

# MIÉRT VÁLASZTOTTÁK A NYUGAT-BALATONT? A KÜLFÖLDI INGATLANVÁSÁRLÁSOK MOTIVÁCIÓI A NYUGAT- BALATON TÉRSÉGÉBEN

<sup>1</sup>Dr. Lőke Zsuzsanna – <sup>2</sup>Dr. Kovács Ernő – <sup>3</sup>Dr. Bacsi Zsuzsanna

<sup>1</sup>Pannon Egyetem Georgikon Kar, Nyugat-Balaton Társadalomtudományi Kutatóműhely,  
Keszthely, [loke@georgikon.hu](mailto:loke@georgikon.hu)

Pannon Egyetem Georgikon Kar, Nyugat-Balaton Társadalomtudományi Kutatóműhely,  
Keszthely, [kovacs-e@georgikon.hu](mailto:kovacs-e@georgikon.hu)

Pannon Egyetem Georgikon Kar, Nyugat-Balaton Társadalomtudományi Kutatóműhely,  
Keszthely, [bacsi-zs@georgikon.hu](mailto:bacsi-zs@georgikon.hu)

DOI: 10.15170/TVT.2020.05.02.03

## Absztrakt

A migráció fő áramlási irányával ellentétes irányú, annál jóval kisebb mértékű, de adott helyi társadalomra, gazdaságra mégis számottevő hatást gyakorló életstílus migráció áll vizsgálatunk középpontjában. A viszonylag jó módú elvándorlók, köztük nyugdíjasok egy jobb életminőség és biztonság reményében költöznek külföldre, többek között Magyarországra. Vizsgálatunk a Nyugat-Balaton térség külföldi ingatlanvásárlóit helyezi górcső alá, akik jellemzően korábban turistaként látogattak a környékre.

A térségbe több hullámban más-más országból érkeztek ingatlanvásárlók a '90-es évektől napjainkig. A jelen vizsgálatban feltárt ingatlanvásárlási okokat egy 16 évvel korábbi kutatással összevetve megállapítható, hogy a motivációk új tényezővel, a biztonsággal bővültek és együttesen eredményeznek jobb életminőséget, a korábbinál kényelmesebb életet az itt letelepedő jellemzően középszintű külföldi állampolgároknak.

*Kulcsszavak: külföldi ingatlantulajdonosok, életstílus migráció, Nyugat-Balaton*

## Abstract

Our research focuses on lifestyle migration, a much weaker flow than the main migration flows, moving into the opposite direction, but having significant impacts on the local society and economy. Lifestyle migrants, being rather affluent, many of them retired, move to a foreign country, including Hungary, in the hope of higher living standards and better security conditions. Our research focuses on foreign buyers of real estate in the West-Balaton area, who had previously visited the area as tourists. Since the 1990-es several waves of foreign buyers have arrived from different countries. The motivations of foreign buyers today are compared to motivations revealed by a previous research done 16 years ago. The main difference is the emergence of a new motivation, namely security, which, together with the former motivating factors, results in a better lifestyle and a more comfortable way of life for the middle-class foreigners choosing this area as their new home.

*Keywords: foreign real estate owners, lifestyle migration, West-Balaton*

## Bevezetés

A Balaton a főváros után hazánk második leglátogatottabb turisztikai desztinációja. 2019 évben a Balatonnál kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött 5.872 ezer vendégéjszakának ugyan 67,4%-a belföldi tartózkodásból származik és a fővárosban tapasztaltnal ellentétesen itt a külföldi vendégéjszakák száma az alacsonyabb (KSH 2019), a tavat és annak a nyugati részén elhelyezkedő Keszthelyi járást a külföldi vendégek nem csak átmeneti utazási, pihenési céllal választják, hanem korábbi kedvező utazási élményeik nyomán élénk ingatlan vásárlásuk is megfigyelhető már a rendszerváltás óta. Mivel kiemelt üdülőkörzethez tartozó településekről van szó, ezért itt szigorúbb szabályozás volt érvényben, ami csak 1996 óta teszi lehetővé külföldi magánszemélyeknek az ingatlanvásárlást, azt megelőzően cég alapítására volt szükség a tulajdonszerzéshez.

A külföldi ingatlanvásárlások a transznacionális áramlások részét képezik, mely a fő migrációs iránnyal szembeni új, kevesebb figyelmet kapott áramlási irány. Nem csak Európában, hanem világviszonylatban is a kedvező klímájú térségek felé történő áramlás, melynek eredményeként fejlett országok állampolgárai fejletlenebb országokba vándorolnak, ahol jellemzően ingatlant szereznek, hogy ott szabadidős céllal vagy életvitelszerűen éljenek. E migráció volumenében ugyan nem nagy, de a helyi gazdasági, társadalmi és kulturális hatása jelentős. Pozitív és negatív hozadékai egyaránt vannak a külföldiek letelepedésének. Az elsődleges gazdasági hatás a térség jövedelemszintjén, szolgáltatások igénybevételén érzékelhető. A betelepülő külföldiek viszonylag magas jövedelemmel rendelkeznek, ezért gyakran ők adnak munkát (szobalány, kertész, gondnok) a helyieknek (KOVÁCS et al. 2004, CROUCHER 2012). A beilleszkedési szándék nem mindenkire jellemző, van, hogy szigetszerű csoportot alkotnak többnyire a nyelvi akadály miatt. Általános tapasztalat, hogy egy-egy felkapott térségben keresletük felhajtja az ingatlanárakat. A Balatonnál tapasztalt pozitívuma a nagyszámú külföldi ingatlanvásárlónak, hogy felújított ingatlanokat, rendezett házaikkal, kertjeikkel pozitív példát mutatnak. A Balatonhoz 2008-ig főleg rekreációs céllal németajkú országokból érkeztek a középkorú és idős letelepedni vágyó külföldiek.

