

SZAKDOLGOZAT

Pázmány Zsolt

2024



**Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Georgikon Campus
Vidékfejlesztés és Fenntartható gazdaság Intézet
Vidékfejlesztési agrármérnök alapképzési szak**

A külföldi ingatlantulajdonosok gazdasági-társadalmi jellemzői

Belső konzulens:

Dr. Kovács Eerő: egyetemi docens

intézete/tanszéke: Fenntartható turizmus tanszék

Vidékfejlesztési és Fenntartható Gazdaság Intézet

Készítette:

Pázmány Zsolt

Keszthely
2024

Tartalomjegyzék

1.Bevezetés.....	4
2.Szakirodalmi áttekintés.....	5
2.1. Külföldi ingatlantulajdonlás elméleti keretei.....	5
2.2.Magyarországi ingatlanszerzés.....	6
2.3Az életstílus migráció.....	7
2.4.A külföldiek hatása a magyar ingatlanpiacra.....	8
2.5 Külföldi ingatlantulajdonosok hatása:.....	11
3.Anyag és módszertan.....	12
3.1 Vizsgálati anyag.....	12
4.Eredmények:.....	13
4.1Adatgyűjtési technikák.....	13
4.2.Kutatási minta (populáció) és mintavétel:.....	13
4.3.Etikai megfontolások.....	14
4.4.Hipotézisek.....	14
4.5.Polgármesteri interjú.....	15
4.6.Interjúk külföldi ingatlantulajdonosokkal:.....	16
4.7.Interjú egy helyi vállalkozóval.....	21
4.8.interjú ingatlanközvetítővel.....	22
4.9.Kérdőíves vizsgálat elemzése.....	23
5.Összegzés.....	29
5.1.Következtetések.....	31
5.2.Javaslatok:.....	32
6.Köszönetnyilvánítás.....	33
7.Irodalomjegyzék.....	34
7.1Ábrajegyzék.....	35
7.2 Táblajegyzék.....	35
8.Mellékletek.....	36
8.1.számú melléklet.....	36
8.2.számú melléklet.....	37
8.3.számú melléklet.....	38
8.4.számú melléklet.....	38
8.5.számú melléklet: kérdőív helyi lakosoknak.....	39
9.Nyilatkozatok.....	43
9.1Konzulensi nyilatkozat.....	43

9.2Hallgatói nyilatkozat:.....	44
9.3 Nyilatkozat a szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről	45

1.Bevezetés

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, 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 kutatás három fő részből áll. Elsőként kérdőíves felmérést végeztem a településen élő magyar állampolgárok körében, amely során arra voltam kíváncsi, hogyan érzékelik a külföldi tulajdonosok jelenlétét, mennyire vesznek részt a társadalmi életben, valamint milyen gazdasági hatásokat tulajdonítanak ittlétüknek. Következő lépésben interjúkat készítettem külföldi ingatlantulajdonosokkal, hogy megtudjam, miként élik mindennapjaikat Magyarországon, milyen mértékben sikerült beilleszkedniük, és milyen indítatásból vásároltak ingatlant hazánkban.

A dolgozat célja, hogy átfogó képet adjon a külföldi ingatlantulajdonosok társadalmi és gazdasági hatásairól, kiemelve azokat a tényezőket, amelyek hozzájárulhatnak a külföldi tulajdonosok integrációjához, valamint a helyi közösség pozitív és negatív tapasztalatait.

2.Szakirodalmi áttekintés

2.1. Külföldi ingatlantulajdonlás elméleti keretei

Az elméleti modellek és a gazdasági, társadalmi hatások elemzése segíthet megérteni, hogyan hatnak a külföldi ingatlantulajdonosok egy adott ország vagy város gazdaságára és társadalmára. A külföldi befektetések pozitív, illetve negatív hatásai egyaránt jelentősek lehetnek, attól függően, hogy milyen mértékű és milyen típusú ingatlanvásárlás történik, valamint attól, hogy az adott társadalom és gazdaság hogyan kezeli a növekvő keresletet. A megfelelő szabályozás és társadalompolitika segíthetnek kezelni ezeket a hatásokat, hogy az ingatlanpiac és a társadalom egyensúlyban maradjon. (Kovács & Bacsí, 2002; Illés & Michalkó, 2003; Magyar Szociológiai Társaság, 2020).

Az 1989-es devizatörvény bevezetésével Magyarország ingatlanpiaca fokozatosan megnyílt a külföldi befektetők számára, amely gyors átalakulást eredményezett (Kovács és Bacsí, 2002). Az 1990-es évek második felétől kezdve a külföldi vásárlások száma folyamatosan emelkedett, különösen Budapest és a Balaton térségében (Kovács és Bacsí, 2002). Az alacsony ingatlanáraknak köszönhetően, a politikai stabilitás és az ország kulturális vonzereje mind motivációt jelentettek a befektetők számára, amelyek jelentős tőkebeáramlást generáltak a magyar piacon (Kovács és Bacsí, 2002).

A 2000-es évek elejétől az Európai Unióhoz való csatlakozás új lendületet adott a külföldi ingatlanvásárlásoknak, amely ekkor nemcsak a magánszemélyek érdeklődésében mutatkozott meg, hanem nemzetközi befektetői csoportok figyelmét is felkeltették, amelyek lakóparkokat, irodaházakat és turisztikai ingatlanokat kezdtek fejleszteni (Kovács és Bacsí, 2002). Ennek hatására a magyar ingatlanárak jelentősen emelkedtek, különösen a fővárosi és üdülőkörzeti területeken (Kovács és Bacsí, 2002).

Az utóbbi években a külföldi vásárlók sokszínűbbé váltak: a korábban jelentős nyugat-európai, főként német, osztrák és holland vásárlók mellett az ázsiai és orosz befektetők is megjelentek (Bohle és Greskovits, 2012). Ezek a vásárlók gyakran hosszú távú befektetési célokkal érkeznek, és prémium kategóriás ingatlanokat keresnek (Kovács és Bacsí, 2002).

A külföldi vásárlók jelentős hatással voltak a helyi gazdaságra és társadalmi struktúrára, különösen Budapest és a Balaton térségében, ahol az ingatlanárak emelkedése fellendítette a gazdaságot, viszont kihívásokat jelentett a helyi lakosság számára (Kovács et al., 2004). A növekvő árak a szektorban és a kapcsolódó szolgáltatásokban munkahelyeket teremtettek,

viszont új kihívásokat is jelentettek, például a megfizethető lakhatás kérdésében (Kovács et al., 2004; Bohle és Greskovits, 2012).

A külföldi vásárlók folyamatos kereslete hozzájárul a magyar gazdaság stabilizálásához, különösen a nagyvárosokban és a turisztikai régiókban, bár a növekvő jelenlét indokolja az ingatlanpiac szabályozási és adózási környezetének folyamatos fejlesztését (Bohle és Greskovits, 2012).

2.2. Magyarországi ingatlanszerzés

A külföldiek magyarországi ingatlanszerzése

A külföldi állampolgárok ingatlanszerzése Magyarországon viszonylag jól szabályozott folyamat. Számos szabályozás tesz különbséget az Európai Gazdasági Térség (EGT) tagállamainak állampolgárait a nem EGT-állampolgároktól. Az EGT-tagállamok állampolgárai számára a lakóingatlan vásárlása lényegesen könnyebb, mivel nem szükséges engedély (1994. évi LV. törvény; 2012. évi CXXII. törvény). A mezőgazdasági területek megszerzésére azonban szigorúbb szabályok vonatkoznak, még az EGT-állampolgárok esetében is (2012. évi CXXII. törvény).

Amennyiben a külföldi állampolgár nem EGT-állampolgár, ingatlanszerzési engedélyt kell kérnie. Ezt az engedélyt a helyi illetékes kormányhivatal adja ki, a külföldi állampolgár kérelmére. Az engedély iránti kérelemhez különféle dokumentumokat kell benyújtani, mint például az ingatlanvásárlás részleteit tartalmazó szerződést, személyazonosító okmányokat, valamint a vételár befizetésének igazolását is (Kovács, 2020).

Engedélyezési folyamat

Az engedély kiadása általában 30 napon belül történik, azonban a kormányhivatal elutasíthatja a kérelmet, ha úgy ítéli meg, hogy a külföldi tulajdonszerzés a közérdekkel ellentétes lenne (Nemzeti Jogszabálytár, 2023). Az ingatlanvásárlás Magyarországon kötelezően ügyvédi közreműködést igényel, az ügyvéd feladata az adásvételi szerződés előkészítése, ellenjegyzése, és a földhivatali bejegyzés biztosítása (Kovács et al., 2020).

Adófizetés és további kötelezettségek

Az ingatlanszerzést követően a vevő köteles illetéket fizetni, amely az ingatlan forgalmi értékének 4%-a. Az illeték kiszámítását a NAV végzi, és a vevő fizetési felszólítást kap a tranzakció lezárása után (NAV, 2023). Mezőgazdasági földterület esetében külön még engedély szükséges, amely tovább korlátozza a külföldiek számára a vásárlási lehetőségeket, és ennek feltételei még az EGT-állampolgárokra is vonatkoznak (Nemzeti Jogszabálytár, 2023).

Engedélyezési kihívások

Az engedélyezési folyamat bizonyos kockázatokat is hordoz magában, mivel a kormányhivatalok és az önkormányzatok gyakorlatai eltérőek lehetnek, és nem minden esetben teljesen átlátható, hogy milyen feltételek alapján bírálják el a kérelmeket. Ez változó ügyintézési időket és bizonytalanságot eredményezhet, különösen a külföldi befektetők számára (Nemzeti Jogszabálytár, 2023). Az ingatlanpiaci tranzakciók gyors lebonyolításának nehézségei miatt előfordul, hogy a befektetők néha kiskapukat keresnek, például magyar cégeken keresztül vásárolnak, amelyet a jogszabályok formálisan nem tiltanak, de a spekuláció visszaszorítására irányuló törekvések miatt az ilyen megoldások problematikusak lehetnek (NAV, 2023).

2.3Az életstílus migráció

Az életstílus-migráció, más néven letelepedési turizmus, egyre elterjedtebb motivációja a külföldi ingatlanvásárlásoknak. Ezt a migrációs forma nem az otthoni élet kihívásai, mint például a biztonság hiánya vagy a munkanélküliség ösztönzi, hanem az a vágy, hogy egy kényelmesebb, kellemesebb életmódot valósítsanak meg egy másik országban (Benson és O'Reilly, 2009). Az ilyen migránsok olyan helyeket választanak, ahol jobb életminőség, nagyobb jólét és nyugalom található, mint a hazájukban. Az életstílus-migrációnak számos változata létezik: az egyik legismertebb példája az "örök nyaralás" keresése, amely során Észak- és Nyugat-Európából sokan a mediterrán térségbe költöznek, hogy elkerüljék a hidegebb éghajlatot és a stresszes életmódot (Illés és Michalkó, 2003).

A nyugdíjas korban történő migráció szintén az életstílus-migráció egyik formája. A nyugdíjasok sokszor azért döntenek a lakóhelyváltás mellett, mivel életük utolsó szakaszát

kellemesebb környezetben töltsék, ahol több lehetőségük nyílik a rekreációra és aktív pihenésre (Benson és O'Reilly, 2009). A külföldi ingatlanvásárlás előnyeit egyre többen felismerik: gyakran a kellemesebb klíma, az alacsonyabb megélhetési költségek, a nyugodtabb életvitel motiválja őket a külföldi letelepedésre (Bantam-Masum, 2011).

