

Betölti-e a célját az európai épületenergetikai irányelv Közép- és Kelet-Európában?

Az épületek energiahatékonyságáról szóló irányelvet (EPBD, EU/2024/1275) a tagállamoknak 2026. május 29-ig kellett volna átültetniük a hazai jogba. Ez azonban sok helyen késedelmet szenvedett vagy csak töredékesen valósult meg. A Közép- és Kelet-Európai Bankfigyelő Hálózat a régió hét országában járt utána a helyzetnek.

A teljes tanulmány [itt](#) érhető el: [2026_06_Is the Energy Performance of Buildings Directive delivering for countries in central and eastern Europe? - Flip PDF | FlipBuilder](#)

Mi az épületenergetikai irányelv?

Az [épületek energiahatékonyságáról szóló irányelv](#) alapozza meg azt, hogy 2050-re az európai épületállomány energiamérlege teljes mértékben karbonsemleges legyen.

Tekintve, hogy az épületállomány teszi ki az európai energiafogyasztás legnagyobb hányadát, ez az irányelv az EU energetikai és éghajlatvédelmi céljai elérésének egyik kulcsfontosságú eszköze.

Az irányelv számos intézkedést tartalmaz, úgy mint:

- a napenergia fokozott használata;
- az épületek életciklusának elemzése a globális felmelegedéshez való hozzájárulás szempontjából;
- nulla kibocsátási szabványok bevezetése az új épületekre;
- egyablakos energiahatékonysági felújítási szolgáltatások.

A helyzet áttekintése

A közép- és kelet-európai nemzeti energia- és klímaterveket (NEKT) elemezve azt látjuk, hogy az európai épületenergetikai felújítási szabályokat a tagállamok eltérően alkalmazzák.

Az épületek energiahatékonyságáról szóló irányelv átültetésének státuszáról, folyamatáról a NEKT-ek nem tartalmaznak információt, vagy jelzik, hogy ez „folyamatban van”.

Az alapvető jogszabály átültetése nélkül nehéz összehangolni a NEKT-et és az építési ágazat átalakítását...

Munkatársainkkal igyekeztünk feltárni, hol tart az épületenergetikai irányelv átültetése a régió hét országában (Csehország, Észtország, Lengyelország, Lettország, Magyarország, Románia, Szlovákia), és hogyan hat az emberek mindennapjaira.

A felmérés 2026 áprilisában készült.

Miközben az online kiadványban az egyes szempontokra az országok csak 0-5 közötti pontszámot kaptak (ahol a 0 a nem teljesülést és az információhiányt egyaránt jelenthette), ebben a brosúrában közzétesszük a Magyarországra vonatkozó részletes válaszokat, amelyek megalapozzák a kapott pontszámot.

1. A fosszilis tüzelőanyaggal működő kazánok pénzügyi támogatásának kivezetéséről szóló, 17(15) cikket alkalmazzák (2025. január 1. óta)

Pontszám: 3

Indoklás: A Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Programból és az Otthonfelújítási Alapból nem voltak támogathatók ilyenek. A Vidéki Otthonfelújítási Program keretében azonban kaphattak támogatást fosszilis tüzelőanyaggal működő kazánok.

2. Az ország benyújtotta-e nemzeti épületfelújítási tervét (melynek határideje 2025. január 1. volt)?

Pontszám: 0

Indoklás: Nem, ez 2026 áprilisáig tudomásunk szerint nem történt meg.

3. A nem lakáscélú épületekre bevezettek energiahatékonysági minimum követelményeket (MEPS).

Pontszám: 2

Indoklás: Magyarországon vannak kötelező energetikai minimumkövetelmények az új és felújított nem lakáscélú épületekre, de jelenleg nem azonosítható olyan általános magyar MEPS-rendszer, amely a rosszul teljesítő meglévő nem lakáscélú épületek határidős felújítását írná elő.

