

Külföldiek a magyarországi ingatlanpiacon¹

Foreign property owners in Hungary

Part of ethnic Hungarians living in the neighbour countries show intent to settle in Hungary; their impressions during visits to relatives in the motherland (statistically registered as tourist trips) may trigger resettlement. Hungary also attracts tourists from the EU or visitors overseas and especially former Hungarian emigrants who are potential buyers of real estates. The study is one of the first steps in Hungary to explore a new spatial phenomenon between the pure tourist and migration activity. The role of time namely the duration of stay (varying between one day to one year) makes necessary to investigate the contact zone. The grey zone grows due to the process of convergence between work and leisure time activities and the predator character of the metamorphosis of notion of tourism and migration in literature. In reality, both processes have an expansive nature nowadays with multiple motivations, growing number of forms and more and more consequences related to the origin and destination areas, so the interdisciplinary approach seems inevitable to explore new phenomena and the sophisticated analysis. In this paper only one research problem was investigated: property acquisition by foreigners. Original data files on real properties bought by foreign citizens came from the legal register of Ministry of Interior. The data for analysis were collected, processed, checked and purified by the authors. The study dominantly had descriptive character but the use of geographical, demographical and statistical methods enable to explore unique facts, highlight relations and create hypotheses for the future research.

Bevezetés

A külföldi állampolgárok nemcsak turistaként, hanem ingatlanvásárlóként is egyre nagyobb számban jelentek meg a rendszerváltozás utáni Magyarországon. Első megközelítésben úgy tűnik, mintha a négy alapvető európai uniós szabadságjog közül kettő, nevezetesen a személyek szabad áramlása és a korlátok nélküli tőkemozgás fonódott volna össze a külföldiek ingatlanvásárlásai során (Williams–Hall 2000, Szivas–Riley 2002). A problematika alaposabb átgondolása után azonban kijelenthetjük, hogy a két folyamat nem szükségszerűen kapcsolódik össze (Massey 1993). Előfordulhat olyan magyarországi ingatlanvásárlás, amely mögött egyszerűen csak befektetési szándék húzódik meg. Ezekben az esetekben a tulajdonosnak esze ágában sincs hosszabb-rövidebb ideig Magyarországon üdülni vagy a legkülönfélébb okok miatt szezonálisan itt tartózkodni, esetleg végleg letelepedni (Böröcz 1996). Sokkal inkább a jelentős mértékű és gyors profitszerzés a cél, tehát tisztán a gazdasági racionalitás érvényesítése húzódik meg a tulajdonszerzés mögött. E tanulmány szerzőinek véleménye szerint az ingatlanvásárlók ilyen típusa rendkívül ritka, és ha alkalmanként elő is fordul hasonló eset, akkor is – a „forró pénz” természetéből következően – „új gaz-

¹ A tanulmány az AIDELF (Association Internationale des Démographes de Langue Francaise), a Magyar Tudományos Akadémia Demográfiai Bizottsága és a Központi Statisztikai Hivatal által Budapesten rendezett nemzetközi konferencián (2004. szeptember 20–24.) tartott előadás átdolgozott, továbbfejlesztett változata.

da” amilyen gyorsan csak lehet, túlad a szerzeményén. Tehát a spekulációs tulajdonszerzés-kor semmiképpen sem beszélhetünk az ingatlanszerzés tartós formájáról (Bell–Ward 2000). Emellett a megszokott környezetben történő olcsó üdülést (hetekben mérhető tartózkodási hosszal) ugyanúgy szolgálhatja az ingatlan megvétele, mint a szezonális tartózkodást (hónapokban mérhető hosszal). Harmadik típusként a tulajdonos és/vagy hozzá kapcsolódó személyek végleges letelepedésének (itt már az évek szolgálnak mértékegységül) szintere is lehet az ingatlan. Ezen világosan elkülöníthető tiszta típusok mellett nem zárható ki a motívációk egyidejű kombinációja, tehát a vegyes típusok előfordulása sem.