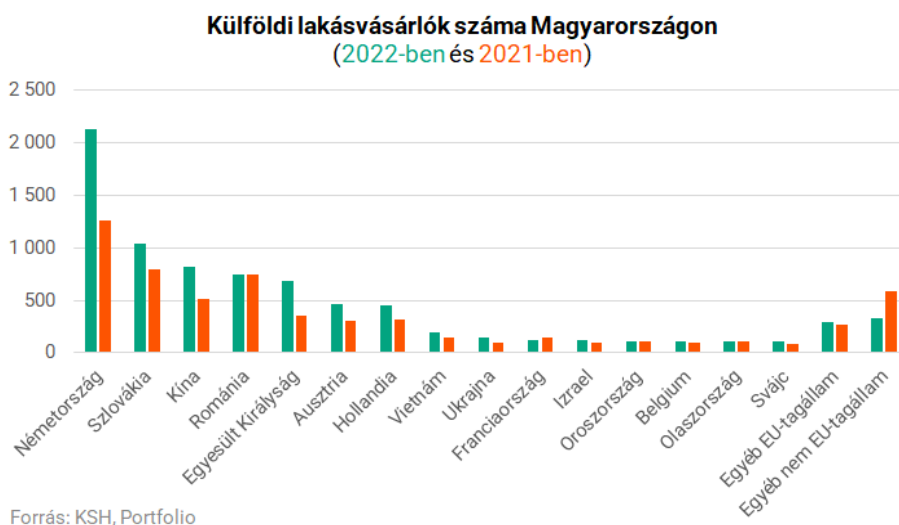
Az önkormányzatok szempontjából a külföldi ingatlantulajdonosok jelenléte többféle előnyel és hátránnyal jár. A pozitívumok közé sorolják például a régi házak helyreállítását és a falukép javulását, amely újabb látogatókat is vonzhat. Emellett a felújítási munkák révén helyi munkahelyek létesülhetnek, azonban a külföldiek keresetei után általában nem történik közteher-fizetés (Kovács és Bacsi, 2002). Az önkormányzati tisztségviselők megemlítik, hogy a külföldi ingatlanvásárlók megjelenése az ingatlanárak emelkedésével jár, ami fizetőképes keresletet is jelent. Hátrányként azonban kiemelték, hogy a külföldiek gyakran meg sem próbálnak beilleszkedni a helyi közösségi életébe (Kovács és Bacsi, 2002).

2.4.A külföldiek hatása a magyar ingatlanpiacra

A külföldi állampolgárok magyarországi ingatlanvásárlása egyre nagyobb hatást gyakorol a hazai ingatlanpiacra. 2022-ben közel 8 ezer külföldi vásárolt ingatlant Magyarországon, amely 30%-os emelkedést jelent 2021-hez képest (1.ábra), és meghaladja a 2018-as csúcstételt, amikor 7300 külföldi vásárlás történt. A vásárlók legnagyobb része továbbra is Németországból érkezett, számuk egy év alatt kétharmaddal nőtt, főként Somogy és Zala vármegyében telepedtek le (Portfolio.hu,2023).

1.ábra: Külföldi lakásvásárlók száma Magyarországon 2021-ben és 2022-ben

(Forrás: KSH, Portfolio)



A külföldi vásárlásokban jelentős csoportot alkotnak a szlovák állampolgárok, akik 2020 óta megelőzték a kínai vevőket. 2022-ben a szlovák vásárlók főként Borsod-Abaúj-Zemplén és Győr-Moson-Sopron vármegyékben érdeklődtek, és az ingatlanok egyharmadát Budapesten vásárolták, főként a XIII. kerületben és a pesti belvárosban. Vidéki települések közül Rajka, Battonya, Győr, Mosonmagyaróvár és Hévíz vonzotta a legtöbb külföldi vásárlót (NAV, 2023). Az északi határmenti településeken, például Dunakilitiben és Abaújszállás színtén magas a szlovák vásárlók aránya. A 2022-es év során a német vásárlók száma 70%-kal nőtt, elérve a 2127 főt, míg a szlovák vásárlók száma 1042 volt (1.táblázat), főként nyugdíjasok és a határhoz közeli településeken, akiket az euró-forint árfolyam kedvező változásai támogattak (Bankszövetség, 2020).

1.táblázat átlagos vásárolt lakások száma, lakásár (millió forintban) nemzetiségek szerint

Forrás: KSH

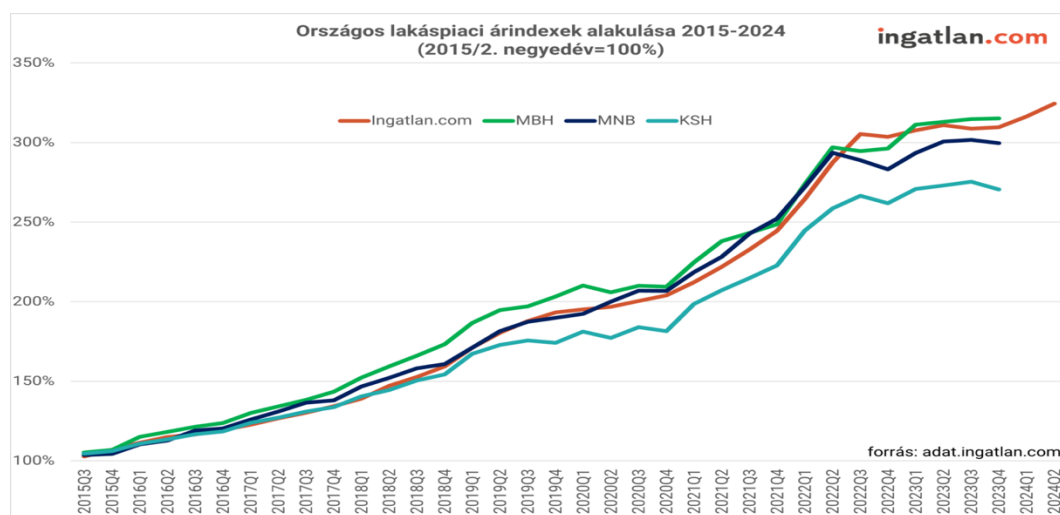
Állampolgárság szerinti ország	Vásárolt lakások száma	Változás 2021-hez képest, %	65 éves és annál idősebb vevők aránya, %	Átlagos lakásár, millió forint	Budapesti vásárlások aránya
Németország	2 127	168,9	24,4	29,1	5,8
Szlovákia	1 042	131,7	65,4	27,9	15,7
Kína	814	157,1	3,3	63,3	93,7
Románia	750	100,5	6,7	14,5	10,8
Egyesült Királyság	690	194,4	8,3	53,7	58,3
Ausztria	462	149,5	18,2	32,2	14,3
Hollandia	452	142,6	18,1	19,3	6,0
Vietnám	193	135,0	2,6	70,7	95,9
Ukrajna	146	158,7	10,3	42,3	42,5
Franciaország	123	82,6	9,8	51,7	69,9
Izrael	120	129,0	15,0	49,0	88,3
Oroszország	114	105,6	12,3	60,4	54,4
Belgium	112	123,1	17,0	24,6	11,6
Olaszország	109	94,8	16,5	52,1	51,4
Svájc	108	121,3	30,6	37,7	17,6
Egyéb EU-tagállam	287	108,7	14,6	50,0	49,5
Egyéb nem EU-tagállam	331	56,8	9,1	57,0	85,8

A budapesti ingatlanok elsősorban a távol-keleti és az orosz vásárlókat motiválja, akik a magasabb értékű ingatlanokat keresik. A vietnámi vásárlók átlagosan 70 millió forintot, a kínaiak 63 millió forintot, az oroszok pedig 60 millió forintot költenek lakásonként (2.ábra). Az árak emelkedése párhuzamosan növeli a külföldi vásárlók által költött összegeket is, például

2021-ben a vietnámi vásárlók 60 millió, a kínaiak pedig 50 millió forint körüli összeget fordítottak lakásvásárlásra, míg 2022-re ezek az összegek emelkedtek (Kovács et al., 2003). A holland vásárlók átlagosan 20 millió forintot, míg a román vásárlók 15 millió forint alatti összeget költöttek.(1.táblázat) A Magyarország lakáspiaci árindexének alakulását ábrázoló grafikon vagy táblázat forrásul gyakran a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) vagy a Portfolio.hu szolgálhat. Ezek a források rendszeresen közölnek adatokat az ingatlanpiac alakulásáról, így az árváltozásokról is. A lakáspiaci árak emelkedése több szakaszban zajlott, különösen 2018-tól kezdve, amikor a diagramon meredek emelkedés figyelhető meg. Ez az áremelkedés különösen 2019 és 2021 között volt erőteljes, majd 2022-től kissé kiegyenlített növekedést láthatunk. A COVID-19 pandémia időszaka alatt is folytatódott a növekedés, bár a gazdasági hatások miatt kisebb ingadozások figyelhetők meg az árak alakulásában (adat.ingatlan.com).

2.ábra országos lakáspiaci árindex alakulása (2015-2024)

Forrás: adat.ingatlan.com



A vásárlói csoportok életkora és választott helyszín között mérsékelt, negatív korreláció figyelhető meg (-0,52): míg a fiatalabb generációk Budapestet preferálják, addig az idősebb korosztály inkább vidéki ingatlanokat választ (KSH, 2023). Számos szlovák nyugdíjas, valamint svájci, német és holland vásárló döntött valamely kisebb településen történő lakásvásárlás mellett, míg a vietnámi és kínai vásárlók szinte kizárólag Budapestre koncentrálnak, amit az idősebb korosztály minimális aránya is indokol.

A külföldiek magyarországi ingatlanvásárlásai a hazai gazdaságra és ingatlanpiacra gyakorolt hatásukat tekintve eltérő vonatkozásokkal rendelkeznek: bizonyos szempontból előnyösek, más aspektusból azonban kihívásokat jelentenek. Az ingatlanpiaci tranzakciók növekvő

volumene az ingatlanárak emelkedését eredményezi, ami mind a gazdaságra, mind a helyi társadalom szerkezetére hatással van (Kovács és Oláh, 2004).

2.5 Külföldi ingatlantulajdonosok hatása:

A külföldi ingatlanvásárlók jelenléte jelentős pozitív hatásokkal van a gazdaságra. A külföldi vásárlók közvetlen tőkebevonást jelentenek, ami elősegíti a gazdasági fellendülést és az ingatlanpiac növekedését (Illés & Michalkó, 2003). A vásárlások során kimagasló összegek áramlanak be a helyi gazdaságba, ami hozzájárulhat az ingatlanpiac stabilitásához, különösen olyan régiókban, ahol a helyi kereslet alacsonyabb, és külföldi befektetésekre van szükség a piac lendületének fenntartásához (Kovács & Bacs, 2002).

A külföldi tulajdonosok keresletei révén infrastrukturális és szolgáltatási fejlesztések valósulhatnak meg. Az ilyen területeken gyakran jelennek meg új szolgáltatások, például vendéglátóhelyek és boltok, amelyek a turizmust és a gazdasági fejlődést is motiválják (Benson & O'Reilly, 2009). Emellett a külföldi ingatlanvásárlók közvetett módon munkahelyeket is létrehozhatnak, különösen az építőiparban és a szolgáltatási szektorban, ami hozzájárulhat a helyi foglalkoztatottság növekedéséhez (Bantam-Masum, 2011).

Ugyanakkor a külföldi ingatlanvásárlások számos kihívást is jelentenek. Az egyik fő probléma, hogy a külföldi vásárlók jelenléte emelheti az ingatlanárakat, ami a helyi lakosok számára megnehezíti az ingatlanok megvásárlását vagy bérletét. Ez különösen a fővárosi és népszerű vidéki területeken, például Budapesten jelent gondot (Lőke, Kovács & Bacs, 2020). A vidéki régiók iránti fokozott érdeklődés szintén kihívást jelent a helyi lakosság számára, mivel a külföldi vásárlások a helyi lakosok ingatlanhoz jutási lehetőségeit korlátozhatják, és megváltoztathatják a térségek demográfiai összetételét (Bankszövetség, 2020).