1. Vannak építéshez vagy felújításhoz kapcsolódó, kötelező energetikai minimumkövetelmények:

A [9/2023. \(V. 25.\) ÉKM rendelet](#) a nem lakáscélú – például iroda-, kereskedelmi, oktatási, szálláshely- és más „egyéb rendeltetésű” – épületekre is meghatároz – építéshez vagy felújításhoz kapcsolódó – energetikai minimumkövetelményeket:

- az **új épületeknek** teljesíteniük kell az épületszerkezetekre, az összesített energetikai jellemzőre és a szén-dioxid-kibocsátásra vonatkozó követelményeket;
- energiamegtakarítási célú felújításkor az **érintett szerkezeteknek és épülettechnikai rendszereknek** kell megfelelniük a minimumértékeknek;
- **jelentős felújításnál** – főszabály szerint, ha a határoló szerkezetek legalább 25%-át érinti – az egész épületre szigorúbb energetikai követelményszint vonatkozik.

2024. június 30-tól minden új építésű ingatlanak el kell érnie legalább az „A” energiasztályt, azaz teljesítenie kell a közel nulla energiaigényre vonatkozó előírást. Meglévő épületek bővítése esetén a bővítés mértékének függvényében (az eredeti alapterület 100%-ánál nagyobb-e a bővítés) kell a teljes épületre vagy csak az új építésre alkalmazni bizonyos előírásokat.¹

2. Általános, a teljes meglévő középületállományra vonatkozó MEPS jelenleg nem szerepel a magyar jogrendben.

A szűkebb értelemben vett **Minimum Energy Performance Standards – MEPS** azt jelentené, hogy a rossz energetikai teljesítményű, meglévő nem lakáscélú épületeket egy meghatározott határidőig akkor is korszerűsíteni kell, ha a tulajdonos egyébként nem tervez felújítást.

¹ <https://otk.hu/blog/energetikai-kovetelmenyek>

Az új, **2024/1275/EU épületenergetikai irányelv**² viszont már előírja, hogy a tagállamok olyan nemzeti küszöbértékeket vezessenek be, amelyek alapján:

- 2030-ig a legrosszabbul teljesítő nem lakáscélú épületállomány **16%-a**,
- 2033-ig pedig **26%-a**

a meghatározott teljesítményküszöb fölé kerül. Az általános átültetési határidő **2026. május 29.** volt.

2026. áprilisában a hatályos magyar szabályozás nem tartalmazott általános, teljes épületállományra vonatkozó kötelezettséget. A 9/2023. ÉKM rendelet továbbra is a korábbi, 2010-es és 2018-as uniós épületenergetikai szabályok átültetésére hivatkozik, és nem tartalmazza a rosszul teljesítő nem lakáscélú épületekre vonatkozó 2030-as és 2033-as teljesítményküszöböket.³

4. A lakáscélú épületállomány átlagos primerenergia-felhasználásának csökkentésére kitűztek egy nemzeti teljesítési pályát az irányelvben foglaltaknak megfelelően (2030-ra 16%-os, 2035-re 20-22%-os csökkentés).

Pontszám: 2

Indoklás: A magyar [hosszú távú felújítási stratégia](#) meghatározza a lakóépületekre vonatkozó 2030-as célt: a **lakóépületállomány energiafelhasználásának legalább 20%-os csökkentése, a 2018–2020-as átlagot referenciaértéknek véve.** A frissített magyar nemzeti energia- és klímaterv ([NEKT](#)) ezt **71,8 PJ-es csökkentésként számszerűsíti 2021-hez képest.** Megállapítja továbbá, hogy „a lakossági szektor végsőenergia-felhasználása 2030-ra 3-14%-kal csökkenhet”. Számokban kifejezve a 20%-os célkitűzés ambiciózusabb, mint az EPBD által 2030-ra előírt legalább 16%-os csökkentés. **A két magyar célkitűzés azonban nem feltétlenül egyenértékű az EPBD 9. cikke (2) bekezdésében előírttal sem jogi, sem módszertani szempontból.**

Továbbá, a magyar hosszú távú felújítási stratégia és a NEKT nem tartalmazza a kötelező 2035-ös mérföldkövet, illetve a legrosszabb teljesítményű épületekre vonatkozó részcélt sem. Ezért célszámaik alapul szolgálhatnak ugyan az EPBD szerinti teljesítési pályája meghatározásához, de egyelőre nem bizonyított, hogy ez a cél azzal egyenértékű volna.