## 1.Szakirodalom áttekintése

### 1.1 Az életstílus-migráció vagy letelepedési turizmus terminológiája és jellemzői

Az életstílus-migráció a XXI. század elejének jellemző, és egyre növekvő tendenciája (BENSON - O'REILLY 2009). A nemzetközi szakirodalomban az elvándorlás, a migráció általában a migránsok számára egy nehéz, fájdalmas időszakként jelenik meg, a bevándorló letelepedését követően még hosszú ideig a perifériára szorultság érzésével és beilleszkedési nehézségekkel küzd. Ezzel szemben az ún. „életstílus-migráció”, „nemzetközi nyugdíjas migráció”, „privilegizált migráció”, „letelepedési célú turizmus” kifejezések egy sokkal pozitívabb migrációs képet tárnak elénk. Az utóbbi években egyre több kutatás foglalkozott ennek a vándorlásnak a jellemzőivel, és megállapítást nyert, hogy a legnépszerűbb irányok a britek Spanyolországba, Portugáliába, Olaszországba, az USA állampolgárai Mexikóba és Panamába, a németek és svédek szintén a spanyol és portugál régiókba, a franciák Marokkóba, a kanadaiak pedig Közép- és Dél-Amerikába költözése. Európában a Földközi-tenger partvidéki mediterrán klímájú területek mellett, másik céldesztináció Kelet-Közép-Európa államai, s közöttük hazánk. A folyamat nemcsak az európai és amerikai kontinensre jellemző, megjelenik Ázsiában is, például a japánok Thaiföldre vagy Malaysiába történő vándorlásával. A fő motivációk a kellemes éghajlat, az olcsó árak és többnyire a helyiek barátságos, vendégszerető viselkedése (CROUCHER 2012).

Az életstílus-migránsok költözésének iránya meghatározóan éppen ellenkezője a világban általánosan tapasztalható migrációs trendeknek. Az életstílus-migránsok időszakosan, vagy állandó letelepedés céljából költöznek más helyre, amely különböző okokból az elvándorlók számára a jobb életminőség nem pontosan meghatározható fogalmával azonosíthatók (TORKINGTON 2011).

A külföldi ingatlanvásárlások egyik fő motivációja a külföldre történő költözés, a külföldön történő letelepedés. Jellemzően ez nem azért történik, mert az otthoni életvitel ellehetetlenül, a létbiztonság kétségessé válik, vagy munkanélküliség fenyeget, hanem azért, mert a megszokott otthoni életmód helyett esélyt látnak egy kényelmesebb, kellemesebb, nagyobb jólétet jelentő életforma megteremtésére külföldön. Az életstílus-migráció többféle megjelenési formájával találkozhatunk. Ilyen például a „permanens nyaralást” keresők: Észak- és Nyugat-Európa fejlett országaiból a mediterrán tengerparti országokba költözők, akik a hideg éghajlatot, vagy a stresszes, hajszolt életvitelt cserélik fel egy meleg, napsütéses, kényelmesebb életformára (BENSON - O'REILLY 2009). Az életstílus-migráció egyik fő jellemzője, hogy a célterületet valamilyen turisztikai utazás során ismerik meg, és turistaként tapasztalják meg azt az idillikus életmódot, amely később a térségben történő letelepedésre, ingatlanvásárlásra ösztönzi őket. Ezért ezt a típusú migrációt gyakran nevezik letelepedési turizmusnak, rezidens turizmusnak is, mert az ilyen motivációval letelepedők a saját ingatlanukban a turistaként megtapasztalt életvitelt kívánják mindennapi, hétköznapi életmódjukká tenni. JÁROSI (2007) az élménymigráció, jóléti migráció elnevezést is használta, amikor motiváció oldaláról vizsgálta e migrációt.

A nemzetközi nyugdíjas migráció, azaz a nyugdíjas kor elérésekor bekövetkező lakóhely változtatás, mint áttelepülés rendszerint azt biztosítja, hogy nyugdíjas éveik alatt jobb és hosszabb életet élhessenek, jó anyagi helyzetben, és „egy szabadidő-központú életstílust találjanak kellemes környezetben, amely rekreációs és szolgáltató erőforrásokkal egyaránt jól ellátott” (ROWLES - WATKINS 1993:511). A nemzetközi nyugdíjas migráció mélyebb okait nem könnyű azonosítani, mert azokat gyakran elfedik a nyugdíjasok egyéni tulajdonságai, valamint a fogadó térség sajátosságai. De általában a fogadó térség klímája tekinthető a legfőbb húzóerőnek, vonzó tényezőnek az USA, Ausztrália és Dél-Európa mediterrán partvidéki vagy szárazföldi térségeiben, Florida és a hozzá hasonló területek, Észak-Karolina, Arizona, az ausztrál Aranypart esetében (RODRIGUEZ et al. 2004). A költözés további okai gazdasági jellegűek és a kedvező megélhetési költségekre vezethető vissza.

A külföldre történő költözés, letelepedés tendenciáit, kedvelt célterületeit, motivációit évről évre felmérésekkel vizsgálja az InterNations GmbH. Az általuk kiadott Expat Insider kiadványsorozatok (INTERNATIONS 2017-2019) statisztikai közlik a legkedveltebb célországokat. A főbb motivációk a munkavégzéssel kapcsolatosak (31%), a szülők származási országának megismerése (25%), a jobb életminőség, éghajlat, egészséges élet lehetősége (8%), tanulással összefüggő ok (6%), kalandvágy vagy személyes kihívások keresése (10%), míg 5% egyszerűen csak szeret világot látni, 2% pedig kifejezetten a nyugdíjas éveit kívánja külföldön tölteni. A 2018-as és 2019-es felmérés szinte változatlan motivációkat tárt fel. A külföldre költözők 29%-a akár örökre külföldön telepedne le. A legkedveltebb célországok 2017-ben Bahrein, Costa Rica, Mexikó, Tajvan, Portugália, Új-Zéland, Málta, Kolumbia, Szingapúr és Spanyolország voltak. 2018-ban a sorrend kissé átrendeződött és két új ország jelent meg: Ecuador és Csehország. A 2019-es listán pedig ismét két új országot, és újabb átrendeződést látunk: Tajvan, Vietnam, Portugália, Mexikó, Spanyolország, Szingapúr, Bahrein, Ecuador, Malajzia és Csehország a sorrend az első 10-ben. Látható, hogy a mediterrán dél-európai és latin-amerikai célországok stabilan a legkedveltebbek között vannak, de a távol-keleti országok, és Csehország, mint egyetlen közép-európai ország is bekerült a legkedveltebb 10 ország közé.

