

Magasabb energiahatékonyság és tovább növekvő lakásárak?

Közel 2 és fél év múlva már csak olyan épületek kaphatnak használatba vételi engedélyt mind Magyarországon, mind pedig az Európai Unió más tagállamában, amelyeknek az energiafelhasználása közel nulla.

A 2010-ben hatályba lépett EU-s irányelv célkitűzése az volt, hogy az Európai Unióban 2021. után csak olyan épületek épüljenek, amelyeknek az energiaigénye közel nulla. Az irányelv vonatkozó szabályai szerint közel nulla energiaigényű épületnek kell tekinteni az olyan igen magas energiahatékonysággal rendelkező épületet, amelyben a felhasznált közel nulla vagy nagyon alacsony mennyiségű energia jelentős részben megújuló forrásokból származik, beleértve a helyszínen, vagy a közelben előállított megújuló forrásokból származó energiát is.

Az Európai Unió szintjén meghatározott közel nulla energiaigényű épületekhez egy egymásra épülő négylépcsős jogalkotási folyamat eredményeként kíván eljutni a magyar jogalkotó. Az első lépcsőfokot a 2015-ben bevezetett szigorítás jelentette, amely szerint az uniós vagy hazai támogatásokból finanszírozott épületszerkezetek hőátbocsátására és hőveszteségére vonatkozó előírások szigorodtak jelentősen. A második lépcsőben, 2018. január 1-jétől, már minden épületre kiterjesztették ezeket a szigorú követelményeket. A harmadik lépcsőben, összhangban a vonatkozó EU-s energetikai irányelvvel, 2019. január 1-jétől a középületeknek közel nulla energiaigényűnek kell lenniük, amely követelménynek a negyedik lépcsőben, a 2021. január 1-jétől használatba vett minden fajta épületnek meg kell felelnie.

Erre tekintettel az építési hatóságok, a középületek vonatkozásában 2019. január 1-jétől, míg minden más épület vonatkozásában 2021. január 1-jétől csak abban az esetben fogják megadni a használatbavételi engedélyt, ha azok megfelelnek a közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeknek.

A fenti szabályokra már a most tervezőasztalon lévő projektekbe történő befektetések vagy félkész lakásvásárlások kapcsán is érdemes figyelemmel lenni. Ha ugyanis a 2021. január 1-je előtt megvalósítani tervezett projekt csúszik és csak 2021. január 1-je után készül el, úgy nem biztos, hogy az adott épület használatbavételi engedélyt fog kapni. A 2021. január 1-je után hatályba lépő energetikai követelményeknek való megfeleléshez ugyanis önmagában nem elég az épületben kisebb energetikai módosításokat elvégezni ahhoz, hogy a 2021. január 1-je előtt megtervezett épület megfeleljen a közel nulla energiaigényű épület kritériumának, ha az ilyen épületek használatbavételére 2021. január 1-je után kerül sor.

A jogalkotó előrelátása következtében a követelményeknek való megfelelést, már a 2016. január 1-je után megindított építési engedélyezési eljárásokban alkalmazni kell, viszont az irányadó magyar szabályozás egy átmeneti lehetőséget biztosít azon építetők számára, akik 2021. január 1-je előtt be kívánják fejezni az építkezést és nem kívánnak megfelelni a közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeknek. Tekintettel azonban a 2021-es vízváltó dátum közelségére, **a 2018. január 1-je után benyújtott építési engedély iránti kérelmeknek már meg kell felelniük a közel nulla energiaigényű követelményeknél enyhébb, költségoptimalizált követelményeknek.**

A közel nulla energiaigényű épületek vonatkozásában tehát már ettől az évtől kezdve különös figyelmet kell fordítani a tervezés során azok hőszigetelésére, energiaellátására és fűtési rendszerére is. Erre tekintettel a jövőben várhatóan még nagyobb mértékben előtérbe fognak kerülni a hatékonyabb fűtést kiszolgáló geotermikus fűtési rendszerek, illetve az alacsonyabb energiafelhasználást elősegítő napelemek. Ezen rendszerek tervezése és telepítése viszont az építési és

tervezési költségek növekedésével fog együtt jární. Erre tekintettel a növekvő költségek miatt várhatóan kevesebben engedhetik majd meg maguknak, hogy új lakást építsenek vagy újjépítésű lakásba költözzenek. Mivel azonban a 2021 előtt használatba vett épületeknek még nem kell megfelelniük a közel nulla energiafelhasználású épületekre vonatkozó kritériumoknak, ezért ezen épületek iránt várhatóan szintén meg fog növekedni a kereslet, így ezen beruházások befejezése feltehetően felgyorsul, illetve ezek a lakások várhatóan drágulni fognak. Ugyanakkor, különösen a befektetési célú lakásvásárlásoknál érdemes megfontolni, hogy a szigorúbb szabályoknak megfelelő – tehát később elkészülő – ingatlanok hosszú távon jobb befektetéseknek bizonyulhatnak, mint a kevésbé energiahatékony ingatlanok, hiszen a bérlők számára például kedvezőbb fenntartási/üzemeltetési költségeket biztosítanak.