnak beszélgetni, tanácsokat kapni az energiahatékonyság- és tudatosság témájában. Szeretnék megújuló energiaközösséget létrehozni, amint a szabályozás ezt lehetővé fogja tenni társasházak számára, és amint megoldást találnak a műemléki védelem problémájára. A kávéház a fentiekén kívül a fűtéskorszerűsítés és a lábazat- és homlokzatszigetelést is fókuszba helyezné.

Elsősorban tehát a tapasztalatcserére és szakember-ajánlásokra helyezik a hangsúlyt. Kovács Bence, az egyik alapító tag szerint az ideális egy forgó alap létrehozása lenne, amelyből a wekerleiek fel tudnák újítani a házaikat, azonban a rossz műszaki állapot és a műemléki védelem többletköltségei miatt a megtérülés valószínűleg nem érné meg a lakóknak. Volt kísérlet arra is, hogy a wekerlei civil egyesületek professzionalizálódjanak, és komolyabb gondnoksági rendszert hozzanak létre a területen, amely korábban működött a rendszerváltás előtt, erre azonban még nem volt lehetőségük.

Az Energhatékony Wekerle egy nagyon előremutató kezdeményezés, amely egy viszonylag nagy – 1.5 négyzetkilométeres, 4000 háztartásból álló – területen tevékenykedik, viszont bizonyos külső korlátok (műemléki védelem, forráshiány) miatt viszonylag korlátozott, hogy mennyire tudják a lakások energiahatékonyságát növelni. Leginkább az energiatudatosság növelésében és közös eszközpark kialakításában mutatnak példát.

Következtetések, továbblépési lehetőségek

Mivel jelenleg a piaci alapon történő zöld átmenet nem halad a megfelelő ütemben, illetve nem is alkalmas arra, hogy úgy történjen meg, hogy ne okozzon jelentős társadalmi károkat (Sweeney, 2023), jelen tanulmányban olyan szereplőkre fókuszáltunk, akik nem a profitmaximalizálásra törekednek. Tekintve, hogy az állam Magyarországon nem mutat nagy politikai hajlandóságot az energiahatékonysági fejlesztések előrelendítésére, kutatásunkban az önkormányzatok, társasházak, és alulról szerveződő civil kezdeményezések szerepét vizsgáltuk az energiahatékonysági beavatkozások terén Magyarországon.

A középszintű aktorok állami szerepvállalás hiányában, valamint forrás- és kapacitás-hiányuk miatt és a magyarországi leromlott épületállományból adódón nem tudják az épületfelújításokat az EU-s elvárások ütemében végezni. Mégis kutatásunkban a helyzetkép feltárása mellett arra helyeztük a hangsúlyt, hogy melyek azok a tényezők, amiket jelen helyzetben önerőből képesek megvalósítani és hol vannak azok az együttműködési pontok, amelyekben a középszintű aktorok egymást segíteni tudják.

Ezen együttműködések skálája a kisebb mértékű beavatkozásoktól egészen a jelentős forrást igénylő fejlesztésekig terjed. A jelenlegi helyzetben a nagyobb mértékű beavatkozások jelentős mértékben függenek az állami részvételtől, azonban már most is



léteznek olyan együttműködési lehetőségek, amelyek révén az önkormányzatok és a társasházak kölcsönösen erősíthetik egymást.

A kutatás során az önkormányzatok vagyongazdálkodó cégek fontos szereplőként mutatkozott meg a 100%-ban önkormányzati tulajdonú, illetve a társasházak fenntartása és épületfelújítása terén. Mivel azonban az interjúk megoszlottak a vagyongazdálkodó cégekkel való tapasztalatról, a jövőben szeretnénk felderíteni, hogy a vagyongazdálkodók milyen szerepet tölthetnek be az épületek korszerűsítése terén. Az önkormányzatok, társasházak és egyéb nempiaci szereplők további együttműködési lehetőségeinek feltérképezése is további kutatást érdemel.