## 1.2 USA állampolgárok külföldi ingatlanvásárlásainak kedvelt helyszínei, motivációi és jellemzői

Becslések szerint 1990 és 2000 között összesen több, mint félmillió amerikai vándorolt ki az USA-ból Mexikóba. A Mexikóba kivándorolt amerikaiak által kedvelt települések képén (például Ajijic) nyomot is hagyott a jelentős amerikai hatás (CROUCHER 2009).

A szabadabb, olcsóbb élet, az egészséges éghajlat, az olcsóbb orvosi ellátás egyaránt vonzerőt gyakoroltak az amerikai bevándorlókra, köztük a világháborús veteránokra, akik nyugdíjukból kellemesebb életszínvonalat érhettek el itt. Tovább növelte a kivándorlási hajlandóságot, hogy a North American Free Trade Agreement (NAFTA, az Észak-amerikai Szabadkereskedelmi Egyezmény) megkötése (1994) után az amerikai áruhátláncok mexikói terjeszkedésével Mexikóban is elérhető volt számukra az otthon megszokott árukínálat, csak olcsóbb árak mellett. A betelepülők legkedveltebb mexikói célterületei a Guanajuato hegyvidékén San Miguel de Allende, valamint a Chapala-tó partján álló Ajijic települések. Az itteni tapasztalatok Mexikó egészére nézve tipikusnak tekinthetők (CROUCHER 2009).

A XXI. század jellemző tendenciája az USA-ban született amerikaiak kivándorlása Mexikóba. A fogadó mexikói közösséghez képest sokkal több erőforrással rendelkeznek, sokkal jobb gazdasági helyzetben vannak, mivel gazdagabb országból érkeznek, mint a fogadó közösség, privilegizált helyzetben vannak a helyi lakossághoz képest (CROUCHER 2009). DIXON et al. 2006-os tanulmánya szerint a kivándorolt amerikaiak nyugdíjjövedelme átlagosan 3,5-szerese a mexikói átlagnyugdíjnak.

Az USA-ból Mexikóba bevándorlók körében jellemző, hogy érkezésük után rövid időn belül saját ingatlant vásárolnak, általában számukra igencsak kedvező áron, bár ezek folyamatosan nőnek. A bevándorlók számára Mexikó a „megfizethető luxus” szinonimája, bár a régebben bevándorló amerikaiak maguk is aggódnak az ide érkezők számának gyors növekedése miatt, amely megváltoztatja a települések arculatát (CROUCHER 2009).

Az amerikaiak számára vonzó tényezők a természeti környezet, a már itt élő közösség nyitottsága, a lassúbb élettempó és a mexikói kultúra. A kivándorlási döntésben minden amerikai számára a gazdasági szempontok tűnnek a legfontosabbnak: az alacsonyabb megélhetési költségek, az olcsóbb házvásárlás és ház-fenntartási költségek, és az alacsony ingatlanadók. Hasonlóan vonzó, hogy alacsonyak a háztartási személyzet tartásának költségei, ami a nyugdíjasok számára igen vonzó, különösen, hogy az alacsony költségek mellett is kiváló szolgáltatást kapnak. Összességében sokkal jobb életkörülményeket teremthetnek maguknak, mint amire az USA-ban lehetőségük lett volna. Ez elsősorban az idősebbeket, a nyugdíjasokat érinti komolyabban, hiszen az USA-ban egy esetleges betegség is anyagi csődöt jelenthet számukra (CROUCHER 2009). A betelepülő külföldiek számára a viszonylag olcsó ingatlanvásárlás egyúttal jó befektetést is jelent, felújítás után a vételár sokszorosáért tudják eladni ingatlanaikat. Ennek birtoklása számukra nagy előrelépést jelenthet a társadalmi mobilitás terén (BANTAM-MASUM 2011). Különösen, hogy a fentiekben leírt külföldi ingatlanvásárlók a fogadó országban helyi mérték szerint vagyonosnak számítanak, viszont a küldő országban egyáltalán nem számítottak annak, gyakran csak szerény megélhetést tudtak volna biztosítani a maguk számára (CROUCHER 2012).

Míg 1991-ben a külföldön letelepedett USA állampolgárok számát 4,1 millió főre becsülték, 2016-ra ez a szám közel 9 millió fő, így a kivándorlók arányának növekedése jelentősen meghaladja az USA népességnövekedésének ütemét. Jelenleg a világ több, mint 160 országában élnek USA állampolgárok, 40%-uk a nyugati féltekén, 26% Európában, 14% Kelet-Ázsiában és a Csendes-óceán térségében, 14% a Közel-Keleten, 3% Közép- és Dél-Ázsiában, és 5% Afrikában. Minden negyedik külföldre költöző amerikai Európába megy. Az angol, mint beszélt nyelv elterjedtsége egy célországban komoly vonzerő (AETNA 2020).

2018-ban Franciaországban a külföldi ingatlanvásárlások 3,5%-át adták USA állampolgárok és közel 26%-át britek (PARIS PROPERTY GROUP, 2018).

Érdekes megemlíteni, hogy ugyanekkor az USA maga is jelentős célország más külföldi letelepedők számára. 2018-ban 275 ezer, 2019-ben 180 ezer lakóingatlant vásároltak külföldiek, folyamatosan emelkedő ingatlanárak mellett. A külföldi vásárlók körében a legmagasabb arányt a kínai vásárlók jelentik, őket a kanadai, a mexikói, majd az indiai vásárlók követik (NAR, 2020).