Továbbá a külföldiek által vásárolt ingatlanok befektetési célú bérbeadása destabilizálhatja a bérleti piacot, kiváltképp a nagyvárosokban, ahol már most is magasak a bérleti díjak (Fowler, 2014). Az ingatlanvásárlások pozitív hatásai, mint a gazdasági növekedés, a munkahelyteremtés és a nemzetközi kapcsolatok erősítése, pozitívan hatnak a gazdaságra, de a negatív hatások, mint az ingatlanárak emelkedése és a társadalmi feszültségek, további szabályozói beavatkozásokat igényelnek (Bryman, 2016; Patton, 2015).

3. Anyag és módszertan

3.1 Vizsgálati anyag

A kutatásom során a külföldi ingatlantulajdonosok növekvő számának társadalmi hatásait vizsgáltam, többféle kutatási módszert alkalmazva. A módszerek között kvalitatív és kvantitatív megközelítéseket is használtam annak érdekében, hogy átfogó képet kapjak a jelenség gazdasági és társadalmi vetületeiről.

Kvalitatív kutatási módszerek: interjúk

A kutatás során számos interjút készítettem, amelyek segítségével mélyebb betekintést nyertem a helyi lakosság, a külföldi ingatlantulajdonosok és a település vezetésének véleményébe és tapasztalataiba. Az interjúk célja az volt, hogy megismerjem az interjúalanyok nézőpontját, érzéseit és benyomásait a külföldiek növekvő jelenlétével kapcsolatban, valamint azt, hogy milyen hatást tapasztalnak a település mindennapi életére és közösségére.

Kvantitatív kutatási módszerek: statisztikai adatok elemzése

A kvalitatív interjúk mellett kvantitatív adatokat is felhasználtam a kutatásomban, hogy számszerűsíteni tudjam a külföldi ingatlantulajdonosok jelenlétének tendenciáit és azok gazdasági következményeit. Az adatok fő forrása az online kérdőív amelyben különböző gazdasági és társadalmi kérdéseket tettem fel. A válaszokat számszerűsíteni tudtam és így egy átfogó képet kaptam a kérdőívet kitöltő véleményéről.

A módszerek kombinációja: vegyes módszerű megközelítés

A kutatásom során a kvalitatív és kvantitatív módszerek kombinációja lehetővé tette, hogy teljes képet kapjak a külföldi ingatlantulajdonosok jelenlétének hatásairól. Az interjúk pedig segítettek feltárni, hogyan élik meg mindezt a helyi lakosok és a külföldiek, milyen társadalmi változások figyelhetők meg, illetve milyen vélemények alakultak ki a közösségen belül.

4.Eredmények:

4.1Adatgyűjtési technikák

Kérdőívek, interjúk, megfigyelés, másodlagos adatforrások .

A kérdőívemben 12 zárt kérdés és 2 nyitott kérdés szerepel, amivel fel tudtam mérni a gazdasági és társadalmi hatásokat.

A kérdőívet online formában egy közösségi oldalon a Balaton északi településeinek lakossági csoportjaiban osztottam meg. Az interjúkat előre megterveztem és az alanyokat személyes kerestem fel.

4.2.Kutatási minta (populáció) és mintavétel:

A kutatásom során különböző módszereket alkalmaztam annak érdekében, hogy teljes áttekintést kapjak a külföldi ingatlantulajdonosok helyi társadalomra gyakorolt hatásairól. A kutatási módszerek két különböző csoportra fókuszáltak: egyrészt interjúkat készítettem szakmai pozíciókat betöltő személyekkel, másrészt kérdőíveket használtam a helyi lakosság véleményének feltérképezésére.

Az interjúk során olyan személyekkel beszélgettem, akik közvetlen rálátással és tudással rendelkeznek a település gazdasági és társadalmi változásaira. Ide tartozik a polgármester, egy egy ingatlanpiaci közvetítő, és egy helyi vállalkozóval akik szakmai pozíciójuk révén kulcsszereplői a település irányításának és az ingatlanpiac működésének. Ezek a személyek interjúiban elsősorban azokra a folyamatokra és hatásokra fókuszáltam, amelyeket a külföldi ingatlantulajdonosok jelenléte gyakorol a helyi infrastruktúrára, a gazdaságra és a közösségre. A külföldi ingatlantulajdonosokkal készült interjúk szintén magasabb iskolázottságú személyekkel történtek, akik saját perspektívájukból világítottak rá a vásárlási motivációikra, illetve arra, hogy látják saját szerepüket és hatásukat a helyi közösségben.

Ezzel szemben a kérdőíves kutatásom célcsoportja a helyi lakosság volt, akiket elsősorban arról kérdeztem, hogy milyen tapasztalataik vannak a külföldi tulajdonosokkal való együttélésről, illetve milyen gazdasági hatásokat észleltek a külföldiek megjelenése óta. Ebben a szakaszban a fókusz azon volt, hogy megértsük, hogyan érzékelik a helyiek a külföldiek jelenlétét, milyen gazdasági és társadalmi változásokat tapasztaltak meg, és hogyan befolyásolta ez az életüket. A kérdőív így olyan helyi lakosok véleményét tárta fel, akik nem rendelkeznek szakmai pozícióval, viszont közvetlenül érintettek a külföldiek számának növekedéséből adódó mindennapi változásokban.

Ez a két megközelítés - lehetővé tette, hogy a településen tapasztalható társadalmi és gazdasági folyamatokat több nézőpontból is vizsgáljam. Az interjúk révén szakmai és gazdasági szemszögből kaptam képet a folyamatokról, míg a kérdőívek a helyi lakosság mindennapi tapasztalatait és érzéseit tárták fel, akik közvetlenül érzik a külföldiek jelenlétének hatásait.

4.3. Etikai megfontolások

A kutatás során különös figyelmet fordítottam az adatvédelmi és etikai kérdésekre. Az interjúalanyok hozzájárulásukat adták az interjúk készítéséhez, és biztosítottam őket arról, hogy személyes adataik bizalmasan lesznek kezelve. A statisztikai adatokat hivatalos forrásokból szereztem be, amelyek szintén megfeleltek a kutatási etikai elvárásoknak.

4.4. Hipotézisek

Gazdasági hipotézisek:

1. Hipotézis: „A külföldi ingatlantulajdonosok jelenléte jelentős mértékben növeli az adott területen az ingatlanárakat, ezáltal hozzájárul a helyi lakosság számára elérhető lakások drágulásához.” (Indoklás: A külföldi vásárlók gyakran magasabb áron vásárolnak ingatlant, ami növelheti a keresletet és az árakat, különösen a népszerű turistacélpontokon, például a Balaton környék.)

2. Hipotézis: „A külföldi ingatlantulajdonosok hozzájárulnak a helyi gazdaság növekedéséhez azáltal, hogy növelik a beruházásokat és a turizmusból származó bevételeket.”

Indoklás: A külföldi tulajdonosok gyakran nyaralóként használják az ingatlanokat, amely a helyi szolgáltatási szektornak (éttermek, szállodák, üzletek) profitot hozhat.

Társadalmi hipotézisek:

3.Hipotézis: „A külföldi ingatlan tulajdonosok növekvő száma társadalmi feszültségeket okoz a helyi lakosság és az új tulajdonosok között, mivel a helyiek úgy érzik, kiszorulnak az ingatlanpiacról.” Indoklás: Ha a helyi lakosok nehezebben tudnak lakást vásárolni a magas árak miatt, az szociális feszültséget generálhat, ami a társadalmi kohézió csökkenéséhez vezethet.

4.Hipotézis: „A külföldi ingatlan tulajdonosok alacsony szintű társadalmi integrációja gyengíti a helyi közösségek szociális kohézióját.” Indoklás: Ha a külföldiek nem vesznek részt aktívan a helyi közösségi életben (pl. rövid ideig tartózkodnak ott vagy befektetési céllal tartanak ingatlant), az csökkentheti a közösség összetartozását.

4.5. Polgármesteri interjú

Kiemelt jelentőségű volt a település polgármesterével készített interjú, amely során a vezető megosztotta véleményét az önkormányzat helyzetéről és arról, hogy a külföldi ingatlan tulajdonosok jelenléte milyen hatással van a helyi közösség fejlődésére. A polgármester különösen rávilágított a lakosság összetételére, a település gazdasági lehetőségeire, valamint az önkormányzat által hozott intézkedésekre annak érdekében, hogy a külföldiek jelenléte kiegyensúlyozott módon hasson a helyi lakosok életére. Vella Zsolt 2006 óta Ábrahámhegy település polgármestere. A polgármester kiemelte, hogy a külföldiek jelenléte, illetve vásárlása a településen nem több, mint a magyar állampolgároké: „...ha számszerűsíteni kellene, például 6 vásárlásból 3 magyar, 3 pedig külföldi, ha körbenézek a településen, akkor a lakosság 85% még mindig magyar”. Következőekben arról kérdeztem a polgármestert, hogy azok a külföldiek, akik itt vásároltak, mennyien tartózkodnak itt állandóan. Azt válaszolta: „Akik ide telepedtek és nem Magyar állampolgárok, azok száma elenyésző; az jobban jellemző, hogy van itt egy osztrák fiatal házaspár 3 gyerekkel, akik szinte minden szabadidejüket itt töltik.” Ebből is látni, hogy a fiatal külföldieknek van igényük itt lenni, és szeretnek is itt lenni. A polgármester kifejtette véleményét az ingatlanárak alakulásával is: „Ezek a területek mindenki számára ugyanúgy elérhetőek.” Ez is bizonyítja, hogy a hazai és külföldi vásárlók aránya 50-50%. Arra a kérdésre, hogy a jövőben a növekvő külföldiek száma miatt előfordulhat-e, hogy többségben lesznek a külföldiek, kategorikusan kijelentette a polgármester, hogy biztos, hogy nem. Támogatóként nem jelennek meg a helyi eseményeken, inkább résztvevőként viszont annál aktívabban. Ha a külföldieket nézzük, akkor a valóság az, hogy legalább egyikőjük beszél magyarul, egy minimális szinten, és így akarják teljesen tudni élvezni a helyi rendezvényeket. Persze vannak olyanok is, akik nem beszélnek magyarul,

csak például angolul, de azért így könnyebb a kommunikáció. A lakosság jellemzően örül a külföldiek jelenlétének, mivel, semmiféle konfliktus nem alakul ki közöttük, és kisebbfajta munkákkal látják el a helyi közösséget, mint például kertgondozás, lakástakarítás, és ennek kimondottan örülnek az emberek, mivel így tudják növelni bevételeiket. Ezeken felül rendkívül jó hatással van a helyi szolgáltatásokra: lejárnak a sportházba, a strandra, a helyi kisboltban vásárolnak. „Van itt a faluban egy német idős hölgy, aki nemrég stroke-ot kapott, és ő is itt van még októberben is, illetve még járnak hozzá helyiek, akik beszélgetni felmennek egy órára, hogy segítsék a kommunikációt.” Példaértékű, hogy egy ilyen településen így törődnek a külföldiekkel, és teljesen problémamentes az élet a külföldiek és a helyiek között.

4.6. Interjúk külföldi ingatlantulajdonosokkal:

Az interjúk másik fontos csoportját a külföldi ingatlantulajdonosok alkották. Az ő perspektívájuk azért volt kulcsfontosságú, mert rajtuk keresztül megértettem, mi motiválta őket arra, hogy Magyarországon vásároljanak ingatlant, és hogyan látják saját hatásukat a helyi közösségre. Szó esett az ingatlanvásárlás okairól (pl. befektetés, nyaralás céljából), a helyi infrastruktúra és szolgáltatások megítéléséről, valamint arról, hogy mennyire érzik magukat integrálva a helyi közösségbe. Az interjúk során, amelyeket a Balaton térségében ingatlant vásárló külföldiekkel készítettem, elsősorban arra kerestem a választ, hogy milyen indíttatásból választják ezt a festői vidéket. Az interjúalanyok többsége a 30-55 éves korosztályhoz tartozik, akik különböző okokból, de hasonló elvárásokkal érkeztek Magyarországra. A leggyakoribb motiváció, amit megfogalmaztak, a nyugodt, természetközeli élet iránti vágy, amelyet a Balaton régiója kínál. A beszélgetések során különösen az idősebb korosztály tagjai említették, hogy letelepedési céllal vásároltak ingatlant, és szeretnék ezt a térséget végleges otthonukká tenni. Számukra a festői környezet és a nyugodt életvitel jelentős vonzerőt képvisel, hiszen ez a térség lehetőséget biztosít a városi élet stresszének elkerülésére, és egy harmonikusabb, kiegyensúlyozott életmód kialakítására.