Irodalomjegyzék

- Aalbers, Manuel B. (2008). *The financialization of home and the mortgage market crisis*. In Aalbers, M. B. (ed.): *The Financialization of Housing*. London: Routledge, 40–63.
- Albert Kinga, Feldmár Nóra, László Johanna (2023.) *Kitölteni a réseket – A szociális lakásfelújítási programok (hiányzó) építőelemei*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.
https://habitat.hu/wp-content/uploads/2023/05/HfH_SzocialisLakasfelujitasiProgramok_23_FINAL.pdf
- Czirfusz Márton (2022). *Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások*. In: Bajomi Anna Zsófia, Csepregi Dóra Fanni, Czirfusz Márton, Feldmár Nóra (2022): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.
- Czirfusz Márton, Jelinek Csaba (2021). *Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben*. In: Vankó, L. (szerk.) *Éves jelentés a lakhatási szegénységről*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország, pp. 81-135.
https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/wp-content/uploads/sites/10/2021/11/FINAL_Habitat_EvesJelentes_2021-3_20211109.pdf
- Czirfusz Márton, Pósfai Zsuzsanna (2015). *Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után*. *Területi statisztika*, 55(5).
- Csepregi Dóra Fanni (2022). *Fordulópontoz érkezünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása*. In: Bajomi Anna Zsófia, Csepregi Dóra Fanni, Czirfusz Márton, Feldmár Nóra (2022): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.
https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2022/wp-content/uploads/sites/12/2023/03/Habitat_EvesJelentes_2022_final.pdf
- Csepregi Dóra Fanni (2023). *“Megvolt ennek a szigetelésnek a győztese is, a vesztese meg mi vagyunk” – A társasházak energetikai korszerűsítésének szociológiája*. Szakdolgozat. Eötvös Lóránd Tudományegyetem Társadalomtudományi Kar Mesterképzés.
- Csizmady Adrienne, Hegedüs József, Vonnák Diána (2019). *Lakásrezsim és a devizahitel-válság: intézményi és egyéni stratégiák*. *Szociológiai Szemle*, 29 (1).4–32.
- d’Herbemont, Stanislas (2020). *Report on drivers and barriers to the deployment of citizen-led renovation*. REScoop.eu <https://www.rescoop.eu/uploads/Report-on-drivers-and-barriers.pdf>
- Európai Bizottság (2022). *REPowerEU*. https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/repowereu-affordable-secure-and-sustainable-energy-europe_hu
- Európai Bizottság (2023). *Renovation wave*. https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en
- Európai Parlament (2023). *Energy performance of buildings: climate neutrality by 2050*
<https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20230206IPR72112/energy-performance-of-buildings-climate-neutrality-by-2050>



- Európai Tanács (2023a). „Irány az 55%!": környezetbarátabb épületek az EU-ban. Az Európai Unió Tanácsának hivatalos honlapja. <https://www.consilium.europa.eu/hu/infographics/fit-for-55-making-buildings-in-the-eu-greener/>
- Európai Tanács (2023b). „Irány az 55%!": hogyan fogja növelni az EU az energiahatékonyságát? <https://www.consilium.europa.eu/hu/infographics/fit-for-55-how-the-eu-will-become-more-energy-efficient/>
- Európai Tanács (2023c). „Irány az 55%!": az EU kibocsátáskereskedelmi rendszerének reformja. <https://www.consilium.europa.eu/hu/infographics/fit-for-55-eu-emissions-trading-system/>
- Fabók Márton (2023). *A titkos szuperfegyver, a láthatatlan kéz és az energiaválság*. 444.hu <https://444.hu/2023/10/21/a-titkos-szuperfegyver-a-lathatatlan-kez-es-az-energiavalsag>
- Feldmár Nóra (2020). *Energiaszegénység*. In: Czirfusz Márton, Pósfai Zsuzsanna, Tóth Kinga, Feldmár Nóra, Kovács Vera (2020): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország, pp. 42–56.
- Feldmár Nóra, Bajomi Anna Zsófia (2022). *Vissza a tűzifához? Lakossági szilárd tüzelés Magyarországon*. In: Bajomi Anna Zsófia, Csepregi Dóra Fanni, Czirfusz Márton, Feldmár Nóra (2022): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2022/vissza-a-tuzifahoz-lakossagi-szilard-tuzeles-magyarorszagon/>
- Feldmár Nóra, Kiss Csaba, Betlen Anna, Sáfrány Réka, Bajomi Anna Zsófia (2021). *Helyzetkép a magyarországi energiaszegénységről*. Elosztó Projekt. https://habitat.hu/wp-content/uploads/2021/05/Eloszto_Projekt_Helyzetkep_a_magyarorszagi_energiasegenysegrol.pdf
- Gagyí Ágnes, Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna, Vigvári András (2019). *Lakhatási helyzet a válság után. Finanszírozási folyamatok, kettészakadó lakáspolitikák és a háztartások túlélési stratégiái*. Fordulat (26). pp. 199–224.
- Habitat for Humanity Magyarország (2018). *A lakástakarékok beszántása is a legszegényebbeket sújtja*. [sajtóközlemény]. <https://habitat.hu/hirek/sajtokozlemenyek/2018/10/a-lakastakarekok-beszantasa-is-a-legszegenyebbeket-sujtja/>
- Habitat for Humanity Magyarország (2023a). *Lakossági felmérés az energiaárakról, rezsicsökkentésről*. <https://habitat.hu/tanulmany/2023/07/lakossagi-felmeres-az-energiaarakrol-rezsicsokkentesselrol/>
- Habitat for Humanity Magyarország (2023b). *A Habitat for Humanity Magyarország véleménye a hazai Nemzeti Energia- és Klímaterv felülvizsgálatáról*. [szakmai vélemény]. https://habitat.hu/wp-content/uploads/2023/07/HfHH_NEKT-velemeny_20230707.pdf
- Hegedüs József (2018). *Lakásrezsimek rendszerváltás előtt és után a poszt szocialista államokban*. In: Bozóki A., Füzér K. (szerk.): *Lépték és ironia : Szociológiai kalandozások*. Budapest: MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont, 73–125.