A fenti eszmefuttatásból következik, hogy – a tértudományokra szorító vizsgálatokban – a külföldiek ingatlanvásárlásának tanulmányozása során sem önmagában a turizmuskutatás fogalmaival és eszközeivel, sem kizárólag a migrációkutatás módszertanát követve nem vonhatunk le általános érvényű következtetéseket (Bianchi 2000, Feng–Page 2000). Tehát szükséges kombinálni a kétféle kutatási terület eszköztárát. Ha ez a megoldás nem hozna elégséges eredményt, akkor a turizmus és a migráció közötti valóságterületet („szürke zónát”) eredeti megoldások kifejlesztésével kell feltárni.

Jogszabályi háttér – adatok – módszerek

A hatályos jogszabály, a 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet szerint a külföldi állampolgárok magyarországi ingatlanszerzéséhez a területileg illetékes megyei, fővárosi közigazgatási hivatal jóváhagyó határozata szükséges. Termőföldnek és védett természeti területnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi vagy természetes személy általi – öröklésen kívüli – megszerzéséhez szükséges engedélyt az illetékes fővárosi, illetőleg megyei közigazgatási hivatal vezetője akkor adhatja meg, ha az önkormányzati vagy egyéb közérdeket nem sért. Műemlék vagy műemlék jellegű, valamint védett régészeti és történeti jelentőségű ingatlan, továbbá a védett természeti területen fekvő épület tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos eljárásban az ingatlan védettsége szerint illetékes hatósági szakhatóság működik közre.

Az egységes, az ország egész területére kiterjedő, korrekt összehasonlításra alkalmas adatbázist (2001–2003 vonatkozásában) a Belügyminisztérium bocsátotta a rendelkezésünkre. Ennek feldolgozása során a következő elemzési nehézségekkel kényserülünk szembenézni:

1. A regisztrált adatokat az engedélyezési folyamat érdekében, nem pedig statisztikai célból rögzítették és dolgozták fel. Következésképpen az adatbázisban az olajozott engedélyezési mechanizmus működéséhez szükséges információk találhatóak meg, amelyek gyakran nem elégítik ki a kifinomult kutatási igényeket.
2. A külföldiek ingatlanvásárlására kiadott engedélyek száma nem azonos a megszerzett ingatlanok számával, mivel egy engedély több ingatlan megvásárlására is felhasználható. Megjegyezzük, hogy ettől, az elemzést zavaró hatástól a csekély előfordulás miatt eltekintettünk.
3. Továbbá nem vettük figyelembe, hogy egy ingatlan több, akár eltérő állampolgárságú külföldi tulajdonába is kerülhetett. Ebben az esetben is ezrelékben fejezhető ki a gyakoriság.

Az ingatlanvásárlók és az ingatlanok

2001–2003 között külföldi állampolgárok Magyarországon összesen 16 181 ingatlant vásárolhattak meg. 2001–2003 között Budapest mellett Pest, Somogy, Zala, Győr-

Moson-Sopron, Vas és Veszprém megyebeli települések voltak a külföldiek ingatlanvásárlásának fő célpontjai. A legkevésbé keresett megyék Nógrád és Szabolcs-Szatmár-Bereg voltak.

A külföldiek ingatlanvásárlásának vegyes (turizmus – szezonális migráció – végleges letelepedés) motivációs hátterére enged következtetni a megvásárolt ingatlanok típusának megoszlása. A 2001 és 2003 között megvásárolt ingatlanok többsége (61,6%) lakás, lakóház és beépítetlen földterület (23,2%), az üdülő- és hétvégi házak (4,9%) csakúgy, mint a tanyák (3,6%) aránya elenyésző. Az országos átlagot jelentősen meghaladó üdülő és hétvégi ház vásárlására Baranya, Fejér, Pest, Veszprém és Somogy megyében került sor, ám elgondolkodtató, hogy ez az érték Zala megyében mindössze 2,3%-ot tesz ki. A települések sajátosságaival függ össze a tanyák iránti kereslet jelentkezése Bács-Kiskun (39,6%), Csongrád (22,6%) és Pest (13,2%) megyében. Természetesen nem lehet pontosan tudni, hogy egy-egy lakásvásárlás mögött milyen szabadidős magatartás vagy éppen bevándorlási szándék áll. Elképzelhető, hogy lakóingatlant használnak üdülőként, sőt az üdülők, hétvégi házak alacsony részesedése arra is visszavehető, hogy ezeknek jelentős részét már a korábbi években értékesítették.