Az ingatlanvásárlás hátterének jobb megértése érdekében arra is rákérdeztem, hogy az interjúalanyok milyen iskolai végzettséggel rendelkeznek, illetve vannak-e rokonaik Magyarországon. Az iskolai végzettség gyakran segít rávilágítani arra, hogy milyen típusú életmódot és életkörülményeket várnak el az itt élők. A magasabb végzettséggel rendelkezők esetében például sokszor megfigyelhető, hogy anyagilag is megalapozottabb döntéseket hoznak, és többet áldoznak az ingatlanok fenntartására, illetve a környezetük fejlesztésére. Ez arra is utal, hogy az ilyen vásárlók számára a Balaton térsége nem csupán egy turisztikai célpont, hanem hosszú távon elérhető otthon.

A rokoni kötelékek vizsgálata szintén fontos eleme volt az elemzésnek. Néhány válaszadó elmondta, hogy családi kapcsolatok kötődnek Magyarországhoz, és ezek a kapcsolatok hozzájárultak ahhoz, hogy éppen itt vásároljanak ingatlant. Azok számára, akiknek rokonaik, barátaiuk élnek itt, ez a régió nem csupán egy szép hely, hanem egy olyan környezet, ahol kapcsolataikat is ápolni tudják, és így erősebb kötődés alakulhat ki a helyhez. Az ilyen érzelmi és kulturális kötődések jelentősen befolyásolják a vásárlási döntéseket, és hosszabb távú jelenlétet biztosíthatnak a külföldi ingatlantulajdonosok számára.

Az interjúk alapján megállapítható, hogy a külföldi ingatlantulajdonosok elsősorban a Balaton térségének nyugalma és természeti szépsége miatt választják ezt a helyet. Az idősebb korosztály számára ez a térség a letelepedés ideális színhelye, míg a fiatalabb vásárlók számára a befektetési szempontok is fontosak lehetnek. Az iskolai végzettség és a rokoni kapcsolatok pedig további fontos tényezők, amelyek megerősítik a külföldiek térséghez való kötődését, és előrevetítik, hogy a Balaton környéki ingatlanpiac továbbra is vonzó marad a külföldi vásárlók számára. Az interjúk során a külföldi ingatlantulajdonosok vásárlás utáni felújítási szokásait is feltérképeztem. A beszélgetések során kiderült, hogy a legtöbb külföldi vásárló már kész, beköltözhető állapotú ingatlant keres a Balaton környékén, mivel kevés ismerettel rendelkeznek a magyar felújítási árakról, és így szeretnék elkerülni az esetleges többletköltségeket és komplikációkat. Ez az attitűd erősen tükrözi a külföldi ingatlantulajdonosok vásárlási szándékait: inkább kulcsrakész ingatlanok iránt érdeklődnek, amelyek már nem igényelnek jelentős átalakítást vagy felújítást.

Egy szlovák házaspár esete azonban jól példázza, hogyan változik a hozzáállás, ha az ingatlan hosszabb távú, folyamatos használatba kerül. Tizenöt évvel ezelőtt vásároltak egy házat a Balaton partján, amelyet sokáig csak nyaralóként használtak. Évente kisebb fejlesztéseket és karbantartási munkálatokat végeztek, amelyeket gyors megoldásokkal oldottak meg, figyelembe véve, hogy a házat csak időnyelleggel használták. Az utóbbi években azonban elhatározták, hogy a házat állandó lakhelyükké alakítják, és ehhez hosszú távon fenntartható megoldásokra van szükségük. Ennek érdekében teljesen lebontották az eredeti épületet, és egy új, modern házat építettek a helyére, ami minden igényüket kielégíti.

Az átalakítási folyamat során azonban szembesültek azzal a nehézséggel, hogy a Balaton környékén komoly kihívást jelent olyan kivitelezőt találni, aki nem túlraazott ajánlatokat ad. Ez a tapasztalat rávilágít arra, hogy a régióban egyre növekvő kereslet miatt az építési és felújítási költségek magasak lehetnek, ami elriaszthatja azokat a külföldieket, akik inkább felújításra szoruló ingatlanokat vásárolnának, majd saját elképzeléseik szerint alakítanák át azokat.

A többi interjúalany is hasonló véleményt osztott a felújítással kapcsolatban: bár némelyek végül felújításba kezdtek, jellemző, hogy a vásárláskor kulcsrakész, beköltözhető ingatlant kerestek, ami azonnal megfelelt igényeiknek. Számos interjúalany megjegyezte, hogy a Balatoni panoráma kulcsfontosságú szempont volt az ingatlanvásárlásnál, és sokan sikeresen találtak olyan ingatlant, amely megfelelt ennek az elvárásnak.

Összességében megállapítható, hogy a külföldi ingatlantulajdonosok a Balaton környékén leginkább olyan ingatlanokat keresnek, amelyek azonnal beköltözhetőek, és már eleve rendelkeznek a kívánt tulajdonságokkal, mint például a Balatonra nyíló kilátás. Azok, akik később felújítás mellett döntenek, gyakran szembesülnek a kivitelezők magas árajánlataival, ami rávilágít a balatoni régió növekvő építési költségeire és a minőségi kivitelezés kihívásaira. Az interjúk során arra is rákérdeztem, hogy a külföldi ingatlantulajdonosok beszélik-e a magyar nyelvet, és milyen kapcsolatokat ápolnak a helyi közösséggel. A válaszok alapján megfigyelhető, hogy a megkérdezettek többsége legalább alapszinten beszél magyarul, ami megkönnyíti számukra a mindennapi kommunikációt és a közösségbe való beilleszkedést. Néhány esetben előfordult, hogy egy házaspár egyik tagja beszéli a nyelvet, míg a másik nem, ami megosztja a háztartáson belüli kommunikációs lehetőségeket. Ez az eltérés különféle helyzeteket eredményezhet: a magyarul beszélő fél könnyebben barátkozik, kapcsolatokat épít, míg a nyelvet nem beszélő társ inkább távol marad a közösségi eseményektől.

A közösségi életben való részvétel is változó képet mutat. A magyarul beszélő külföldiek közül sokan aktívan részt vesznek a település rendezvényein, és gyakran kialakítanak baráti kapcsolatokat a helyiekkel. Számukra a közösségi események jó alkalmat kínálnak arra, hogy megismerjék a helyi kultúrát és szokásokat, és részévé váljanak a település mindennapjainak. Az ilyen jellegű kapcsolatépítés különösen fontos azok számára, akik hosszú távra tervezik a letelepedést, és harmonikus együttélést kívánnak a helyi közösséggel.

Ugyanakkor több olyan válaszadó is akadt, aki épp a nyugalom és a természet közelsége miatt döntött úgy, hogy a Balaton környékén vásárol ingatlant, és kifejezetten kerüli a közösségi eseményeket. Ezek az ingatlantulajdonosok többnyire nem keresnek szoros baráti kapcsolatokat, hanem inkább saját maguknak keresnek egy békés, csendes életet. Számukra a mindennapi kikapcsolódás, mint például a kertészkedés, séta, horgászat és egyéb természetközeli tevékenységek sokkal fontosabbak, mint a közösségi rendezvények és a társasági élet.

Megállapítható, hogy a külföldi ingatlantulajdonosok eltérő módon viszonyulnak a helyi közösségi élethez, és különféle szempontok alapján döntenek a beilleszkedés mértékéről. Míg sokan értékelik a baráti kapcsolatok és a rendezvényeken való részvétel lehetőségét, és ezek

révén aktív tagjaivá válnak a közösségnek, mások inkább egy csendesebb, elszigeteltebb életet választanak, és a természettel való kapcsolatukat helyezik előtérbe. Az ilyen sokszínű hozzáállás a külföldi ingatlantulajdonosok különböző motivációit és életmódbeli preferenciáit tükrözi, amely a Balaton környéki települések társadalmi összetételére is hatással van.

Az interjúk során kiderült, hogy a külföldi ingatlantulajdonosok többsége nem életvitelszerűen él a Balaton környéki ingatlanában, ezért gyakran szükségük van segítségre a ház és a kert rendben tartásához, különösen akkor, amikor hosszabb ideig távol vannak. A megkérdezettek válaszaiból kirajzolódott, hogy a ház és kert fenntartását többféleképpen oldják meg, attól függően, hogy milyen gyakran látogatják az ingatlanjukat.

Sokan bíznak meg kertépítéssel és rendben tartással foglalkozó cégeket, akik szakszerűen gondoskodnak a növények öntözéséről, a gyepek nyírásáról, a sövények ápolásáról és egyéb karbantartási munkálatokról. Ezek a cégek rendszeres időközönként látogatják az ingatlant, és biztosítják, hogy az megfelelő állapotban maradjon a tulajdonosok távollétében is. Ez különösen vonzó megoldás azok számára, akik ritkábban látogatnak Magyarországra, mivel így tudják, hogy ingatlanjuk folyamatosan gondozott.

Néhány ingatlantulajdonos szívesebben bízna a ház körüli feladatokat a szomszédokra vagy takarítókra, akik az ingatlan belső tereit tartják rendben. Ezek az alkalmi segítségek általában a lakás tisztán tartására és az alapvető karbantartási feladatokra korlátozódnak. A szomszédok vagy helyi lakosok bevonása gyakran bizalom alapuló kapcsolatot is kialakít, ami fontos azok számára, akik hosszú távra terveznek a régióban.

Vannak olyan tulajdonosok is, akik rendszeresen látogatják az ingatlant, és saját maguk végzik a karbantartási munkákat. Ezek az ingatlantulajdonosok gyakran élvezik a kertészkedést és az ingatlan körüli teendőket, így szívesen foglalkoznak a ház és a kert fenntartásával. Ha azonban hosszabb időre távol maradnak, ők is alkalmaznak munkavállalókat, akik gondoskodnak az alapvető karbantartásról.

Összességében elmondható, hogy a külföldi ingatlantulajdonosok változatos módokon oldják meg ingatlanjuk fenntartását, és sokan igénybe veszik helyi szolgáltatók, szomszédok, vagy alkalmi segítségnyújtók támogatását. A karbantartási feladatok elvégzése, legyen szó akár céges szolgáltatásokról, akár egy szomszéd segítségéről, fontos szerepet játszik abban, hogy a tulajdonosok nyugodtan hagyhassák magára az ingatlant, tudva, hogy az a távollétük alatt is megfelelő gondoskodást kap.

Az interjúk során a külföldi ingatlantulajdonosokat megkérdeztem, mennyire elégedettek a polgármesteri hivatal munkájával, és volt-e esetükben olyan probléma, amelynek megoldásában segítséget kértek. A válaszok többsége nagyon pozitívan értékelte a

polgármesteri hivatalok munkáját; a tulajdonosok elmondása szerint az ügyintézés gyorsan és zökkenőmentesen zajlott, és a hivatal munkatársai segítőkészek voltak. Néhányan ugyanakkor jelezték, hogy még nem volt szükségük hivatalos ügyintézésre, így nincs tapasztalatuk a hivatal munkájával kapcsolatban, mivel eddig semmilyen problémájuk nem merült fel.