- Hegedüs József, Horváth Veronika, Somogyi Eszter (2016). *A magánbérlet-szektor működése és lehetséges szerepe a közösségi lakáspolitikában – a szociális lakásvállalatok koncepciója*. Esély (2). 29–61.
- Hegedüs József, Somogyi Eszter (2016). *Moving from an Authoritarian State System to an Authoritarian Market System: Housing Finance Milestones in Hungary between 1979 and 2014*. In Jens Lunde (ed.): *Christine Whitehead Milestones in European Housing Finance*. Oxford: Wiley-Blackwell Publishing Ltd., 201–217.
- Hvg.hu (2023). *Jöhet az első kifizetés: egymilliárd euró uniós támogatást kaphat Magyarország*. HVG.
https://hvg.hu/gazdasag/20231123_Egymilliard_euro_unios_tamogatast_kaphat_Magyarorszag
- Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna (2020). *A bérlői lakásszövetkezet modell Magyarországon*. Periféria Tanulmányok, 1. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont
https://www.periferiakozpont.hu/files/ugd/23de4c_ddf746a3fabd4b5e9dc12ad2a38c36ec.pdf?index=true
- Jelinek, Csaba, Czirfusz Márton (2023). *Megfizethető bérlet-szektor Budapesten? Egy kérdőíves felmérés eredményei*. Periféria Tanulmányok, 5. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont
https://www.periferiakozpont.hu/files/ugd/23de4c_4c43f788984d455c9bf21518058269d7.pdf
- Koritár Zsuzsanna, Sáfián Fanni, Illésné Szécsi Ilona, Pálffy Anikó (2021). *Hazai felújítási hullám*. Magyar Energiahatékonysági Intézet.
https://mehi.hu/wp-content/uploads/2021/03/mehi_hazai_felujitasi_hullam_tanulmany_2021_v3_0.pdf
- Kováts Bence (2017). *A magánbérlet-szabályozása Magyarországon*. In Kováts B. (szerk.) *A megfizethető bérlet-szektor felé. Javaslatok a bérlet-szektor megfizethetőségének és biztonságának javítására*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.
http://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf
- Magyar Energiahatékonysági Intézet (MEHI) (2020). *Megvalósult hazai energiahatékonysági támogatási programok áttekintése, értékelése és szakpolitikai javaslatok*.
https://mehi.hu/wp-content/uploads/2022/08/mehi_habitat_tamogatasi-programok_attekintes_ertekeles_20200907-2.pdf
- Magyar Energiahatékonysági Intézet (MEHI) (2023). *Szakpolitikai aktualitások – Európai uniós szakpolitikák*.
<https://mehi.hu/szakpolitikai-aktualitasok/>
- MNB (2022). *Lakáspiari jelentés*. 2022 május. Budapest: Magyar Nemzeti Bank.
- Nemzeti Épületenergetikai Stratégia (2015). ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző és Innovációs Nonprofit Kft. a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium megbízása alapján. (1073/2015. (II. 25.) Kormányhatározattal került elfogadásra)
- Otthonmelege.hu. (2023, január 13). *Otthon melege program 2023*. Otthon Melege.
<https://www.otthonmelege.hu/otthon-melege-program>
- Pálffy Anikó (2023). *A REPowerEU energiahatékonysági szempontból* [konferencia előadás] REPowerEU – Online szakmai konferencia a magyar Helyreállítási Terv önálló energetikai fejezetéről, 2023. szeptember 18. Szervező: Magyar Természetvédők Szövetsége (MTVSZ).



