

Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem Georgikon Campus

Vidékfejlesztési és Fenntartható Gazdaság Intézet

Fenntartható turizmus tanszék

Készítette: Pázmány Zsolt (Q8FU8H)

A külföldi ingatlantulajdonosok gazdasági-társadalmi jellemzői

*Belső témavezető:* Dr. Kovács Ernő egyetemi docens, munkahely: MATE Georgikon Campus, Keszthely

Az elmúlt évtizedekben a külföldi ingatlantulajdonosok jelenléte Magyarországon, különösen a Balaton környékén, jelentős társadalmi, gazdasági és kulturális hatásokat eredményezett a helyi közösségekben. A globális piacok nyitottságának és a magyarországi ingatlanáraknak köszönhetően az ország vonzó célponttá vált nemcsak befektetési céllal, hanem letelepedési szándékkal érkező külföldiek számára is. A kutatás célja az volt, hogy elemezze a külföldi tulajdonosok jelenlétének hatásait a helyi társadalmi életre és a gazdaságra, valamint bemutassa az ő perspektíváikat és motivációikat, illetve a beilleszkedési folyamatukat a helyi közösségbe. A Balaton környékén élő külföldi ingatlantulajdonosokkal, helyi lakosokkal, vállalkozókkal és ingatlanközvetítőkkel készített interjúk alapján átfogó kép rajzolódik ki a külföldiek jelenlétének gazdasági és társadalmi hatásairól. A vizsgálatok során kiderült, hogy a külföldiek jelentős részben pozitívan járulnak hozzá a helyi közösséghez és gazdasághoz, bár vannak bizonyos kihívások, amelyeket a lakosoknak kezelniük kell.

A külföldi ingatlantulajdonosok a Balaton régióját leginkább a nyugalom, a természetközelség és a festői táj miatt választják. A motivációk között szerepel a letelepedési szándék, különösen az idősebb korosztály esetében, míg a fiatalabb vásárlók körében a befektetési szempontok is megjelennek. Az ingatlantulajdonosok zöme már kész, kulcsrakész állapotú ingatlant keres, mivel sokan nincsenek tisztában a helyi felújítási költségekkel, és el akarják kerülni az esetleges többletkiadásokat. Azok, akik hosszabb távon terveznek maradni, később hajlandóak a felújításra, de ez gyakran komoly kihívásokat rejt magában, például a megfelelő kivitelezők megtalálását és a magas áránlatokat.

Az interjúk során kiderült, hogy a külföldiek egy része alapvető szinten beszél magyarul, ami megkönnyíti számukra a közösségi beilleszkedést. Azok, akik aktívan próbálnak részt venni a helyi közösségi életben, szívesen látogatják a rendezvényeket és kialakítanak baráti kapcsolatokat a helyiekkel. Ugyanakkor vannak olyan tulajdonosok is, akik elsősorban a

nyugalmat keresik, és ezért kerülnek a közösségi eseményeket, saját békés életvitelükre koncentrálnak, ami főként a természetben való kikapcsolódásban nyilvánul meg.

A külföldi ingatlantulajdonosok jelenléte pozitívan hat a helyi gazdaságra. Ugyanakkor az interjúkból kiderül, hogy a külföldiek többsége saját országaiból hozza be a preferált termékeit, és helyben csak minimális vásárlásokat végez. A helyi kisvállalkozók számára az idegenforgalomnak, különösen a turistáknak, nagyobb gazdasági jelentősége van, mivel ők rövid ideig tartózkodnak, de nagyobb volumenű vásárlásokat végeznek.

Az ingatlanközvetítők tapasztalatai szerint a külföldiek körében jellemző a panorámás, jól megközelíthető, kulcsrakész ingatlanok iránti kereslet. Az elmúlt években a COVID-járvány idején jelentős visszaesés volt tapasztalható az ingatlanpiacon, amelyet a közvetítők is megéreztek. A befektetési láz, amely a járvány előtti időszakban jellemezte a piacot, a járvány után elcsendesült, és ma már inkább a stabilitást kereső vásárlók jelennek meg.

A helyi közösség véleménye megoszlik a külföldi ingatlantulajdonosokról. Bár sokan pozitívan értékelik a külföldiek által hozott új kultúrát, igényességet és gazdasági hozzájárulást, a nyelvi akadályok és a különböző életstílusok néha feszültségeket is szülnek. A helyiek többsége üdvözli a külföldiek jelenlétét, mivel ez új bevételi forrásokat jelent, ugyanakkor fennáll az aggodalom, hogy a külföldiek miatt emelkedő ingatlanárak nehezebbé teszik a helyiek számára az ingatlanvásárlást.