A beszélgetés következő része a helyi társadalmi eseményekről szólt, amelyeket szinte minden válaszadó pozitívan értékelt. A külföldi ingatlantulajdonosok elmondták, hogy szívesen részt vesznek a helyi rendezvényeken, és élvezik a közösségi programokat, amelyek lehetőséget adnak számukra, hogy közelebb kerüljenek a helyi kultúrához és emberekhez. A helyiek pozitív hozzáállása rendkívül jól esik a külföldieknek, mivel úgy érzik, teljes értékű tagjai a helyi társadalomnak. Emellett néhány válaszadó hozzátette, hogy bár tiszteletben tartják a rendezvényeket és fontosnak tartják a közösségi életet, nem vesznek részt az eseményeken, mivel elsősorban a nyugalom és a csend miatt költöztek a régióba, így inkább saját maguk számára keresnek békés elfoglaltságot. Az interjúk során arra is kíváncsi voltam, hogy a külföldi ingatlantulajdonosoknak vannak-e olyan külföldi barátaik vagy rokonaik, akik rendszeresen meglátogatják őket, és milyen benyomásuk alakult ki Magyarországról. A válaszokból kiderült, hogy a legtöbb tulajdonos szívesen fogadja külföldi ismerőseit és családtagjait, akik gyakran megfordulnak náluk a Balatonnál. A látogatók közül sokan lenyűgözve beszéltek a Balaton környékének szépségéről és a magyarországi élet nyugalmaról, olyannyira, hogy előfordult, hogy ezek az élmények inspirálták őket saját ingatlanvásárlásra a régióban.

Az ingatlantulajdonosok túlnyomó többsége nagyon jól érzi magát Magyarországon, és elmondásuk szerint egyáltalán nem bánták meg, hogy itt vásároltak ingatlant. Számukra a Balaton környéke nemcsak a nyugalom és a természet közelsége miatt vonzó, hanem a barátságos helyi közösség is hozzájárul ahhoz, hogy szívesen töltenek itt időt. Az, hogy mennyi időt töltenek Magyarországon, egyénenként változik, és gyakran attól függ, hogy milyen messze laknak az állandó lakhelyüktől. Vannak, akik csak néhány hetet töltenek itt évente, míg mások hosszabb időszakokat is Magyarországon maradnak.

A legtöbb válaszadó azt is elmondta, hogy a jövőben egyre több időt szeretne a Balaton környékén tölteni, hiszen itt valóban megtalálják azt a harmóniát és nyugalmat, amelyre vágnak. A látogatóba érkező barátok és rokonok sok esetben szintén pozitív benyomásokat szereztek, így nem ritka, hogy ezek a látogatások további érdeklődést keltenek Magyarországgal szemben, és később újabb külföldi ingatlantulajdonosok jelennek meg a Balaton térségében. Megemlítették viszont, hogy negatív oldala is van ennek a dolognak, mert a család és a barátok eljönnek, és ahogy mondták, jól érzik magukat, szeretnek ezen a környéken, de csak kis része

az, aki meg szeretné tartani és fent szeretné tartani az ingatlant. Tehát ahogy az a generáció, aki, itt vásárolt ingatlant, már nem képes itt lenni és törődni az ingatlannal, gyerekeik azonnal túladnának rajta.

4.7. Interjú egy helyi vállalkozóval

Egy helyi kisbolt tulajdonosával is készítettem interjút, aki közvetlen kapcsolatban áll mind a helyi lakosokkal, mind a külföldiekkel. Ő rávilágított arra, hogy a külföldi tulajdonosok növekvő jelenléte milyen gazdasági hatásokkal jár a településen, különösen a helyi üzleti élet szempontjából. A bolt forgalmában és az eladott termékek összetételében észlelhető változások jól mutatják, hogyan befolyásolják a helyi gazdaságot a külföldiek fogyasztói szokásai és jelenléte. Márkus Katalin, aki közel 50 éve több Balaton-parti településen vezetett kisboltot, jelenleg már csak Ábrahámhegy településen tevékenykedik, mivel ezen a településen is lakik. Előszörban a külföldi ingatlantulajdonosok érkezésének módjáról, idejéről és jövőjéről beszélgettünk. Saját tapasztalása szerint inkább a régebbi ingatlanokat vásárolják meg és újítyják fel, vagy ami még jellemző, hogy találnak egy kiváló helyen lévő telket vásárolnak, amit azt saját ízlésük alapján építenek be. Katalin bevallása szerint is ez inkább a régebbi generációra igaz, és ő is megemlítette, hogy az utóbbi pár évben ez már átalakult és keresik a beköltözhető kulcsrakész ingatlanokat is. Véleménye szerint, ami jelenlegi probléma, hogy olyan külföldi ingatlantulajdonosok, akik a 80-as években vásároltak ingatlant nem tudják átadni a következő generációnak. ”...Tudnék sorolni néhány olyan házat, akik közvetlen ismerőseim voltak, közel 80 évesek és egy gyönyörűen felújították a házat, és a gyerekeik nem akartak már Magyarországra jönni, és kényszerből muszáj volt megválniuk az ingatlantól.” Mindezek ellenére az interjú Katalin elmesélt egy történetet, hogy éppen két héttel az interjú készítése előtt egy nagyon jól szituált német család megállt és az eladó ingatlanokról érdeklődött. Katalin egészen hosszasan beszélgetett velük és kiderült, hogy motivációjuk, hogy ide költözzenek nem más, mint hogy az ő véleményük szerint a német közbiztonság annyira rossz állapotban van hogy már nem mernek az utcára kimenni, és Magyarországot egy biztonságos helynek látják. Kiskereskedelmi szempontból szinte jelentéktelen hatással vannak a külföldi ingatlantulajdonosok, mivel ragaszkodnak a saját termékeikhez, hazamennek Ausztriába vagy Németországban kéthetente vagy havonta egyszer és hozzák magukkal onnan a saját termékeiket.” Van például néhány osztrák ismerősöm, aki itt él 20 éve, de azon kívül, hogy minden nap megveszi azt a két darab kiflit és eljön beszélgetni, azonkívül nemigazán

vásárolnak”. Másik viszont megnézzük a másik oldalról a turisták, akik eljönnek 1 hétre vagy akár pár napra kirándulni jelentős összeget hagynak a boltban.” Kisvállalkozóként nekünk ez is jelentős az idegenforgalom mivel, ugye köztudott, hogy a Multinacionális cégek elviszik a legtöbb vásárlót, és velük nem tudunk versenyezni”. Nagy probléma még, amit megemlített Katalin, hogy a többsége külföldieknek nem veszi a fáradságot, hogy csak alapszavak megtanuljon magyarul, ha már itt szeretne letelepedni és hogy szinte elvárják, hogy tudjanak a helyiek valamilyen idegen nyelven szólni hozzájuk. Társadalmilag ez egy probléma lehet mivel így semmilyen módon nem fognak tudni becsatlakozni a helyi közösségbe és negatív véleménnyel lesznek róluk a helyiek. A külföldiek általában keresnek legalább egy embert, akire támaszkodhatnak, viszont ezzel nagyon sokan visszaélnék mivel nem beszélik a nyelvet megbíznak valakiben és akár kétszeres áron biztosít neki olyan munkákat, amelyekre szükség van felújítás vagy akár ház és kert karbantartása miatt.

4.8.interjú ingatlanközvetítővel:

Beszélgetésünk során kiderült, hogy Sall úr 1982 óta foglalkozik ingatlanközvetítéssel külföldi ügyfelei is ettől a dátumtól vannak, ez alatt az időszak alatt közel 600 ingatlant adott el. „Az utóbbi 2 évben inkább külföldi magyar származású ügyfeleim voltak rajtuk kívül egyetlen egy angol származású volt.” -nyilatkozta. Ebből is arra következtethetünk, hogy a külföldi magyar származásúak sokkal könnyebben vesznek itt ingatlanokat mivel beszélik a nyelvet bármilyen alapszinten is, tehát nekik az ügyintézés és beépülés a társadalomba is könnyebb.” Németországból jönnek a legtöbben, majd Ausztria és Szlovákia de messze a legtöbben Németországból”. - Akik a legnagyobb csoportot teszik ki a vásárlói közül ők is mind beszélnek magyarul legalább egy minimális szinten. Amely a legfontosabb kitétel a külföldieknek az ingatlannál: 'Elsődleges kérésük, illetve elvárásuk, hogy panoráma legyen'- Minden egyes külföldi, aki a Balaton környékén vásárol ingatlant első számú feltétele, nem csoda hiszen ez a festői tájat és csodálatos környezetét mindenki az ablakából szeretné csodálni. 'Korösszetétel alapján jellemzően a nyugdíjasok vásárolnak ingatlant, viszont épp most adtam el egy ingatlant, egy Portugáliában élő fiatal házaspárnak, most hazajöttek itt akarnak letelepedni és családot alapítani.’ – Sall úr szavaiból is arra lehet következtetni, hogy annak ellenére, hogy a vásárlók jelentős része nyugdíjas, a fiatalok is letépdési céllal érkeznek ide mivel vonzó számukra ez a környék a nyugalom és a vidéki életstílus. Ezután rátértünk a következő kérdésre, hogy milyen

típusú ingatlanokat vásárolnak? 'Általában olyat, amit nem kell felújítani, összközműves, központi fűtéssel, gyakorlatilag kulcsrakész házakat keresnek'. – ebből következik, hogy a felújított házaknak van piaca. Szabályozási szempontból érdekelt, hogy van-e esetleg valami nehezítő körülmény, ami miatt nehezebben vehetnek a külföldiek házat 'Európai uniós országnál nincs semmi, Svájci állampolgár, aki nem uniós ugye, ők külterületen nem vásárolhatnak'.

Mint ahogy mindenhol a Balaton környékén is megjelent a befektetési láz 'ugye a Covid előtt volt nagy befektetési láz, kettesével-hármasával vették a házakat, ugye abban bíztak hogy felmegy az ingatlan ára és ez részbe be is jött minimális áremeléssel.' viszont ezután az időszak után nagyon leállt a kereslet és ebben Sall úr is egyetértett 'Covid óta viszont nagyon leállt a kereslet, előtte 20-30 ingatlant el tudtam adni évente, azóta sokkal kevesebbet' - Tehát a covid utáni gazdasági visszaesést az ingatlanpiac is megérezte.

4.9.Kérdőíves vizsgálat elemzése

A kérdőív kérdéseit a gazdasági és társadalmi hipotézisek alapján készítettem, úgy gondolom ezekkel a kérdésekkel alaposan meg tudom vizsgálni a témát. A kérdőívet online formában lehetett kitölteni, amit a Facebook nevű közösségi oldalon osztottam meg azon belül is igyekeztem olyan Balaton-parti települések lakóinak a csoportjában megosztani, hogy hiteles legyen a kérdőív. A kérdőívet 100 személy töltötte ki.

Az ön életkora?

A válaszadók közül a legtöbben, 45%-uk a **31–45 éves** korosztályból kerültek ki. Ez arra utalhat, hogy ez a korcsoport a legaktívabb, illetve a kérdőív kitöltésében talán ők a legérrintettebbek. Az is lehetséges, hogy ebben az életkorban a lakásvásárlás, lakóhely-változtatás és a közösségi élet kérdései hangsúlyosabbak, ami indokolhatja a nagyobb arányt. A **46–59 évesek** a válaszadók 21%-át teszik ki, amely szintén jelentős részét képviseli a válaszadóknak, viszont már kisebb arányban, mint a fiatalabb középkorú csoport.

Az **idősebb (60 év feletti)** válaszadók és a **fiatal felnőttek (18–30 évesek)** egyaránt 17%-ban képviseltetik magukat. Ez arra utal, hogy mindkét korosztály kisebb arányban vesz részt az ilyen típusú kérdőívek kitöltésében. A 60 év felettiiek valószínűleg kevésbé érintettek a

közösségi változásokban, míg a 18–30 éves korosztály talán még nem tapasztalt elegendő kapcsolatot az ingatlanpiaccal vagy a közösségi élet változásaival.

Mióta él a településen?

A válaszadók többsége (56%) 10 évnél hosszabb ideje él a településen, ami arra utal, hogy a helyi lakosság stabil és hosszú távon a közösség tagja. Ez jelezheti, hogy a település lakói hosszabb távon telepednek le, és erős kötődésük van a helyhez. A 6-10 éve ott élők aránya 31%, ami azt jelzi, hogy az elmúlt években is voltak újabb letelepedők. A legkevesebben (13%) élnek 5 évnél rövidebb ideje a településen, ami arra utalhat, hogy az újonnan érkező lakosok száma viszonylag alacsony.