- https://mtvsz.hu/uploads/files/Palffy_Aniko_MEHI_RePowerEU_konf_20230918_MEHI_fin.pdf
- Pálffy Anikó, Soltész Ilona (2022). *Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer Magyarországon. Tapasztalatok, tanulságok és szakpolitikai javaslatok az első év után.* Magyar Energiahatékonysági Intézet.
https://mehi.hu/wp-content/uploads/2022/08/mehi_ekr_elso_ev_tanulmany_2022.pdf
- Pálné Kovács Ilona (2019). *A középszintű kormányzás helyzete és perspektívái Magyarországon.* Dialóg Campus Kiadó
- Pályázat.gov (2023a). *Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz.*
<https://archive.palyazat.gov.hu/helyreallitasi-es-ellenallokepessegi-eszkoz-rrf>
- Pályázat.gov (2023b). *Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz.*
<https://www.palyazat.gov.hu/programok/szechenyi-terv-plusz/kehop-plusz>
- Pályázat.gov (2023c). *RRF REPowerEU társadalmasítása.*
<https://www.palyazat.gov.hu/kozlemenyek/rrf-repower-eu-tarsadalmasitasa>
- Pályázat.gov (2023d). *Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz – Véleményezés.*
https://archive.palyazat.gov.hu/kornyezeti_es_energiatekonysagi_operativ_program_plusz_velemenyezés
- Pej Zsófia (2023). *Ki viselte az energiaválság terhét?.* Energiaklub.
<https://energiaklub.hu/files/study/Ki%20viselte%20az%20energiava%CC%81sa%CC%81g%20terheit.pdf>
- Portfolio (2023). *Folytatja az MNB a zöld átállás támogatását – Íme a 2023-as tervek.*
<https://www.portfolio.hu/bank/20230517/folytatja-az-mnb-a-zold-atallas-tamogatasa-ime-a-2023-as-tervek-615774>
- Pósfai Zsuzsanna (2019). *Tulajdon, lakhatás, önrendelkezés.* Új Egyenlőség, 2019. április 29.
<https://ujegyenloseg.hu/tulajdon-lakhatas-onrendelkezés/>
- Pósfai Zsuzsanna (2020). *Polarizáció a magyar lakáspiacon : Lakásfinanszírozás függő gazdasági helyzetben.* Periféria Tanulmányok, 4 . Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.
- Sáfián-Farkas Fanni (2023). *Fit for 55 és az .energiaszegénység – Az Európai Unió épületenergetikai reformjainak és a kapcsolódó szakpolitikák hatásai a hazai energiaszegénységre.* Magyar Energiahatékonysági Intézet, 2023 január.
<https://mehi.hu/wp-content/uploads/2023/01/mehi-fit-for-55-es-energiaszegenyseg-2023.pdf>
- Sweeney Sean (2023). *Beyond Recovery: The Global Green New Deal and Public Ownership of Energy.* Trade Unions for Energy Democracy, Working paper 16.
- Szép Tekla, Pálvölgyi Tamás, Kármán-Tamus Éva (2022). *"Landscape" of energy burden: role of solid fuels in Central and Eastern European residential heating.* International Journal of Sustainable Energy Planning and Management, 37, 61-74.
- Tagai Gergely (2019). *Lakhatási szegénység kelet-közép-európai összehasonlításban.* In: Lakhatási jelentés 2019. In. Ámon Kata, Balogi Anna, Czirfusz Márton, Jelinek Csaba, Kőszeghy Lea, Tagai Gergely (2019): Éves jelentés a lakhatási szegénységről. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.



Turai Eszter, Szemző Hanna, Gerőházi Éva, Hegedüs József, Schmatzberger Senta, Broer Rutger (2022). *Útmutató az energiaszegénység fogalmának gyakorlati alkalmazásához a ComAct projekt öt országában. Társasházi energiaszegénység a posztoszocialista térségben.* Metropolitan Research Institute.

Varró András, Koltai Luca, Szabó Tamás, Tóth Kinga (2021). *A legrosszabb energiahatékonyságú hazai lakóépületek felújításának gazdasági és társadalmi hatásai.* Hétfa Kutatóintézet.
https://hetfa.hu/wp-content/uploads/2022/09/HÉTFA_Tanulmány_Habitat.pdf

Weiner Csaba, Szép Tekla (2021). *Még egyszer a lakossági hatósági energiaárakról.* Közgazdasági Szemle, 68(12), 1276–1369.