### 1.3 A letelepedés helyszínének kiválasztása Európában

A letelepedés helyszínének kiválasztásánál, – ahogy a Spanyolországba költöző svédok példája mutatja, - a házvásárlásnál az egyik fő szempont az éghajlati adottság, a másik pedig a megélhetési költségek nagysága. Emellett szintén számítanak a korábbi turisztikai élmények, emlékek, a közelben élő barátok, esetleg rokonok, továbbá a svéd „kulturális infrastruktúra” (klubok, társadalmi kapcsolati hálók, szolgáltatók jelenléte). Mindez biztonságérzetet ad a letelepedni vágyóknak. A helyi szolgáltatások, boltok, éttermek, egészségügyi ellátás, közösségi közlekedési lehetőségek (például egy golfpálya közelsége) is szerepet játszhatnak a döntésben. Egyesek a jelenlegi, vagy esetleges jövőbeli egészségügyi problémákra is számítva nem vesznek ingatlant meredek hegyoldalon, vagy lift nélküli emeletes házban. Egy turisztikailag frekventált területen lakóingatlant vásárolni előnyös befektetési lehetőségként is értelmezhető (BENSON - O'REILLY 2009).

A britek jelentős számban költöznek az EU más tagországaiba, de mivel többféle mérési módszer és statisztika létezik, a becsült adatok eltérnek: az ENSZ 2017-es becslése szerint 1,3 millió, míg a brit Nemzeti Statisztikai Hivatal (Office for National Statistics) szerint körülbelül 900 ezer brit él tartósan más EU-s tagországban (O'LEARY 2018). TORKINGTON (2011) Algarve (Portugália) példáján vizsgálta a brit bevándorlók sajátosságait. Megállapítása szerint a Portugáliába bevándorló britek egyik fő motivációja a „hely a nap alatt”, amely egyrészt szó szerint kellemes éghajlatot, másrészt átvitt értelemben előnyös, privilegizált helyzetet egyaránt jelent mind honfitársaikhoz, mind pedig a portugál lakossághoz képest (TORKINGTON 2011:238).

A nyugdíjas korosztály kivándorlásának kedvelt célpontja a spanyolországi Costa del Sol. Az itt élő európai nyugdíjasokról 1996-ban készült kérdőíves és interjú felmérés az európai életstílus migránsok közös jellemzőit igyekszik megragadni (RODRIGUEZ et al. 1998). Sok korábbi tanulmányhoz hasonlóan itt is a fogadó régió klímája bizonyult a legjelentősebb húzó tényezőnek. Ez időnként összefügg más környezeti sajátossággal és esetenként korábbi a célterületen töltött szabadsággal. A klíma és az egészségi problémák közti kapcsolat is említést érdemelt. Az okok másik nagy csoportja az életszínvonalra és a gazdasági tényezőkre vonatkozik, beleértve a magasabb jövedelmet és az ingatlanulajdon birtoklását. Costa del Sol imázsa kellemes klímájának három sajátosságára épül: a magas téli átlaghőmérsékletre, a magas évi napsütéses órára és a szintén magas esőmentes napok számára. Emellett a térség fejlett infrastruktúrával rendelkezik és alacsonyak a megélhetési költségek (RODRIGUEZ et al. 1998).

Az 1990-es évek közepétől Magyarországon is megfigyelhető egyfajta demográfiai áramlás. „Kedvező nemzetközi visszhangot keltett Magyarország csatlakozása a NATO-hoz”, majd az Európai Unióhoz (KOVÁCS et al. 2004:82). A schengeni határokon belüli szabad mozgás is az osztrák és német ingatlanulajdonosok nagyobb biztonságát erősítette. A külföldiek egyre több magyarországi vállalkozásával vagy magánszemélyként vásárolt második otthonával találkozhattunk (KOVÁCS et al. 2004).

Magyarországon például RODICS (1998) munkáját leszámítva 2001-től kezdtek a külföldiek ingatlanvásárlásával foglalkozni a kutatók, mivel azt megelőzően nem volt egységes nyilvántartás. 2001-et megelőzően nem az ingatlanvásárlásokat, hanem az engedélyező határozatok számát (elutasított és engedélyezett) tartották nyilván, azt sem formailag egységes adatbázisban, hanem a hivatalok belátása és lehetőségei szerint (ILLÉS - MICHALKÓ 2003), melyek nem csak önálló ingatlanra, hanem tulajdonrészekre is vonatkozhattak, így az adatok csak hozzávetőleges képet mutattak. Így a témában 2001-től láttak napvilágot olyan jelentős kutatások, mint ILLÉS - MICHALKÓ (2003), a teljes Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre (BKÜ) vonatkozó felmérés KOVÁCS et al. (2004) munkájaként, ILLÉS - MICHALKÓ (2008) Balaton-felvidéken folytatott vizsgálata vagy MICHALKÓ - RÁTZ (2010) munkája. Az ingatlanvásárlás fő motívumaiként a korábbi turisztikai élmény, magyar eredet, kedvező turisztikai adottság (köztük egészségturisztikai például fürdő megléte, kellemes települési környezet) került jellemzően beazonosításra. Az adatokban azonban újabb változást hozott, hogy Magyarország 2004-es EU-s csatlakozása óta életbelépett új egységes irányelvvel az EU és EGT-tagállamok ingatlanszerzése nem jelenik meg a közigazgatási nyilvántartásban (BALOGI 2010).

## 2. Anyag és módszer

Kutatásunkat az EFOP-3.6.1-16-2016-00015 projekt T30 alprojekt támogatásával 2018-19-ben végeztük. Vizsgálatunk a Nyugat-Balaton térség, Keszthelyi járás településeinek ingatlan vásárló külföldiekre fókuszált.

Szekunder íróasztal kutatás keretében vizsgáltuk e transznacionális áramlásra használt elnevezéseket (életstílus migráció, nemzetközi nyugdíjas migráció, élménymigráció, letelepedési célú turizmus, rezidens turizmus, permanens nyaralást keresők) a szakirodalomban, valamint az életstílus migráció fő jellemzőit nem csak az európai kutatások vonatkozásában.