Milyen típusú ingatlanban lakik?

A válaszadók túlnyomó többsége (78%) családi házban él, míg kisebb arányban, 22%-uk lakásban. Ez a település szerkezetét is tükrözheti, hiszen valószínűleg egy vidéki vagy kertvárosi jellegű településről van szó, ahol a házak dominálnak. Az alacsony lakásarány arra utal, hogy kevésbé urbánus, inkább falusias vagy kisvárosi környezetben zajlik az élet, ahol a családi házak nagyobb szerepet kapnak a lakóingatlanok között.

Hogyan értékelné a külföldi ingatlantulajdonosokkal való együttélést? (1: negatív tapasztalat, 5: kiváló tapasztalat)

A külföldi ingatlantulajdonosokkal való együttélést a legtöbben pozitívan értékelik: a válaszadók 36%-a 4-es, míg 18%-a 5-ös (kiváló) értékelést adott. Ez azt mutatja, hogy a válaszadók több mint fele inkább jó tapasztalatokat szerzett a külföldi tulajdonosokkal. A közepesen pozitív értékelések aránya 27%, ami azt jelzi, hogy a válaszadók közel egyharmadának vegyes tapasztalatai vannak. A negatív visszajelzések kisebbségben vannak, összesen 19% (7% értékelte 1-esre, 12% pedig 2-esre), ami azt mutatja, hogy az együttélés kevés esetben okoz problémákat.

Milyen nyelvi, kulturális vagy társadalmi különbségeket észlel a külföldiek és a helyi lakosok között? A válaszadók többsége nyelvi akadályokat említ, amelyek gyakran nehezítik a kommunikációt. Többen megjegyezték, hogy a külföldiek általában nem beszélik a magyar nyelvet, vagy csak alap szavakat sajátítanak el. Ez akadályozza a mélyebb kapcsolatok kialakulását, és hozzájárulhat a távolságtartó, személytelen kapcsolatokhoz. A kulturális különbségek megítélése vegyes. Vannak, akik szerint a külföldiek rendszeretöbbek és jobban

ügyelnek a környezet tisztaságára, igényesebbek a szolgáltatások minőségére, és magasabb színvonalú rendezvényeket preferálnak. Mások azonban úgy érzik, hogy egyes külföldi ingatlantulajdonosok flegma vagy lenéző magatartást tanúsítanak, ami távolságtartást szülhet a helyiekkel. Emellett a külföldiek törekvései között megjelenik a beilleszkedés igénye, mivel néhányan részt vesznek a kulturális rendezvényeken, tanulnak pár magyar szót, és próbálnak kapcsolódni a helyi élethez. Társadalmi szempontból a válaszadók egy része megemlíti, hogy a külföldiek általában jobb anyagi helyzetben vannak, ami eltérést jelenthet az életvitelükben is. Néhány válaszadó kiemelte, hogy ez az anyagi különbség nem kizárólag a külföldiekre jellemző, hanem a magyar üdültulajdonosokra is. Ugyanakkor a helyi lakosok sok esetben távolságtartóbbak az újonnan érkező külföldiekkel szemben.

Milyen gyakran van kapcsolata külföldi ingatlantulajdonosokkal?

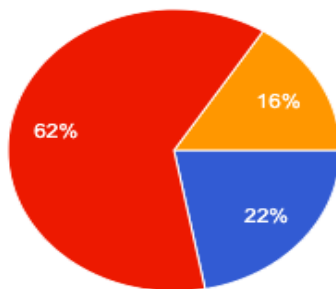
A válaszadók többsége ritkán (35%) vagy soha (33%) nem találkozik külföldi ingatlantulajdonosokkal. Ez azt mutatja, hogy a helyi lakosok többsége nem kerül rendszeres kapcsolatba külföldiekkel, ami lehet arra utal, hogy a külföldi lakástulajdonosok vagy kevésbé aktívak a közösségben, vagy elsősorban második otthonként használják az ingatlanjaikat. A rendszeresebb kapcsolattartás aránya alacsony: mindössze 2% találkozik naponta, és 5% hetente külföldi tulajdonosokkal. Ez az adatok alapján arra következtethetünk, hogy a külföldiek kevésbé vesznek részt a közösségi életben, illetve az ingatlanjaikat nem állandó lakhelyként használják.

Mennyire érzi úgy, hogy a külföldiek integrálódnak a helyi közösségbe?

Ahogy a 3.ábrán megfigyelhető a válaszadók jelentős többsége (62%) úgy érzi, hogy a külföldiek egyáltalán nem integrálódnak a helyi közösségbe. Ez arra utalhat, hogy a külföldi ingatlantulajdonosok kevésbé vesznek részt a közösségi életben, és nem kapcsolódnak aktívan a helyiekhez. A válaszadók 22%-a úgy gondolja, hogy a külföldiek részben integrálódnak, míg csak 16% érzi úgy, hogy a külföldiek teljes mértékben beilleszkedtek a közösségbe. Az adatok alapján az integrációs folyamat nem teljesen sikeres, és a külföldi tulajdonosok nagy része nem válik szoros részévé a közösségnek.

3.ábra külföldiek integrálódása a helyi közösségbe %-os lebontásban

forrás: saját szerkesztés



Mennyire aktívan vesznek részt a külföldi ingatlantulajdosok a helyi rendezvényeken?

Az eredmények alapján a külföldi ingatlantulajdosok közösségi rendezvényeken való részvétele vegyes képet mutat. A legnagyobb arányban (37%) közepesen aktívan vesznek részt a rendezvényeken, ami azt jelzi, hogy a külföldiek egy jelentős része érdekelt a közösségi eseményeken való megjelenésben, bár nem kimondottan kiemelkedő aktivitással.

A „kevésbé aktívan” kategóriába tartozók aránya (34%) szintén jelentős, ami arra utal, hogy sok külföldi tulajdonos csak ritkán vesz részt közösségi rendezvényeken, és nem kapcsolódik szorosan a helyi eseményekhez.

A „nagyon aktívan” résztvevők aránya (14%) viszonylag alacsony, ami azt mutatja, hogy csak egy kisebb csoportja a külföldieknek vesz részt aktívan és elkötelezetten a közösségi eseményeken.

A válaszadók 15%-a szerint a külföldi ingatlantulajdosok egyáltalán nem vesznek részt a közösségi rendezvényeken. Ez azt sugallja, hogy egy kisebb csoport teljesen elzárkózik a közösségi élettől.

Észlel-e változást a helyi közösségi életben a külföldiek megjelenése óta?

A válaszok alapján a megkérdezettek fele (50%) nem tapasztalt változást a helyi közösségi életben a külföldiek megjelenése óta, ami arra utalhat, hogy a külföldi lakástulajdosok jelenléte nem befolyásolta jelentősen a közösség mindennapjait. A válaszadók 36%-a pozitív változásokról számolt be, ami arra utalhat, hogy egyesek szerint a külföldiek hozzájárulnak a közösség fejlődéséhez, például kulturális színességet hozva vagy az infrastruktúra fejlesztésével. Ugyanakkor 14% negatív változást érzékelt, ami kisebb elégedetlenségre vagy a külföldiek jelenlétével kapcsolatos problémákra utalhat. Ezek a negatív visszajelzések jelezhetik például a közösséghez való nehéz beilleszkedést vagy az ingatlanárak emelkedése miatt fellépő aggodalmakat.

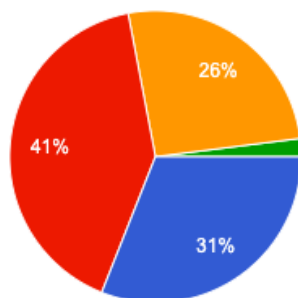
Hogyan hat a külföldiek jelenléte az ingatlanárakra az ön véleménye szerint?

A válaszadók többsége úgy érzi, hogy a külföldiek jelenléte növeli az ingatlanárakat: 31% szerint nagy mértékben, míg 41% szerint kismértékben. Ez összesen 72%, ami azt mutatja, hogy a többség úgy véli, a külföldiek vásárlásai hozzájárulnak az ingatlanpiac drágulásához. Ez az aggodalom valószínűleg a kereslet növekedésével függ össze, hiszen a külföldi vásárlók sokszor magasabb árakat is megfizethetnek.

A válaszadók 26%-a szerint a külföldiek jelenléte nem változtat az ingatlanárakon, ami arra utalhat, hogy ők a külföldiek hatását semlegesnek látják ezen a téren. Mindössze 2% gondolja úgy, hogy a külföldiek jelenléte csökkenti az árakat, ami nagyon alacsony arány, és aligha befolyásolja jelentősen az általános ingatlanpiaci helyzetet.

4.ábra külföldiek hatása az ingatlanárakra %-os lebontásban

forrás: saját szerkesztés



Milyen hatással vannak a külföldi ingatlantulajdonosok a helyi gazdaságra (pl. kisboltok, szolgáltatások)?

A válaszok alapján a megkérdezettek többsége pozitív vagy semleges hatást lát a külföldiek jelenlétében a helyi gazdaságra. A válaszadók 19%-a nagyon pozitívnak, míg 35%-a pozitívnak értékeli a külföldi ingatlantulajdonosok gazdasági hatását, ami arra utalhat, hogy a külföldiek vásárlásai és kiadásai növelik a helyi kisboltok és szolgáltatások bevételeit. Ezzel együtt 35% semleges véleményt fogalmazott meg, ami arra utal, hogy nem mindenki érzékel jelentős változást.

A negatív vélemények aránya viszonylag alacsony: 10% negatív, és mindössze 1% nagyon negatív hatásról számolt be. Ez azt jelzi, hogy bár vannak, akik a külföldiek gazdasági jelenlétét hátrányosnak érzik, ők kisebbségben vannak.

Észlelte-e, hogy a külföldiek költségei vagy gazdasági tevékenységei új lehetőségeket teremtettek a helyi vállalkozások számára?

A válaszadók véleménye megoszlik abban a kérdésben, hogy a külföldiek költségei és gazdasági tevékenységei új lehetőségeket teremtettek-e a helyi vállalkozások számára. A válaszadók 40%-a szerint a külföldiek jelenléte hozzájárult a helyi gazdasági lehetőségek bővüléséhez, ami lehet például új üzletek vagy szolgáltatások megjelenése, illetve a meglévő vállalkozások bevételeinek növekedése.

Ezzel szemben 44% nem érzékelt ilyen hatást, ami arra utalhat, hogy a külföldiek költségei nem minden vállalkozást érintenek egyformán, vagy ezek a hatások nem olyan mértékűek, hogy mindenki számára egyértelműek lennének. A „nem tudom” válaszok aránya (16%) azt mutatja, hogy néhány válaszadó bizonytalan e kérdésben, valószínűleg kevés közvetlen rálátása van a külföldiek gazdasági aktivitására.

Mennyire tartja előnyösnek, hogy egyre több külföldi vásárol ingatlant a településen és a környékén?

A válaszadók véleménye megoszlik abban a kérdésben, hogy előnyösnek tartják-e a külföldiek ingatlanvásárlásait. A válaszadók 19%-a nagyon előnyösnek, míg 11%-a inkább előnyösnek értékeli a külföldiek vásárlásait, ami összesen 30%-ot jelent. Ez a csoport úgy látja, hogy a külföldiek jelenléte előnyös lehet a település és a környék számára, esetleg gazdasági fellendülést vagy infrastruktúra-fejlesztést remélnék.

A semleges álláspontot képviselők aránya 31%, ami azt jelzi, hogy sokan nem érzékelnek közvetlen előnyt vagy hátrányt a külföldiek ingatlanvásárlásaiból. Ez a csoport valószínűleg kevésbé érzi a külföldiek jelenlétének hatását, vagy nem tartja azt jelentősnek.