Magyar stratégiai cél	Az EPBD 9(2) cikke szerinti követelmény
A lakásállomány energiafogyasztásának 20%-os csökkentése	Az átlagos primerenergia-fogyasztás 16%-os csökkentése
PJ -ben kifejezett összesített mennyiség	A teljes lakásállományra vonatkozóan kWh/(m²·év) -ben kifejezve
Viszonyítási alap: a 2018–2020 közötti időszak átlaga	Viszonyítási alap: 2020
2030-as cél	2030, 2035 és az azt követő ötéves mérföldkövek

² Az EPBD áttekintő oldala az Európai Bizottság honlapján

³ 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról

A hivatkozott megfogalmazásban nincs megfelelő 2035-ös cél	20–22% 2035-ig
Ebben a fő célkitűzésben nincs kifejezett al-cél a legrosszabb teljesítményű lakásállományra vonatkozóan	A csökkentés legalább 55%-ának a legrosszabb teljesítményű lakásállomány 43%-ának felújításából kell származnia

A Bizottságnak a 9. cikkhez fűzött iránymutatása megerősíti, hogy az ütemtervet a teljes lakásállomány átlagos primerenergia-felhasználásaként kell kiszámítani kWh/(m²·év) egységben, egy reprezentatív 2020-as referenciaérték felhasználásával. Emellett előírja a 2030-as, 2035-ös, 2040-es, 2045-ös és 2050-es mérőldkövek meghatározását, valamint a legrosszabb teljesítményű épületek külön hozzájárulásának meghatározását.⁴

Fontos különbséget kell tenni a következők között:

- **az összesített energiafogyasztás**, amely az időjárás, a lakhatási arány, a demográfiai változások és a teljes alapterület függvényében változhat, valamint
- **a négyzetméterenkénti átlagos primerenergia-felhasználás**, amely az EPBD specifikus teljesítménymutatója, és magában foglalja a különböző energiahordozókra vonatkozó primerenergia-tényezőket is.

A magyar dokumentumok magában az idézett célkitűzésben nem bizonyítják, hogy a 20%-os összesített megtakarítás legalább 16%-os csökkenésnek felel meg az EPBD-mutatóban. Lehetséges, hogy így van, de Magyarországnak **az EPBD módszertanát alkalmazva újra kellene számolnia és dokumentálnia ezt.**

A frissített NEKT azt is leírja, hogy a célkitűzést „az LTRS határozta meg”, és kijelenti, hogy mivel a tervezettnél kevesebb finanszírozás állt rendelkezésre, a 2030-as célkitűzés teljesítését felül kell vizsgálni. A NEKT továbbá az ambiciózusabb célt **a megalkotandó Nemzeti Épületfelújítási Tervtől várja**: „2025-től a HTFS helyébe, annak felülvizsgálata eredményeként, az ún. Nemzeti Épületfelújítási Terv lép – az épületek energiahatékonyságáról szóló irányelvnek (EPBD, 2010/31/EU) megfelelően, mely az épületállomány kapcsán magasabb ambíciót, de egyúttal a tagállami sajátosságokat is figyelembe vevő rugalmasságot biztosít.”

5. Az energetikai tanúsítvány intézményét megerősítik: láthatóbbá válik, irányt mutat a lakosságnak a felújításhoz.

Pontszám: 3

Indoklás: A magyar energetikai tanúsítás **működő, kötelező és digitalizált rendszer**, amely alapvetően biztosítja az épületek energetikai összehasonlíthatóságát és az ingatlanügyletekhez kapcsolódó tájékoztatást. A tanúsítvány azonban a gyakorlatban továbbra is **elsősorban adminisztratív és tranzakciós dokumentum**, nem pedig a felújítást, a tanácsadást, a finanszírozást és az épületállomány szakpolitikai irányítását integráló eszköz. Ezért az EPBD által neki szánt megerősített szerepet – ti. hogy átfogó **felújításösztönző, finanszírozást támogató és épületpolitikai eszközként** működjön – Magyarországon jelenleg csak részben tölti be.