A primer kutatáshoz a kvalitatív módszer egyéni mélyinterjú megkeresését választottuk, hogy interjúalanyaink ingatlanvásárlási motivációit, egyedi történetét részletesen megismerhessük, így nem is volt célunk a reprezentatív mintavétel. Összesen 10 mélyinterjút készítettünk 13 személlyel, mivel három esetben külföldi ingatlan tulajdonos házaspár mindkét tagja válaszolt kérdéseinkre. Nemzetiségüket tekintve egy dán, egy ukrán, két brit, két belga, három német külföldi ingatlan tulajdonos interjúalanyunk mellett a velük kapcsolatba kerülő fontosabb szereplőket (polgármestert, jegyzőt, ingatlanközvetítőt és jogászt) kérdeztük meg. Vizsgálati helyszínünket a Nyugat-Balaton térség Keszthelyi járást úgy reprezentáltuk, hogy a járás 30 településéből mind Balaton-parti (Keszthely, Gyenesdiás), mind háttértelepülésekről (Gétye, Karmacs, Alsópáhok, Nemesbük, Zalasántó) kerültek ki az interjúalanyaink.

Indokolnánk is a lehetséges polgármesterek közül Gál Lajos Gyenesdiás polgármesterének kiválasztását, valamint a Capital99 Ingatlaniroda tulajdonosát: Gyenesdiás első számú embere azért volt kihagyhatatlan e vizsgálatból, mivel a nagyközség 150 ingatlana került rendkívül rövid idő alatt orosz tulajdonba, mely hazai viszonylatban annyira extrém eset, hogy a Nemzetbiztonsági Szakszolgálat érdeklődésére is számot tartott. A keszthelyi Capital99 Ingatlaniroda mellett pedig egyértelmű érvünk, hogy az 1996-ban alapított cég az egyik legrégebbi olyan ingatlanközvetítő, ami kifejezetten a külföldi ügyfelek kiszolgálására jött létre. Ma is elsősorban külföldiek az ügyfeleik.

Mivel arra is kíváncsiak voltunk, hogy a külföldi ingatlanvásárlók társadalmi státuszát és motivációjukat tekintve milyen változás következett be, ezért eredményeinket egy 2002-2003-as kutatással is összehasonlítottuk. Kutatócsoportunk a Nyugat-Balaton Társadalomtudományi Kutatóműhely és a BFT közös 2002-2003-as a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet egészére kiterjedő kutatásának Zala megyei Keszthelyi járás adataira támaszkodtunk.

A teljes BKÜ-re - a külföldi ingatlan tulajdonosok száma és a település nagysága szerint - reprezentatív kutatás 300 fős mintájának 37%-át alkották a zalai kérdőívek, melyek a Keszthelyi és a Zalaszentgróti kistérségben mintegy 111 külföldi ingatlan tulajdonos megkérdezésével igen hasznos összehasonlító bázisként rendelkezésünkre álltak.

### **3. Eredmények és értékelésük**

Az interjúk tapasztalatai

#### **3.1 A Nyugat-Balaton térség külföldi ingatlanvásárlásaiban elkülöníthető korszakok**

Az első időszak a rendszerváltástól a 2008-as gazdasági válságig tartott, melyben Nyugat-Európából jellemzően a németajkúak (németek, osztrákok, hollandok, svájciak) vásároltak e térségben ingatlant (LÓKE et al. 2020). Majd a világgazdasági válság hatására egy szünet következett be a külföldiek ingatlanvásárlásában, teljesen elmaradt érdeklődésük. Azt mondhatjuk, hogy az ingatlanszakmát úgymond megmentette, hogy 2010-től britek és írek, majd az eddigi nyugati iránytól eltérően Kelet-Európából orosz és ukrán vásárlók érkeztek. Az ingatlanok iránt érdeklődő új nációk és új kelet-nyugati áramlási irány mellett e korszak másik jellemzője az inváziószerűség. Rövid idő, három év leforgása alatt Hévízen és a közvetlen közelében lévő pár településen (Gyenesdiáson, Vonyarcvashegyen) roppant nagyszámú ingatlan került oroszajkúak birtokába. De ez a korszak is lezárult már nagy eladási hullámmal. 2016-17-től ismét a németek a fő vásárlók Nyugat-Európából, de jelen vannak az oroszok is, csak az előző időszakhoz képest visszafogott intenzitással (LÓKE et al. 2020).

#### **3.2 A külföldi ingatlanvásárlók életkori sajátosságai**

Az ingatlanvásárlók életkora áramlási irány szerint eltér. Nyugat-Európából az idősek érkeznek, nyugdíjasok az átlagvevők. Az Európai Unió kívüli államokból keleti irányból érkezők esetében kettősséget tapasztaltunk: az oroszok jelentős része aktív munkavállaló korban vásárol térségünkben többnyire befektetési céllal ingatlant és vállalkozást folytat, kisebb hányaduk nyugdíjas korú, akik Moszkvától északabbra éltek, ahol 55 éves korban karkedvezményes nyugdíjba mehetnek a zord időjárási körülmények miatt, s lakhatási céllal vásároltak ingatlant, hogy nyugdíjas éveik alatt életvitelszerűen itt éljenek.

### 3.3 A külföldiek ingatlanvásárlásainak motivációi

A mélyinterjúk segítségével az ingatlanvásárlások mozgatórugóiként beazonosítottunk:

- gazdasági okokat
- a kedvező klímát
- a biztonságot
- a szép természeti környezetet kiemelt üdülőkörzetben
- rekreációs lehetőségekkel és szolgáltatásokkal való jól ellátottságot
- segítőkész, vendégszerető embereket
- stresszes életvitel helyett szabadabb életmódot
- orosz illetve ukrán állampolgároknál a tartós vízum megszerzését.
- S mindezek együtt jobb életminőséget, magasabb életszínvonalat eredményeznek.

A „jobb életminőség” nem mást takar, mint kifejezetten egy másféle életstílust keres a Nyugat-Balatonnál ingatlant vásárló külföldiek jelentős része, ami többnyire a fejlett országok modern, stresszes életformájának egy alternatívája. A korábbinál kényelmesebb életre látnak lehetőséget, több szabadidővel. Ehhez persze megfelelő gazdasági jólét is szükséges.