A vizsgált három év tekintetében összesített állampolgársági megoszlás azt mutatja, hogy a külföldiek által megvásárolt ingatlanok többsége (40,5%) a németek tulajdonában van. Utánuk az osztrákok (19,2%), majd a románok² (9%) következnek, akiket a hollandok követnek (7,3%). Ezenkívül még három ország polgárainak a részesedése tekinthető számottevőnek: Svájcé (3%), az Egyesült Államoké (2,6%) és Olaszországé (2,6%). A németek 13 megyében és Budapesten dominánsak, tehát ők a legnagyobb részarányal bíró ingatlanvásárlók. Somogy megyében 70 százalékos a részesedésük, a vele határos Zalában és Tolnában 60% feletti. Az ország egészét figyelembe véve a német állampolgárok a legkisebb, 18,3 százalékos részarányal domináns vásárlók a fővárosban. Ez arra utal, hogy a Budapest iránti érdeklődés igen sokirányú, amihez a főváros méretei, tradíciói mellett nemzetközi szerepköreinek kifejlődése is hozzájárulhatott. Az osztrákok a határos Győr-Moson-Sopron és Vas megyékben dominálnak, előbbiben meghaladják a 60 százalékot. A román állampolgárok szintén a határos Hajdú-Bihar (51,1%) és Békés (60,8%) megyében mondhatók elsődleges vásárlóknak. Meglepő, hogy a magyar–román határtól távoli és a külföldiek körében az egyik legkevésbé keresett Nógrád megyében is a román állampolgárok vannak többségben. A jelenséget magyarázó tényezők közül kiemelendők a megye fejletlenségéből és válságövezeti jellegéből következő alacsony ingatlanárak, amelyeket a vélhetően nem nagy tőkeerővel rendelkező román állampolgárok is meg tudtak fizetni. Másik faktorként a munkahelyül szolgáló Budapest közelsége és az ebből fakadó viszonylagosan gyors elérhetősége szerepel. Tehát a válságövezetben elérhető lakást és a prosperáló fővárosban biztosított munkahelyet a románok ingázással kötik össze. Az ukrán állampolgárok a velük határos Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében domináns vásárlók (29,6%).

Ezek a mutatók arra engednek következtetni, hogy a tőkeerős németek – a jelentősebb német nemzetiségű települések kivételével – különbözőbb területi preferenciák nélkül az ország egészében potenciális vásárlóknak tekinthetők, számukra a „jó” hely szempontjának elsődlegességéről beszélhetünk (Kasper 2001). A többi, különösen szomszédos or-

² A Romániából származó és az egyéb környező államokbeli vásárlók – a bevándorlók nemzetiségi összetételéhez hasonlóan (Gödrö-Tóth 2005) – nagyrészt magyar nemzetiségűek lehetnek.

szágbeli állampolgár a határ menti megyékben való vásárlást preferálja, ékes például szolgálva a távolságfüggés törvényszerűségének alátámasztására. Feltűnő, hogy a jelentős magyar etnikai kisebbséggel rendelkező és négy magyar megyével is határos Szlovákia, továbbá a szintén jelentős számú magyar nemzetiségű lakossal bíró és két megyével határos Szerbia polgárai nem szerepelnek a domináns vásárlók között (Kocsis–Kocsis-Hodosi 1995).