⁴ [ANNEX 1 to the Commission Notice providing guidance on new or substantially modified provisions of the recast Energy Performance of Buildings Directive \(EU\) 2024/1275](#)

Amit a magyar rendszer megfelelően teljesít:

Magyarországon a tanúsítvány:

- kötelező új épületnél, valamint főszabály szerint eladáskor és bérbeadáskor;
- az energetikai osztályt fel kell tüntetni az ingatlanhirdetésben;
- a tanúsítványt a szerződéskötés előtt be kell mutatni, majd át kell adni a vevőnek vagy bérlőnek;
- meglévő épületnél helyszíni felmérésen alapul;
- tartalmazza az energetikai besorolást, a számított jellemzőket, a szerkezetek és rendszerek adatait, továbbá korszerűsítési javaslatokat;
- automatikusan bekerül az OÉNY országos elektronikus nyilvántartásába;
- független kamarai ellenőrzési és szankcionálási rendszer kapcsolódik hozzá.⁵

A tanúsítványoknak az ingatlanpiacon érzékelhető információs értékük is van. Egy 2024-es magyar vizsgálat szerint az energiapazarló lakások becsült piaci értéke az energiaválság előtt átlagosan 12%-kal, azt követően pedig 20%-kal volt alacsonyabb az átlagos energetikai besorolású lakásokénál, más tényezők kiszűrése mellett. Ez azt mutatja, hogy a besorolás legalább részben megjelenik az ingatlanárakban.⁶

Amiben nem tölti be teljesen az EPBD szerinti szerepet:

A módosított EPBD a tanúsítványt már nem egyszerűen az ingatlan energetikai „címkéjének” tekinti. A tanúsítványnak:

- felújításra kell ösztönöznie;
- gyakorlati belépési pontot kell biztosítani a műszaki tanácsadáshoz és az egyablakos felújítási szolgáltatásokhoz;
- segítenie kell a banki finanszírozás mozgósítását;
- kapcsolódnia kell a felújítási útlevelekhez és támogatási rendszerekhez;
- a nemzeti épületadatbázis részeként támogatnia kell az épületállomány állapotának, a felújításoknak és a szakpolitikai célok teljesülésének követését.

A magyar rendszerben ehhez képest több hiányosság látható.

1. A tanúsítvány többnyire adminisztratív dokumentum marad.

Jellemzően eladás vagy bérbeadás miatt, a folyamat végén készül el, nem pedig egy felújítási döntés elején. Bár tartalmaz korszerűsítési javaslatokat és tanácsadási elérhetőséget, nincs kialakult, automatikus továbbvezetés konkrét műszaki segítséghez, támogatáshoz, kedvezményes hitelhez vagy egyablakos tanácsadó ponthoz.

2. A felújítási ajánlások gyakorlati ereje korlátozott.

A javaslatok nem feltétlenül tartalmazzak kellően részletes beruházási sorrendet, költségbecslést, megtérülést, finanszírozási lehetőséget és lépésenkénti felújítási pályát. Nincs

⁵ e-epites.hu

⁶ hitelintezetiszemle.mnb.hu

nyilvánosan működő rendszer annak követésére sem, hogy a tanúsítványokban szereplő ajánlások milyen arányban vezetnek tényleges korszerűsítéshez.

3. Az adatbázis még elsősorban nyilvántartás.

Az OÉNY fontos alapot jelent, de nem látható teljes körű összekapcsolása például az épületgépészeti felülvizsgálatokkal, a tényleges vagy mért energiafogyasztással, a felújítási útlevelekkel, a támogatási programokkal vagy az intelligensépület-mutatóval. Emiatt a tanúsítványi adatok szakpolitikai, finanszírozási és kutatási felhasználása korlátozottabb annál, amit az új EPBD elvár.