A gazdasági okot német interjúalanyaink kertelés nélkül, konkrétan említették, más nációk burkoltabban fogalmaztak, de rendre az ingatlanvásárlás jellemző indítékeként szerepelt. Interjúban elhangzott, hogy: „Az ingatlanok és az élet olcsóbb itt, mint Németországban.” Másik német interjúalany Hamburgban bérelt lakásban élt, s itt lehetősége adódott saját Balatonhoz közeli ingatlant vásárolni. A brit házaspár, mind a településnek fizetendő adókat, mind az állatorvosi szolgáltatás díját alacsonynak, megfizethetőnek mondta, kiemelve, hogy s cserébe többet kapnak, mint Angliában borsos áron. Dán interjúalanyunk pedig kifejezetten egy recessziós időszakban, magas munkanélküliség, infláció korszakában hagyta hátra Dániát, ahol saját bevallása szerint olyan drága a föld, hogy gazdasz (földművelő) sose lehetett volna, pedig ez volt az álma, s itt megvalósíthatta.

Az ingatlanvásárlás szempontjából vonzó a (korábbi lakóhelyhez képest) olcsó ingatlanár, az alacsonyabb megélhetési költségek, valamint, hogy a nyugat-európai nyugdíjuk vásárlóértéke Magyarországon magasabb. Mindez - a kisebb gazdasági teher - természetesen az elérendő kényelmesebb életstílushoz is elengedhetetlen feltétel.

Az otthoninál kedvezőbb klíma vizsgálatunkban is visszaköszönt, ahogy a hazai korábbi kutatások is az egyik vásárlási okként említették. Az életstílus migráció, nemzetközi nyugdíjas migráció jellemző áramlási iránya Európában és Észak-Amerikában az észak-déli, melynek egyik magyarázata a kedvező klíma. Ugyan hazánk és Közép-Kelet-Európa más külföldiek által kedvelt helyszínei nem versenyezhetnek a Földközi-tenger partvidékének mediterrán klímájával, de mind a németországi (hamburgi), a dán, angol, belga, ukrán éghajlati adottságoknál kedvezőbb, mely tényezőt kivétel nélkül említették a megkérdezett interjúalanyaink.

Kutatásunk mozgatórugóként a biztonságot is beazonosította. Ez egyrészt megjelent az ingatlanközvetítői interjúban, hogy csak olyan települések érdeklik a külföldieket, ahol nincs semmi gond a közbiztonsággal. Ez alapkritérium. Másrészt a külföldi ingatlantulajdonosok döntését befolyásoló tényezőként is megjelent: A migráció olyan hatással volt a korábbi lakóhelyen életükre, Bonn környékén egy kistelepülésen, hogy nem mertek sétálni az utcán a migráns csoportok miatt. S mivel annyira erős lett a biztonság utáni vágyuk, hogy úgy döntöttek lépniük kell.



Hátrahagyva a családi fészket, nagyszülői sírokat, eladták ingatlanukat, és eljöttek egy korábbi utazás révén megismert településre. Brit válaszadóink egyszerűen biztonságosnak találják Magyarországot.

A belga házaspár eleve rendkívül sok helyen élt (Belgiumon kívül Afrikában, Izraelben, sőt rövid ideig a Szovjetunióban is), s a nyugdíjazás közeledtével úgy érezték, hogy Belgium nem adja meg azt a nyugalmat, biztonságot és a számukra elfogadható konzervatív értékrendet, no meg az időjárást, amire vágnak, ezért néztek körül. Először Spanyolországban gondolkodtak, majd egy ismerős javaslatára elhatározták, hogy megnézik Magyarországot. S végül a Keszthelyi járás egyik településén vásároltak ingatlant, ahol azóta életvitelszerűen élnek.

Interjúalanyaink egyike sem bánta meg, hogy a Nyugat-Balaton térségében ingatlant vásárolt. Az ukrán ingatlantulajdonos szavaival „Ez egy nagyon élhető hely.”

Rendre megjelent a vásárlás indokaként a szép természeti környezet, a jó levegő, a nagyszámú rekreációs lehetőség és színvonalas szolgáltatásokkal való jó ellátottság, valamint a segítőkész szomszédok, vendégszerető helyi emberek, ami nem meglepő, hiszen egy turisztikai desztinációban végeztük a kutatást, ahol a külföldiek megjelenése, mint turista már hosszú évtizedek óta jellemző, és a külföldi ingatlanvásárlások is a rendszerváltáskor elkezdődtek. Igaz, hogy kiemelt üdülőkörzetben eleinte csak vállalkozás alapításával vásárolhattak ingatlant, majd később már magánszemélyként is.

Hogy a külföldiek jelenléte a járás számos településén megszokott, mi sem bizonyítja jobban, mint hogy Gyenesdiáson 450 olyan ingatlan található, melynek külföldi a tulajdonosa. Ez azt jelenti, „hogy gyakorlatilag nincs olyan utcája Gyenesdiásnak, hogy ne legyen külföldi benne. Vannak olyan utcák, amit döntő mértékben külföldiek építettek be. Sőt még a saját szomszédságukat is maguk építették be, hogy ne legyen más szomszédjuk” – nyilatkozta Gyenesdiás polgármestere.

A stresszmentesebb, szabadabb életmódot szempontként a nyugat-európai interjúalanyok említették. Az élet itt lassabb, mint napjaink Angliája, ahol a vidéken élő házaspár is a zsúfoltságra és arra panaszkodott, hogy lakókörnyezetük sokat változott rossz irányba. Itt biztonságos Magyarországon.

Az orosz és ukrán állampolgárok tartós vízum szerzésének egyik módja volt a magyarországi ingatlanvásárlás a Krími-félsziget Orosz Föderáció általi megszállásáig. Az azóta Oroszországgal szemben bevezetett szankciók és szigorítások azonban mindezt igen megnehezítik, s nem elegendő ingatlannal rendelkezni, hanem valóban életvitelszerűen itt kell hozzá élniük.