Rendkívül érdekes összefüggések bontakoznak ki az egyes megyékben másodlagos (tehát a külföldi ingatlanszerzők rangsorában második helyen álló) vásárlók területi megoszlásának vizsgálatakor. Az Ausztriával határos Győr–Moson–Sopron és Vas megyében az osztrákok helyét a németek veszik át. További négy dunántúli megyében (Komárom–Esztergom, Veszprém, Zala, Somogy) a helycsere éppen ellentétes. Az összesen 13 megyében domináns ingatlanvásárló németek a két, említett dunántúli megye mellett Nógrádban, Hajdú–Biharban és Békésben lettek a második legnagyobb ingatlanvásárló náció. Az igazán jelentős változást azonban a holland állampolgárok térhódítása jelenti, akik a második legnagyobb vásárló nemzetek sorában leginkább az ország középső részén, Baranya, Tolna, Bács-Kiskun és Pest, továbbá Borsod–Abaúj–Zemplén megyében terjeszkedtek. A német–osztrák helycserehez hasonló változás történt az ország északkeleti részén, a Romániával határos Szabolcs–Szatmár–Bereg megyében a domináns ukránok után a román állampolgárok lettek a második legnagyobb vásárlók. Az osztrák állampolgárok keleti irányú terjedésével szemben a román állampolgárok ellentétes irányban, nyugatra „terjeszkedtek”, mivel – felváltva a domináns németeket – Fejér, Jász–Nagykun–Szolnok és Heves megyében, továbbá a fővárosban a második legnagyobb vásárlókká váltak. Csongrád megyében a távoli, de ennek ellenére domináns németeket, a második legjelentősebb vásárló országgént a határos Szerbia–Montenegró követi. A jugoszláv polgárháború idején, majd azt követően az 1990-es évtized közepén és végén a Dél–Alföld régió belüli Csongrád megyébe koncentráldtak a jugoszláv tőkebefektetések, tőkeátmentések. Az illetékes Közigazgatási Hivatal adatai szerint az ezredfordulóig a jugoszlávok voltak a legjelentősebb ingatlanvásárlók a megyében. Az általunk elemzett adatokból azonban úgy tűnik, hogy a tőkeáramlási folyamat ingatlanvásárlásokban megnyilvánuló része kifulladásban van.

A harmadik helyen levő vásárlók megyénkénti megoszlásában két új, eddig nem szereplő nemzet állampolgárai jelentek meg, nevezetesen Svájc és az Amerikai Egyesült Államoké. A svájciak a Dunántúlon, Zala és Tolna megyében lettek a harmadik legnagyobb vásárlók, az amerikaiak viszont Budapestet, Pest és Hajdú–Bihar megyét preferálták. Az elérhetőségi szempontok miatt Budapest és Pest megye választása teljesen érthető az amerikaiak részéről, a Hajdú–Bihar megyei célpontok kiválasztása mögött viszont szövevényesebb, e tanulmány keretein túlmutató motivációs rendszer húzódnak meg. Csongrád megyében harmadikként a szomszédos románok következnek, a szerb állampolgárok pedig Békésben lesznek dobogós ingatlanszerzők. A román állampolgárok vásárlásainak észak–északnyugat felé tartó terjedési folyamata folytatódott, mivel Veszprém, Győr–Moson–Sopron és Komárom–Esztergom megyékben ők lettek a harmadik legnagyobb vásárlók. Utóbbiban nemcsak egyszerűen terjedési folyamatról, hanem a központi régió „bekerítési folyamatáról” is beszélhetünk. A román állampolgárok számára a terjedési folyamat északi komponensét Borsod–Abaúj–Zemplén megye jelentette. A románokhoz hasonlóan a hollandok szintén öt magyarországi megyében voltak a harmadik legjelentősebb vásárlók. Az északkelet felé való terjedésüket Nógrád, Heves és Jász–Nagykun–Szolnok megye mutatói bizonyítják. Az osztrákok kelet felé való terjedése is tovább tartott, mivel Fejér és Baranya megyében is e nemzet tagjai lettek a harmadik legnagyobb vásárlók, sőt Bács-Kiskun megye esetében a Duna vonalát is átlépték.

**Ingyantant szerzett külföldiek száma a legjelentősebb fogadó települések szerint,
2001–2003**

Helyezés	Település	Külföldi	Megye
1.	Szeged	185	Csongrád
2.	Cserszegtomaj	178	Zala
3.	Sopron	169	Győr
4.	Debrecen	138	Hajdú-Bihar
5.	Pécs	124	Baranya
6.	Héviz	102	Zala
7.	Gyenesdiás	99	Zala
8.	Keszthely	97	Zala
9.	Mosonmagyaróvár	96	Győr
10.	Siófok	96	Somogy
11.	Vörs	93	Somogy
12.	Győr	89	Győr-M.-S.
13.	Harkány	87	Baranya
14.	Vonyarcvashegy	86	Zala
15.	Balatonlelle	85	Somogy
16.	Kecskemét	84	Bács
17.	Balatonalmádi	82	Veszprém
18.	Balatonyörök	80	Zala
19.	Nemesbük	79	Zala
20.	Balatonberény	78	Somogy
21.	Tiszafüred	77	Jász-N.-Sz.
22.	Fonyód	75	Somogy
23.	Balatonfenyves	73	Somogy
24.	Kiskunmajsza	69	Bács-Kiskun
25.	Fertőrákos	64	Győr-M.-S.
26.	Buzsák	63	Somogy
27.	Döbrököz	63	Tolna
28.	Balatonkeresztúr	62	Somogy
29.	Zalaszentgrót	62	Zala
30.	Battonya	58	Békés
31.	Zalakaros	57	Zala
32.	Esztergom	56	Komárom