A negatív vélemények aránya viszonylag magas: 29% inkább hátrányosnak, 10% pedig nagyon hátrányosnak ítéli meg a külföldiek ingatlanvásárlásait. Összességében a válaszadók 39%-a szerint a külföldiek jelenléte hátrányos lehet, ami talán az ingatlanárak emelkedéséből vagy a helyi lakosság kiszorulásának lehetőségéből fakad.

Hogyan látja a helyi társadalom jövőjét, ha a külföldi tulajdonosok száma tovább nő?

Sokan úgy vélik, hogy a külföldi tulajdonosok jelenléte gazdagítja a közösséget, mind kulturálisan, mind gazdaságilag. A külföldiek által támasztott magasabb igények hozzájárulnak a szolgáltatások minőségének javulásához, és egyes válaszadók szerint a multikulturális környezet új lehetőségeket nyit meg a helyi lakosok számára is. Többen kiemelik, hogy a külföldiek között jellemzően európaiak vannak, akik kulturálisan nem állnak távol a helyiektől, és ezáltal könnyebb az együttélés. Emellett néhány válaszadó kifejezetten örül annak, hogy a külföldiek megvásárolják és felújítják a régi ingatlanokat, így a település képe is javul.

A válaszadók közül többen aggodalmukat fejezték ki az ingatlanárak növekedése miatt, amelyet a külföldi kereslet felhajt. Sokan úgy érzik, hogy a magas árak miatt egyre nehezebben tudják megfizetni a helyiek az ingatlanokat, és attól tartanak, hogy hosszú távon csak a külföldiek engedhetik meg maguknak a vásárlást. Egy mezőgazdász szemszögéből például problémát jelenthet, hogy külföldiek vásárolnak mezőgazdasági területeket is, ami hosszú távon a magyar gazdaságra negatív hatással lehet. Néhányan a forint gyengeségét és a devizák dominanciáját is aggasztónak találják, amely szintén hozzájárul az ingatlanárak növekedéséhez. Több válaszadó semleges álláspontot fogalmazott meg, úgy véelve, hogy a külföldi tulajdonosok aránya nem nő olyan mértékben, hogy jelentős hatást gyakoroljon a helyi közösségre. Sokan nem tartanak drasztikus változástól, és úgy gondolják, hogy a helyi társadalomra a jelenlegi szintű külföldi jelenlét nem jelent veszélyt. Néhány válaszadó emlékeztet arra, hogy 20-25 évvel ezelőtt több külföldi tulajdonos volt, akiknek nagy része idővel eladta ingatlanját, így a jelenlegi helyzetet átmeneti jelenséggként kezelik.

A kulturális különbségek is szerepet játszanak a véleményekben. Vannak, akik úgy vélik, hogy a külföldiek részvétele a helyi eseményeken és barátságos magatartásuk pozitív hatással van a közösségre, és hozzáadott értéket képviselnek a társadalmi életben. Egyes válaszadók szerint a helyieknek sokat tanulhatnak a külföldiektől, például a rendszereteket és a felelősségtudatos viselkedést illetően. Ugyanakkor többen megjegyezték, hogy a külföldiek jobb anyagi körülményei miatt némi társadalmi távolság alakul ki, és bizonyos helyiek bizalmatlanabbak az új érkezőkkel szemben. A válaszok alapján elmondható, hogy a helyi társadalom jövőjét illetően megoszlanak a vélemények. A külföldiek jelenlétét egyesek a település fejlődésének lehetőségeként, mások pedig potenciális problémaként látják, különösen az ingatlanárak emelkedése miatt. Azok, akik pozitív hatásokat várnak, a közösség gazdagodására, a szolgáltatások színvonalának növekedésére és a multikulturális környezetre összpontosítanak, míg az aggodalmak inkább gazdasági és társadalmi jellegűek. Összességében a legtöbben nem számítanak drasztikus változásokra, és úgy vélik, hogy a külföldi jelenlét mértéke a jelenlegi szinten még nem veszélyezteti a helyi közösség egyensúlyát.

5.Összegzés

A Balaton környékén élő külföldi ingatlantulajdonosokkal, helyi lakosokkal, vállalkozókkal és ingatlanközvetítőkkal 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 hajlandók a felújításra, de ez gyakran komoly kihívásokat rejt magában, például a megfelelő kivitelezők megtalálását és a magas árajánlatokat.

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.

5.1.Következtetések

Az első hipotézisem szerint „A külföldi ingatlantulajdonosok jelenléte jelentős mértékben növeli az adott területen az ingatlanárakat, ezáltal hozzájárul a helyi lakosság számára elérhető lakások drágulásához.” meg tudtam állapítani, hogy nem igazolódik, mivel kutatásom során, amely a kérdőívekből, interjúkból, illetve a statisztikai adatokból állt. Összességében megállapítható, hogy a helyi lakosok többsége úgy véli nem jelent fenyegetést a külföldiek vásárlásai.

a második hipotézisem szerint „A külföldi ingatlantulajdonosok hozzájárulnak a helyi gazdaság növekedéséhez azáltal, hogy növelik a beruházásokat és a turizmusból származó bevételeket.” igazolódik, mivel a kutatás rávilágított arra, hogy a külföldiek jelenléte és felújításai motiválják a helyi lakosokat is, illetve az önkormányzatot, hogy folyamatosan fejlesztésekkel és színes programmal szépítsék a települést és a környezetet. Beruházásaik helyi vállalkozásoknak munkát biztosítanak, néhányuk turisztikai tevékenységet folytatva (magánszállás létrehozásával) helyi adóbevételeket növelik, illetve vasalásaik a helyi szolgáltatóknak forgalmat generálnak.

Társadalmi hipotézisek:

A harmadik hipotézisem szerint „A külföldi ingatlantulajdonosok növekvő száma társadalmi feszültségeket okoz a helyi lakosság és az új tulajdonosok között, mivel a helyiek úgy érzik, kiszorulnak az ingatlanpiacról.” nem igazolódott mivel, a néhány kirívó példa ellenére egyértelmű többség úgy gondolja hogy a külföldiek jelenléte maximálisan is csak kismértékben növeli az ingatlanok árát és így ugyanúgy elérhető magyar állampolgárok számára, mint a külföldi vásárlók számára, és ez semmiféle társadalmi feszültséget nem okoz.

A negyedik hipotézisem szerint „A külföldi ingatlantulajdonosok alacsony szintű társadalmi integrációja gyengíti a helyi közösségek szociális kohézióját.” ami nem teljesül mivel a kérdőívből kiderül, hogy a válaszadók 62% gondolja úgy, hogy a külföldiek részben míg 16%

teljes mértékben integrálódnak a helyi társadalomba. Ezek mellett a válaszadók 50% úgy gondolja, hogy a külföldiek jelenléte nem befolyásolja a helyi közösséget míg 36% úgy gondolja, hogy kimondottan pozitív hatással vannak a közösségre.

Összességében a külföldi ingatlantulajdonosok jelenléte vegyes hatást gyakorol a Balaton környéki településekre. Gazdasági szempontból jelentős előnyöket hoznak, különösen a kisvállalkozások számára, és kulturális színességet adnak a közösséghez. A nyelvi és kulturális különbségek néha feszültségeket okozhatnak, és az ingatlanárak minimális növekedése nem jelent gondot. A külföldi tulajdonosok többsége pozitív benyomást keltett a helyi lakosok körében, akik élvezik az együttélés előnyeit. A jövőben fontos lehet a külföldiek és helyiek közötti kapcsolat további erősítése, valamint az ingatlanpiaci hatások megfelelő kezelése a helyi közösség érdekében.

5.2.Javaslatok:

Javaslatok, amelyek segíthetik a külföldi ingatlantulajdonosok és a helyi közösség közötti együttélés harmonizálását, valamint a gazdasági és társadalmi előnyök maximalizálását. Az alábbi javaslatok tükrözik a kutatásból levont következtetéseket és hozzájárulhatnak a pozitív hatások erősítéséhez, miközben a lehetséges negatív következményeket is minimalizálják:

Az önkormányzat és helyi szervezetek szervezhetnének olyan közösségi rendezvényeket, amelyek növelhetik a külföldiek és a helyiek találkozását, közös részvételét az eseményeken. Ezek az események lehetnek például gasztronómiai fesztiválok, kulturális bemutatók, helyi hagyományőrző ünnep, melyek lehetőséget adnak a közös élményekre és a kapcsolatok építésére és a kultúra megismerésére. Fontos, hogy a külföldi tulajdonosok érezzék, hogy üdvözlők őket, és hogy aktívan részt vehetnek a helyi életben. Ehhez hasznos lehet, ha információkat kapnak a helyi eseményekről, akár az ingatlan megvásárlásakor, akár rendszeres tájékoztatással.

Infrastrukturális fejlesztések ösztönzése, például közterületek, közlekedési útvonalak és szabadidős létesítmények karbantartására. Ezek a fejlesztések mindenki számára hasznosak, és vonzóbbá tehetik a térséget mind a külföldiek, mind a helyiek számára.

Kommunikációs csatornák létrehozása, illetve kétnyelvű tájékoztatás. A helyi tájékoztató anyagokat, közleményeket és önkormányzati információkat érdemes kétnyelvűvé tenni (például magyarul és angolul vagy németül), hogy a külföldi tulajdonosok is könnyebben hozzáférjenek az információkhoz és jobban integrálódhassanak a helyi közösségbe.

Ezek a javaslatok elősegíthetik a külföldi ingatlantulajdonosok integrációját, miközben támogatják a helyi közösség fejlődését és stabilitását. A közös programok és a kommunikáció javítása erősítheti a szociális kohéziót, valamint hozzájárulhat a helyi gazdaság növekedéséhez és a régió vonzerejének fenntartásához.

6.Köszönetnyilvánítás

Ezúton szeretnék köszönetet mondani témavezetőmnek, Dr. Kovács Ernő egyetemi docensnek a sok segítségért, amelyek hozzájárultak ennek a szakdolgozatnak a létrejöttéhez, és a mérhetetlen hasznos információért, amit a személyes konzultációk során tapasztaltam.

Külön köszönet mindenkinek, aki kitöltötte a kérdőívet és az interjúalanyoknak, hogy nagyban hozzájárultak ahhoz, hogy elkészüljön ez a szakdolgozat. Végül szeretnék köszönetet mondani a családomnak a támogatásért, hogy lehetővé tették a tanulmányaim folytatását.

7.Irodalomjegyzék

1994.évi LV. törvény a termőföldről

2012.évi CXXII. törvény a földről

2013.évi CXXII. törvény az ingatlan nyilvántartásról

Bankszövetség (2020): Az ingatlanpiaci folyamatok és a külföldi tulajdonosok hatása. Közgazdasági Szemle, letöltés dátuma: [2024.10.10].

Bantam-Masum, E. (2011): You Need to Come Here to See What Living is Really About: American Expatriation in Merida, Mexico. Miranda, No. 5.

Benson, M., & O'Reilly, K. (2009): Lifestyle Migration: Expectations, Aspirations and Experiences. Ashgate: Farnham.

- Bryman, A. (2016): Social research methods (5th ed.). Oxford: Oxford University Press.
- Fowler, F. J. (2014): Survey research methods (5th ed.). Thousand Oaks: Sage Publications.
- Illés Sándor, & Michalkó Gábor (2003): A turizmus és a migráció néhány összefüggése Magyarországon. Demográfia, 46. évf. 4. szám, 352-374. o.
- Kovács E., & Bacsó Zs. (2002): Small Business Development along Lake Balaton in Hungary. Eastern European Countryside, t. 8. Toruń, Lengyelország.
- Kovács E., Csizs A., Oláh M., & Bokor I. (2004): Sziget a magyar tengeren: külföldi ingatlantulajdonosok a Balatonnál. Szociológiai Szemle, 2004(3).
- Kovács E., Oláh M., & Bokor I. (2003): Külföldiek ingatlanvásárlásainak társadalmi – gazdasági hatása a BKÜ-ben.
- Lőke Zsuzsanna, Kovács Ernő, & Bacsó Zsuzsanna. (2020): Miért választották a Nyugat-Balatont? A külföldi ingatlanvásárlások motivációi a Nyugat-Balaton térségében. Turisztikai Tanulmányok.
- Magyar Szociológiai Társaság (2020): Az életstílus-migráció és a külföldi ingatlantulajdonosok a Keszthelyi Járásban. Szociológiai Szemle, letöltés dátuma: [2024.10.10].
- Patton, M. Q. (2015): Qualitative research and evaluation methods (4th ed.). Thousand Oaks: Sage Publications.
- Portfolio.hu (2023): Tömegeivel jelennek meg a külföldi lakásvásárlók Magyarországon: Kik, hol, mennyiért keresnek lakást? Letöltés dátuma: [2024.10.10].