A legkézenfekvőbb vásárlási indítékot – a Balaton és Hévíz közelségét, mely akár az ingatlan értékállósága révén is fontos lehet – a német házaspár mellett a külföldi ingatlantulajdonosokkal kapcsolatba kerülő interjúalanyaink említették.

### 3.4 Összehasonlítás a korábbi kutatás eredményeivel

A 2002-2003-as kutatás a külföldi ingatlanvásárlások motivációiként feltárták:

- a rekreációs szempontokat: nyugalmat, csendet, kikapcsolódást, a táj szépségét
- a magyarok mentalitását
- a gasztronómiát, kultúrát
- az infrastruktúrát, jó megközelíthetőséget, fejlődési lehetőséget
- barátokat
- kedvező klímát, időjárást
- a Balaton és Hévíz közelségét
- származást vagy korábbi utazás kedvező tapasztalatát
- valamint előkelő helyen szerepelt a sorban a kedvező árfekvés (KOVÁCS et al. 2004). Itt tehát nyugalomban és a korábnál olcsóbban élhetik le hátralévő életüket.

Már akkor is megállapítást nyert, hogy az otthonhoz való közelség alig játszott szerepet a külföldiek ingatlanvásárlásában, mely továbbra sem változott. A 2018-as felmérésnél a gasztronómia, kultúra, infrastruktúra, jó megközelíthetőség és származás nem hangzott el, de a többi vásárlási ok ugyan más sorrendben, de most is szerepelt. Korunk kihívást jelentő problémáira utal, hogy felkerült a motivációk közé a biztonság és a korábbi nyugalmat ma már a stresszes helyett egy szabadabb életmódként fogalmazták meg a válaszadók. Fontos megjegyeznünk, hogy a 16 évvel korábbi vizsgálatnál a BKÜ közbiztonsága (8% részéről) a kifogásolt elemek között szerepelt a túlzott bürokráciával (7%) és a rossz közlekedési morállal (6%) karöltve.

Már a korábbi kutatás is megállapította, hogy az ingatlanvásárlások nem feltétlenül a parti településekre koncentráálódtak. Zala megyében a gyógyfürdőkhez közel eső megfizethetőbb ingatlanárú településeken igen intenzív ingatlan felvásárlás volt tapasztalható, mely továbbra is folytatódni látszik. Még a „második korszakként” említett áramlási irány keletről-nyugatra változása és nemzetiségi összetételben bekövetkezett jelentős (oroszlány és ukránra történő) változás időszakában is, illetve visszarendeződés után napjainkban, amikor ismét fő vásárlók a németajkúak.

Kevesen voltak 2002-ben a megkérdezettek között, akik régi hazájukban mindent felszámoltak és nem csak az év egy részét töltötték Magyarországon. Jelen kutatás során a megkérdezetteink egész évben Magyarországon tartózkodnak és életvitelszerűen itt élnek, csak alkalmanként látogatnak haza a rokonsághoz. Többségük teljesen feladta korábbi életét.

A 2002-es kutatás önbesorolás alapján megállapította, hogy a BKÜ-ben és a Keszthelyi kistérségben az ingatlant szerző külföldi állampolgárok meghatározóan a saját társadalmuk középosztályához tartozik, melyet az iskolai végzettség szerinti megoszlások is alátámasztottak: kétharmaduk felső, illetve középfokú végzettségű (KOVÁCS et al. 2004). 27%-uk volt értelmiségi: nagyszámú építészmérnökkel és tanárral, de a válaszadók között voltak orvosok, ügyvédek, valamint agrármérnök és gyógyszerész is. Fontos adalékkal szolgált a terepmunka az ingatlanok állapotára, felszereltségére vonatkozóan, ami alapján Keszthely-Hévíz környékén 11%-kal a legmagasabb arányt képviselték az ún. luxus kategóriát képviselő ingatlanok. Friss eredményeink megerősítik, hogy a Nyugat-Balaton térségében a külföldi középosztály kvalifikált képviselői vásárolnak ingatlant nemzetiségtől függetlenül. Mind a korábbi, mind a mostani hazai tapasztalat jelentősen eltér az amerikai kivándorlók társadalmi státuszától, amiről CROUCHER (2012) kutatása úgy számol be, hogy az amerikai életstílus migránsok eredeti hazájukban nem csak, hogy nem vagyonosak, hanem gyakran csak igen szerény megélhetésre képes emberek.

#### 4. Összegzés

A rendszerváltástól napjainkig különböző nemzetiségű külföldi ingatlanvásárlók jelentek meg a Nyugat-Balaton térségében. Az irodalmi áttekintés fejezetben részletesen ismertetett amerikai és európai kutatásokban a külföldi ingatlanvásárlás fő motivációi a kedvező klíma és a gazdasági okok. A Nyugat-Balaton térségében végzett kutatásunk tapasztalata: hogy az ingatlant vásárló külföldiek számára térségünkben fő húzóerő gazdasági természetű (olcsó ingatlanárak, nyugdíj magas vásárlóértéke, magasabb életszínvonal), az otthoninál kedvezőbb klíma, a szép természeti környezet, az életstílus migráció jellemzőjeként BENSON - O'REILLY (2009) nyomán azonosított nyugodtabb életvitel, menekülés a stressz elől. Azonban a fentiekén túl ma már az itt tapasztalt biztonság is új motiváló tényezője térségünkben az ingatlanok vásárlásának. A 2002-es kutatás óta eltelt 16 év során a tömeges migráció újbóli megjelenésével az egyes országokban a közbiztonság helyzete is megrendült (elsősorban Németországban, Angliában, Belgiumban) az interjúalanyok véleménye szerint, amely az idősebb nyugdíjas korú ingatlanvásárlóinknál elvándorlási döntést befolyásoló fontos tényezőként jelent meg. A 2018-19-es kutatásunk interjúalanyai a Nyugat-Balaton egyértelmű erényeként, vonzerejeként említették térségünk biztonságos voltát és nyugodtságát. A felsorolt mozgatórugók a biztonsággal együtt jobb életminőséget, a korábbinál kényelmesebb életet eredményeznek az itt letelepedő jellemzően középosztálybeli külföldi állampolgároknak.