Település	Külföldi
Budapest VI. ker.	255
Budapest VII. ker.	213
Budapest V. ker.	203
Budapest XIII. ker.	182
Budapest II. ker.	168
Budapest VIII. ker.	150
Budapest XIV. ker.	130
Budapest IX. ker.	124
Budapest XI. ker.	121
Budapest XII. ker.	96
Budapest I. ker.	86
Budapest III. ker.	74
Budapest X. ker.	58
Budapest IV. ker.	44
Budapest XV. ker.	43
Budapest XVII. ker.	39
Budapest XVIII. ker.	33
Budapest XVI. ker.	29
Budapest XX. ker.	25
Budapest XIX. ker.	22
Budapest XXI. ker.	22
Budapest XXII. ker.	16
Budapest XXIII. ker.	15

Helyezés	Település	Külföldi	Megye
33.	Marcali	56	Somogy
34.	Igal	54	Somogy
35.	Szombathely	54	Vas
36.	Balatonboglár	53	Somogy
37.	Szólósgyőrök	53	Somogy
38.	Miskolc	51	Borsod
39.	Balatonmárfiafürdő	51	Somogy
40.	Csákány	51	Somogy
41.	Karád	49	Somogy
42.	Tamási	49	Tolna
43.	Bük	48	Vas
44.	Tiszakécske	46	Bács
45.	Eger	46	Heves
46.	Tatabánya	46	Komárom
47.	Kőszeg	44	Vas
48.	Lenti	44	Zala
49.	Zalaszentlászló	43	Zala
50.	Mohács	42	Baranya

Forrás: BM Önkormányzati Főosztály.

Az ingatlanszerzők állampolgársági összetétele és az általuk preferált megyék közvetve utaltak a turisztikai és migrációs motívumok háttérben való jelenlétére. Azonban a megyék szerinti területi bontás nem alkalmas az ingatlanszerzés mögött húzódó szabadidős és/vagy vándorlási magatartás makroszintű igazolására. A megye területi egységként kezelése túl nagykn bizonyult a fentebb megfogalmazott kapcsolat bizonyítására. Ezért a kistérségi szintet átlépve, közvetlenül a településeket tekintettük az alapvető vizsgálati egységnek.

Ha az ország településeit aszerint vizsgáljuk, hogy mennyi volt 2001 és 2003 között közigazgatási területükön ingatlant szerzett külföldiek száma, akkor jól kirajzolódik a leginkább keresett települések Budapest- és Balaton-centrikus képe. A vizsgált időszakban Budapest nagyságrendekkel megelőzte a többi hazai települést, mivel területén összesen 2148 külföldi vásárolt ingatlant. A fővároson belül leginkább keresett városrészeknek a VI. (255), a VII. (213) és az V. (203) kerület tekinthető, amelyekben egyenként véve is több külföldi ingatlanvásárlást regisztráltak, mint az országos rangsor második, harmadik helyén álló Szegeden (185) és Cserszegtomajon (178). Az országos lista első 100 helyén álló települések funkcionális vizsgálata során megállapítható, hogy a külföldiek a vásárlásuk során a regionális központok mellett előnyben részesítik a „kellemes” települési környezetet kínáló, idegenforgalmi adottságokban bővelkedő falvakat és váro-

sokat. Az elsők között szereplő Sopron (169), Hévíz (102), Gyenesdiás (99), Keszthely (97), Siófok (96), de a később feltűnő települések is kiválóan bizonyítják a turizmus elsődlegességét a választások során.