7.1 Ábrajegyzék

1. ábra Külföldi lakásvásárlók száma Magyarországon 2021-ben és 2022-ben
2. ábra Országos lakáspiaci árindex alakulása (2015-2024)
3. ábra Külföldiek integrálódása a helyi közösségbe %-os lebontásban
4. ábra Külföldiek hatása az ingatlanárakra %-os lebontásban

7.2 Táblajegyzék

1. táblázat Átlagos vásárolt lakások száma, lakásár (millió forintban) nemzetiségek szerint

8.Mellékletek

8.1.számú melléklet: Külföldi ingatlantulajdonosok interjúkérdései

1. Melyik országból jött és mikor Magyarországra? Mikor vett ingatlant Magyarországon?
2. Van-e rokonsága Magyarországon?
3. Mi az az alapvető élmény (indíték), amely arra készítette, hogy Magyarországon ingatlant vásároljon?
4. Vannak-e magyar barátai? Mennyi barátja és ismerőse van a településen, akikkel rendszeresen találkozik?

5. Az ingatlanvásárlás után végzett-e felújítást?
6. Mennyire volt elégedett a felújításban részt vevő vállalkozások munkájával és ár-érték arányával?
7. Milyen szinten beszél Ön magyarul?
8. Minősítse a helyi polgármesteri hivatal munkáját! Minősítse az ott lakók hozzáállását a külföldiekhez!
9. Segít-e Önnek valaki a kert, illetve a ház gondozásában?
10. Az alábbi „helyi” szolgáltatásokkal mennyire elégedett? Kérem, értékelje 1-5 között, ahol az 1-nagyon rossz; 2-rossz; 3-elfogadható; 4-jó; 5-nagyon jó.
11. Mi az, amit megváltoztatna a településen, ahol él, ha Önnek lehetősége lenne rá?
12. Soroljon fel néhány problémát, amelyekkel találkozott amióta Magyarországon ingatlant vásárolt! És mondja el, hogyan oldódtak meg azok?
13. Vannak-e külföldi barátai, ismerősei a településen? Milyen gyakran járnak össze velük?
14. Szoktak-e Önöknél barátok, ismerősök nyaralni az év során?
15. Mennyi időt tölt Magyarországon évente?
16. Nem bánta-e meg, hogy Magyarországon ingatlant vásárolt?
17. Milyen gyakran vesznek részt a helyi társadalmi eseményeken?
18. Hogyan értékelik a polgármesteri hivatal kommunikációját?
19. Későbbiekben szeretnének-e életvitelszerűen a településen élni?

8.2.számú melléklet: ingatlanközvetítő interjúkérdései

1. Mióta foglalkozik ingatlanközvetítéssel?
2. Mióta vannak külföldi ügyfelei?
3. Az utóbbi három évben milyen országból jönnek külföldi vevők? És milyen típusú ingatlanokat keresnek?
4. Inkább nyugdíjasok vásárolnak, vagy középkorúak, esetleg fiatalok?
5. Végzettségüket tekintve hogyan jellemezné a vásárlókat?
6. Leginkább milyen problémák jelentkeznek a külföldi ingatlanvásárlások során?
7. Véleménye szerint mi az a három indok, amiért külföldiek vásárolnak ingatlanokat?

8. Véleménye szerint az ingatlanvásárlás után a külföldi ingatlanvásárlók hány %-a végez felújítást vagy akár teljes átépítést az ingatlanon? És milyen jellegűek ezek a felújítások?
9. Arányában hányan vannak, akik elégedettek a vásárlással? És hányan vannak, akik megbánták a vásárlást valamilyen olyan ok alapján, mint nem találja fel magát Magyarországon; nem tetszik a klíma neki; túl drága a felújítás stb.?
10. Van-e valami, amit fontosnak tart, de mi nem kérdeztük meg a külföldi ingatlanvásárlásokkal kapcsolatban?

8.3.számú melléklet: egy helyi vállalkozó interjúkérdései

1. Milyen hatással vannak a külföldi ingatlantulajdonosok a kisbolt forgalmára?
2. Miben különbözik a külföldi vásárlók fogyasztási szokása a helyi lakosokétól?
3. A külföldi ingatlantulajdonosok hozzájárulnak-e a helyi gazdasági fejlődéshez?
4. Tapasztalható-e szezonális ingadozás a külföldi vásárlók látogatásaiban?
5. Milyen típusú helyi szolgáltatásokat ösztönöz a külföldi vásárlók jelenléte?
6. Milyen a kapcsolat a helyi lakosok és a külföldi tulajdonosok között?
7. Mennyire integrálódnak a külföldi tulajdonosok a helyi közösségbe?
8. Vannak-e kulturális különbségek a helyi lakosok és a külföldi tulajdonosok között?
9. A külföldi ingatlantulajdonosok milyen hatással vannak a közösségi életre?
10. Milyen nyelvi akadályok léteznek a külföldi vásárlók kiszolgálásában?
11. Mit gondol, milyen lenne a helyi közösség, ha nem lennének külföldi tulajdonosok?

8.4.számú melléklet: polgármester interjúkérdései

1. Milyen hatással van a külföldiek jelenléte a helyi gazdaságra?
2. Milyen mértékben járulnak hozzá a külföldi tulajdonosok a település infrastruktúrájához?
3. A külföldi vásárlók megjelenése hogyan befolyásolja az ingatlanárakat a településen?
4. A külföldiek milyen mértékben járulnak hozzá a turizmus fejlődéséhez?
5. Érezhető-e a külföldi tulajdonosok közvetett hatása a település turisztikai vonzerejének növekedésében?
6. Változott-e a közösségi eseményeken való részvételük, illetve nyitottak-e a helyi rendezvényeken való részvételre?

7. Tapasztal-e feszültségeket a helyi lakosok és a külföldi tulajdonosok között?
8. Vannak-e olyan társadalmi kihívások, amelyeket a külföldi tulajdonosok jelenléte okoz?
9. Mennyire integrálódnak a külföldi tulajdonosok a helyi közösségbe?
10. Vannak-e kezdeményezések, amelyek segítik az integrációt és a kapcsolatépítést a helyiek és a külföldiek között?
11. Van-e tapasztalat arról, hogy esetleg más elképzeléseik vannak a közösségi együttélésről, mint a helyieknek?
12. Milyen hatással vannak a külföldiek a helyi kulturális életre és rendezvényekre?
13. Hozzájárulnak-e a helyi kulturális programok támogatásához, és részt vesznek-e az ilyen rendezvényeken?
14. Mit gondol, milyen lenne a település helyzete a külföldi tulajdonosok jelenléte nélkül?
15. Érzékelhető-e jelentős változás a közösség életében a külföldi tulajdonosok érkezése óta?
16. Hogyan látja a település jövőjét, ha a külföldi ingatlantulajdonosok száma tovább nő?

8.5.számú melléklet: kérdőív helyi lakosoknak

1.Az ön életkora?

18–30

31–45

46-59

60+

2.Mióta él a településen?

0–5 év

6–10 év

10 évnél hosszabb ideje

3.Milyen típusú ingatlanban lakik?

Ház

Lakás

egyéb

4.Hogyan értékelné a külföldi ingatlantulajdonosokkal való együttélést? (1-negatív tapasztalat, 5-kiváló tapasztalat)

1

2

3

4

5

5.Milyen gyakran van kapcsolata külföldi ingatlantulajdonosokkal?

naponta

hetente

havonta

ritkán

soha

6.Milyen nyelvi, kulturális vagy társadalmi különbségeket észlel a külföldiek és a helyi lakosok között?

Saját válasz

7.Mennyire érzi úgy, hogy a külföldiek integrálódnak a helyi közösségbe?

egyáltalán nem

részben

teljes mértékben

8. Mennyire aktívan vesznek részt a külföldi ingatlantulajdonosok a helyi közösségi rendezvényeken?

Nagyon aktívan

Közepesen aktívan

Kevésbé aktívan

Nem vesznek részt

9.Észlel-e változást a helyi közösségi életben a külföldiek megjelenése óta?

Pozitív változás

Negatív változás

Nincs változás

10. Hogyan hat a külföldiek jelenléte az ingatlanárakra az ön véleménye szerint?

Nagymértékben növeli

Kismértékben növeli

Nem változtat

Csökkenti

11.Milyen hatással vannak a külföldi ingatlantulajdonosok a helyi gazdaságra (pl. kisboltok, szolgáltatások)?

Nagyon pozitív

Pozitív

Semleges

Negatív

Nagyon negatív

12.Észlelte-e, hogy a külföldiek költségei vagy gazdasági tevékenységei új lehetőségeket teremtettek a helyi vállalkozások számára?

Igen

Nem

Nem tudom

13. Mennyire tartja előnyösnek, hogy egyre több külföldi vásárol ingatlant a településen és a környékén?

Nagyon előnyös

Inkább előnyös

Semleges

Inkább hátrányos

Nagyon hátrányos

14. Hogyan látja a helyi társadalom jövőjét, ha a külföldi tulajdonosok száma tovább nő?
saját válasz

9.Nyilatkozatok

9.1Konzulensi nyilatkozat

NYILATKOZAT

Pázmány Zsolt (név) (hallgató Neptun azonosítója: Q8FU8H) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a szakdolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót a záróvizsgán történő védésre javaslom / nem javaslom.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem

Kelt: 2024 év november hó 08 nap



belső konzulens

9.2 Hallgatói nyilatkozat:

1. melléklet: Hallgatói nyilatkozat

NYILATKOZAT

Alulírott PAZMANY ZSOLT büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az általam benyújtott, A KULFÖLDI MAGYARANTUKATDOLGOZOK GAZDASÁGI-TÁRSADALMI JELLENZÉSE című szakdolgozat (diplomadolgozat) önálló szellemi termékem. Amennyiben mások munkáját felhasználtam, azokra megfelelően hivatkozom, beleértve a nyomtatott és az internetes forrásokat is.

Tudomásul veszem, hogy a szakdolgozat/diplomadolgozat elektronikus példánya a védelem után a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem könyvtárba kerül elhelyezésre, ahol a könyvtár olvasói hozzáfuthatnak.

Kelt: KESZTHELY, 2024. év 11 hó 10 nap.

Pazm
aláírás

9.3 Nyilatkozat a szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

NYILATKOZAT

a szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Pázmány Zsolt
A Hallgató Neptun kódja: Q8FU8H
A dolgozat címe: A külföldi ingatlantulajdonosok gazdasági-társadalmi jellemzői
A megjelenés éve: 2024
A konzulens intézetének neve: Vidékfejlesztés és Fenntartható gazdaság intézet
A konzulens tanszékének a neve: Fenntartható turizmus tanszék

Kijelentem, hogy az általam benyújtott szakdolgozat egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, és az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

Ha a fenti nyilatkozattal valótlan állítotam, tudomásul veszem, hogy a záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

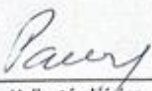
Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori szellemi tulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumba. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

- nem titkosított dolgozat a védést követően
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelte után

nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumban.

Kelt: 2024. év 11. hó 10. nap


Hallgató aláírása