#### Köszönetnyilvánítás

Jelen kutatás a Pannon Egyetem átfogó intézményfejlesztése az intelligens szakosodás elősegítése érdekében EFOP-3.6.1-16-2016-00015 projekt T30 Külföldi ingatlantulajdonosok a Keszthelyi járásban alprojekt anyagi támogatásával valósult meg.

#### Irodalomjegyzék

BADIE, B. – SMOUTS, M-C. (1998): *Visszajára forduló világ – A nemzetközi színtér szociológiája*. Aula Kiadó, Budapest.

BALOGI, A. (2010): Jóléti migráció. Külföldiek Magyarországra telepedése. In: *Változó migráció, változó környezet*. Társadalomtudományi Kutatóközpont. p. 245-262. [<https://kisebbssegkutato.tk.mta.hu/valtozo-migracio-valtozo-kornyezet>] Letöltés ideje: 2020. január 15.

BANTAM-MASUM, E. (2011): You Need to Come Here to See What Living is Really About: American Expatriation in Merida, Mexico. *Miranda*, 5. URL: <http://miranda.revues.org/2494> Accessed: 22 June 2018

BENSON, M. - O'REILLY, K. (2009): *Lifestyle Migration: Expectations, Aspirations and Experiences*. Ashgate, Farnham.

CROUCHER, S. (2012): Privileged Mobility in an Age of Globality. *Societies* 2: pp. 1–13. doi:10.3390/soc2010001

CROUCHER, S. (2009): *The Other Side of the Fence: American Migrants in Mexico*. University of Texas Press, Austin, TX, USA

DIXON, D. - MURRAY, J. - GELATT, J. - PAPADEMETRIOU, D. (2006): America's Emigrants. US Retirement Migration to Mexico and Panama. The Migration Policy Institute. <https://www.migrationpolicy.org/research/reports> Accessed: 14 Jan 2018

ILLÉS, S. - MICHALKÓ, G. (2008): Relationships between International Tourism and Migration in Hungary: Tourism Flows and Foreign Property Ownership. *Tourism Geographies* 10(1): pp. 98-118. DOI: 10.1080/14616680701825271

ILLÉS S. - MICHALKÓ G. (2003): A turizmus és a migráció néhány összefüggése Magyarországon. *Demográfia* 46(4): pp. 352-374.

JÁROSI, K. (2007): Rezidenciaturizmus, élmény- és jóléti migráció. In: KOVÁCS, É. (szerk.): *Közösségtanulmányok. Módszertani jegyzet*. Néprajzi Múzeum, PTE BTK Kommunikáció- és Média Tanszék, Pécs.

KOVÁCS E. - CSITE A. - OLÁH M. - BOKOR I.: (2004) Sziget a magyar tengeren: külföldi ingatlantulajdonosok a Balatonnál. *Szociológiai Szemle* 2004(3): pp. 79-107.

LŐKE, Zs. – KOVÁCS, E. – BACSI, Zs. – BÁNHEGYI, G. (2020): Lifestyle Migration In The Keszthely District Of The West-Balaton Region. *DETUROPE The Central European Journal of Regional Development and Tourism*. Megjelenés alatt.

MICHALKÓ, G. - RÁTZ, T. (2010): Hungarian spa destinations in the tourism-oriented property market. *Hungarian Geographical Bulletin* 59(2): pp. 131-146.

O'LEARY, J. (2018): Brits abroad. Online paper available at: <https://fullfact.org/europe/how-many-uk-citizens-live-other-eu-countries/> Accessed: 24 March 2018

RODRIGUEZ, V. - FERNANDEZ-MAYORALAS, G. - ROJO-PÉREZ, F. (2004): International Retirement Migration: Retired Europeans Living on the Costa Del Sol, Spain. *Population Review* 43(1): pp. 1-36. January 2004. DOI: 10.1353/prv.2004.0009

RODRIGUEZ, V. - FERNANDEZ-MAYORALAS, G. - ROJO-PÉREZ, F. (1998): European Retirees on the Costa del Sol: A Cross-National Comparison. *International Journal of Population Geography* 4: pp. 183-200.

ROWLES, G. D. - WATKINS, J. F. (1993): Elderly migration and development in small communities. *Growth and Chang*, 24(3): pp. 509-538.

TORKINGTON, K. M. (2011): The discursive construction of place-identity: British lifestyle migrants in the Algarve. PhD Thesis, Lancaster University, Lancaster.

### **Egyéb forrás**

AETNA (2020): Where are Americans Emigrating to and Why?. <https://www.aetnainternational.com/en/about-us/explore/living-abroad/culture-lifestyle/>. Letöltés: 2020.június 24.

INTERNATIONS (2019): Expat Insider2019 - The World Through Expat Eyes. InterNations GmbH, <https://www.internations.org/expat-insider/2019/> Letöltés: 2020.június 24.

INTERNATIONS (2018): Expat Insider2018 - The World Through Expat Eyes. InterNations GmbH, <https://www.internations.org/expat-insider/2018/> Letöltés: 2020.június 24.

INTERNATIONS (2017): Expat Insider2017 - The World Through Expat Eyes. InterNations GmbH, <https://www.internations.org/expat-insider/2017/> Letöltés: 2020.június 24.

KSH 2019: STADAT adatbázis. A kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák turisztikai régióként.

[https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_evkozi/e\\_oga006d.html?down=733](https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_oga006d.html?down=733) 2020. február 14.

NAR (2020): National Association of Realtors website, <http://www.nar.realtors>. Letöltés: 2020. június 24.

PARIS PROPERTY GROUP (2018): Foreign buyers: Who is buying property in France? (2015-2017). <https://parispropertygroup.com/blog/2018/foreign-buyers-who-is-buying-property-in-france/>. Letöltés: 2020. június 24.