4. A megbízhatóság formális garanciái megvannak, de a minőség nem egyenletes.

Van helyszíni szemle, egységes számítás, hitelesítés és kamarai ellenőrzés. Ugyanakkor egy 2026-os, kifejezetten a magyar rendszerrel foglalkozó tanulmány⁷ továbbra is kiemelt feladatként jelöli meg a minőségbiztosítás megerősítését, a tanúsítvány közérthetőbbé tételét, az adatbázis fejlesztését, valamint az egyablakos tanácsadással való összekapcsolást. A jelentés maga is úgy fogalmazza meg a magyarországi kihívást, hogy a tanúsítványokat egyszerű adminisztratív követelményből az épületdekarbonizáció valódi hajtóerejévé kell alakítani.

5. Az új EPBD szerinti kibővített rendszer még nem teljes.

Az irányelv egységesebb tanúsítványi tartalmat, fokozatosan harmonizált A–G skálát, szélesebb kiállítási eseteket, digitális hozzáférést, részletesebb ajánlásokat és az egyablakos felújítási szolgáltatásokkal való kapcsolatot ír elő. A jelenlegi magyar, A+++–I besorolású rendszer 2023-ban megújult, ezért az A–G skálára való átállásra átmeneti idő állhat rendelkezésre, de a tanúsítványok teljes új EPBD-funkciója ettől még nem tekinthető megvalósultnak.

6. Új építésű ingatlanokra a nulla kibocsátási szabvány alkalmazandó.

Pontszám: 1

Indoklás: Magyarországon jelenleg a **közel nulla energiaigényű épületszabvány** alkalmazandó az új épületekre. Ez tartalmaz energia- és szén-dioxid-kibocsátási követelményeket, de **nem azonos az EPBD szerinti zéró emissziós épületszabvánnyal.**

A hatályos **9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet**⁸ szerint az új épületnek a rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott szerkezeti, primerenergia- és fajlagos szén-dioxid-kibocsátási követelményeknek kell megfelelnie. A rendelet kifejezetten ezeket teljesítő épületet nevezi „közel nulla energiaigényű épületnek”. A szabályozás a 2023. október 31. után bejelentett vagy engedélyezésre benyújtott építkezésekre alkalmazandó.

Ez nem azonos az új EPBD szerinti zéró emissziós épülettel. A 2024/1275/EU irányelv alapján egy zéró emissziós épület:

- nagyon magas energiahatékonyságú;
- nem okozhat helyszíni, fosszilis tüzelőanyagból származó szén-dioxid-kibocsátást;
- energiaigényét nulla vagy nagyon alacsony kibocsátású forrásokból kell fedeznie.

⁷ [Energy Performance Certificates: Development of EPC Policy Guidelines for Hungary, EPBD.wise projekt, ADENE, BPIE et. al., 2026. márc.](#)

⁸ [9/2023. \(V. 25.\) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról](#)

Az EPBD ütemezése szerint a zéró emissziós követelmény:

- **2028. január 1-jétől** a közjogi szervek tulajdonában álló új épületekre;
- **2030. január 1-jétől** valamennyi új épületre

válik kötelezővé. Addig az irányelv maga is legalább a közel nulla energiaigényű szintet követeli meg.

7. Egyablakos energetikai felújítási ügyintézési szolgáltatás adott.

Pontszám: 0

Indoklás: Nincs ilyen.

8. Az egyablakos ügyintézési pontok valós technikai segítségnyújtással és felújítási tanácsadással szolgálnak.

Pontszám: 0

Indoklás: Nincs ilyen.

9. Fokozott figyelem irányul a sérülékeny, kiszolgáltatott helyzetben lévő háztartásokra (célzott finanszírozás).

Pontszám: 1

Indoklás:

Magyarországon **korlátozott és egyenetlen mértékben** erősödik a sérülékeny háztartások támogatása. Megjelentek alacsonyabb önerőt, kedvezőbb finanszírozást, valamint bizonyos demográfiai és területi célzást biztosító elemek. Ugyanakkor **még nem jött létre olyan stabil, megfelelően finanszírozott és egyértelműen szociális helyzet alapján célzott** felújítási rendszer, amely az EPBD-vel összhangban elsőbbséget adna az energiaszegény háztartásoknak és a szociális lakásállománynak.