Összefoglalás – következtetések

A magyar gazdaság általános liberalizálásának és deregulációjának részeként a rendszerváltozás kezdete óta folyamatos a külföldiek magyarországi befektetéseire vonatkozó korlátozások megszüntetése. Ebbe a folyamatba szervesen illeszkedett a külföldiek munkavállalásának és ingatlanszerzésének fokozatos könnyítése is. A rendszerváltozás óta megvásárolt ingatlanok száma – szakértői becslésünk szerint – meghaladja a 100 ezret. A külföldiek által legkeresettebb területek közé a főváros egyes kerületei, a Balaton környéki megyék és néhány fürdőváros, illetve régióközpont tartoznak. A külföldiek által megszerzett ingatlanoknak több mint az egyharmada német állampolgárok tulajdonában van, egyötöde az osztrákok, egy-egy tizede a románok és a hollandok tulajdonába került. A németek a fővárosban és 13 magyarországi megyében domináns (az adott megyében legnagyobb részarányal bír) ingatlanvásárlók, tehát területi preferencia az esetükben nem állapítható meg. Számukra az ország egésze ingatlanvásárlási szintér. A szomszédságnak és vele összefüggésben a közelségnek legnagyobb szerepe az osztrák és az ukrán állampolgárok magyarországi ingatlanszerzéseiben van. Az osztrák és a román állampolgárságú ingatlanvásárlók helyválasztása esetén klasszikus egyirányú térbeli terjedési folyamatokra bukkantunk. A két ország földrajzi helyzetéből adódóan az osztrák terjedés iránya kelet felé, a román állampolgároké pedig északkelet felé tartott.

A külföldiek ingatlanvásárlása mögött álló vándorlási és idegenforgalmi motivációk feltárása a magyarországi migráció- és turizmuskutatás egyik továbbfejlesztésre érdemes területe. Alapvető tisztázásra váró kérdésnek tekinthető, hogy a vásárlást mennyiben befolyásolták a korábbi turisztikai élmények; milyen jelentősége van a gyökerekhez (szülőföldre) visszatérés motívumának; a megvásárolt ingatlan mennyiben szolgálja a tulajdonos szabadidő-eltöltését és/vagy letelepedésének előkészítését; valóban elenyésző a tisztán befektetési (spekulatív) célzatú vásárlások száma? A fenti kérdések tudományos igényű megválaszolása során nemcsak a tudományágak összefogására, hanem a makro- és mikrovizsgálatok egyidejű alkalmazására is szükség lesz.

Felhasznált irodalom

- Bell, M. and Ward, G. 2000. Comparing temporary mobility with permanent migration. *Tourism Geographies* 2(1): 87–107. p.
- Bianchi, R. V. 2000. Migrant tourist-workers: Exploring the 'contact zones' of post-industrial tourism. *Current Issues in Tourism* 3(2): 107–137. p.
- Böröcz, J. 1996. *Leisure migration. A sociological study on migration*. Oxford: Pergamon.
- Feng, K. and Page, S. J. 2000. An exploratory study of the tourism, migration-immigration nexus: travel experiences of Chinese residents in New Zealand. *Current Issues in Tourism* 3(3): 246–281. p.
- Gödri I.–Tóth P. P. 2005. *Bevándorlás és beilleszkedés*. Budapest: KSH Népeségtudományi Kutató Intézet. 33–40. p.
- Kasper, M. 2001. Ausverkauf Ungarns? Eine Angebotsanalyse der Freizeitwohnsitze für den deutschsprachigen Raum. *Europa Regional* 9 (2): 70–77. p.

- Kocsis, K.–Kocsis-Hodosi, E. 1995. *Hungarian Minorities in the Carpathian Basin. A study in Ethnic Geography*. Toronto–Buffalo: Matthias Corvinus Publishing.
- Massey, D. S. et al. 1993. Theories of international migration: a review and appraisal. *Population and Development Review* 19(3): 431–466. p.
- Szivas, E.–Riley, M. 2002. Labour mobility and tourism in the post 1989 transition in Hungary. In Hall M. and Williams A. (eds.) *Tourism and migration*. London: Kluwer Academic Publishers.
- Williams, M. A.–Hall, M. C. 2000. Tourism and Migration: New Relationships Between Production and Consumption. *Tourism Geographies* 2 (1): 5–27. p.