Eddigi ilyen irányú kezdeményezések:

A 2024-ben elindított energetikai otthonfelújítási program eredeti konstrukciója⁹ tartalmazott egyértelmű szociális elemeket. Az alacsonyabb jövedelmű járásokban, illetve alacsonyabb jövedelmű igénylők esetében magasabb vissza nem térítendő támogatás volt elérhető. Ez korlátozott mértékben ugyan, de kifejezett jövedelmi és területi célzást jelentett.

Feltehetőleg a program kihasználatlansága miatt később módosításokra¹⁰ került sor a forrásfelhasználás biztosítása végett. Valószínűleg az eredeti kiírás célzása sem lehetett megfelelő, mivel a program módosításai eltörölték a területi és jövedelem szerinti célzást, egyúttal könnyítettek a feltételeken:

- mérsékelték a szükséges önerőt;

⁹ RRF-REP-10.13.1-24 felhívás archívuma

¹⁰ KEHOP Plusz-4.1.7-24 Otthonfelújítási Program Lakossági energiahatékonysági beruházások megvalósításához (ERFA)

- növelték az elérhető támogatási és hitelösszeget;
- meghosszabbították a kamatmentes hitel futamidejét;
- növelték az előfinanszírozás lehetőségét.

A [Vidéki Otthonfelújítási Program](#)ot a gyermekes családok mellett az ötezer fő alatti településeken élő nyugdíjasokra is kiterjesztették. Ez bizonyos demográfiai és területi célzást jelent, és a támogatható munkák között energetikai beruházások, például szigetelés, nyílászárócsere és fűtőkorszerűsítés is szerepelnek.

Miért nem tekinthetők még ezek EPBD-konformnak?

Az újabb energetikai otthonfelújítási konstrukció egységesebb, általában 50 százalékos támogatásból és 50 százalékos kamatmentes hitelből álló finanszírozást alkalmaz. Ezzel a korábbi, háztartási és területi jövedelem alapján differenciált támogatás jelentősége csökkent.

A program elsősorban általánosan a jogosult családi házak tulajdonosait célozza, nem pedig kifejezetten az energiaszegénységben élő vagy más szempontból sérülékeny háztartásokat.

Az energiahatékonysági kötelezettségi rendszerhez kapcsolódó Takarékos Otthon Program szintén mindenki számára nyitott. Bizonyos intézkedéseknél csökkentheti vagy akár meg is szüntetheti az önerő szükségességét, de nem rangsorolja a kedvezményezetteket jövedelmi helyzet, energiaszegénység, lakhatási körülmények vagy más szociális szempont alapján.

A vidéki program ugyan nyugdíjasokat, családokat és kisebb településeket céloz, de:

- nem jövedelemvizsgálaton alapul;
- nem kizárólag energetikai felújításokat támogat;
- nem feltétlenül a legrosszabb energetikai állapotú lakásokat részesíti előnyben;
- az utófinanszírozás és a társfinanszírozás a legszegényebb háztartások számára továbbra is akadályt jelenthet.

A magyar Nemzeti Energia- és Klímaterv foglalkozik a sérülékeny fogyasztókkal és az energiaszegénységgel, de a jelenlegi fő intézkedések között továbbra is elsősorban a szabályozott energiaárak és a szociális tüzelőanyag-támogatás jelenik meg. Nem határoz meg számszerűsített, kifejezetten sérülékeny háztartások épületfelújítására irányuló finanszírozási pályát.



Az Európai Unió támogatásával. A kiadványban ismertetett nézetek és vélemények kizárólag a szerző(k) nézetei, és nem feltétlenül tükrözik az Európai Unió vagy a CINEA álláspontját. Azokért sem az Európai Unió, sem a támogató intézmény nem tekinthető felelősnek.