

Sziget a magyar tengeren: külföldi ingatlantulajdonosok a Balatonnál¹

VE GMK Nyugat-Balaton Társadalomtudományi Műhely,
H-8360 Keszthely, Deák F. u. 16.; e-mail: h12725kov@ella.hu²

H-8315 Gyenesdiás, Hámán u. 26.; e-mail: csitebandi@axelero.hu

Balaton Integrációs Kht. Társadalomtudományi Kutatócsoport,
H-8230 Balatonfüred, Blaha u. 5.; e-mail: bftkht.olahmiklos@sednet.hu

VE GMK Nyugat-Balaton Társadalomtudományi Műhely,
H-8360 Keszthely, Deák F. u. 16.; e-mail: lator66@axelero.hu

Bevezetés

A Balaton különleges helyet foglal el a magyarországi régiók sorában. Azon kevés tájunk közé tartozik, ahol a regionalitás nem csupán adminisztratív-közigazgatási valóság, hanem az ott élők mindennapi azonosságtudatának része. Balatoninak lenni, annyi mint azonosulni a tó és környékének természeti és esztétikai értékeivel, a nyári üdülőszezonban együtt élni a hazai és külföldi turisták seregével. Egyik-másik balatoni település népessége a „szezonban” két-háromszorosára duzzad, de a néhány napot a térségben töltő vendégek mellett egyre gyakoribbak a környéket tartósan lakóhelyül választó külföldiek. A gazdasági (magas vállalkozói sűrűség), társadalmi és identitásbeli együvé tartozás ellenére a Balaton nem alkot önálló közigazgatási egységet, néhány civil szerveződés mellett egyedül a Balaton Fejlesztési Tanács (BFT) léte és működése biztosít némi regionális együttműködést a térségi szereplőknek. A hiány oka alapvetően politikai természetű: a térséget három megye települései alkotják, s a part mentén egyetlen nagyobb adminisztratív centrum sem található. Így okkal állítható, hogy a Balaton – nemzetgazdasági jelentősége ellenére – periférikus térsége az országnak. A Balaton, a vízügyi kutatások kivételével, a hazai tudományban sem kapott jelentőségének megfelelő figyelmet. A Balaton társadalmának szisztematikus vizsgálata a nyolcvanas években kezdődött,³ új lendületet a BFT égisze alatt 2001-ben létre-

1 A kutatást 2002-2003-ban a Balaton Integrációs és Fejlesztési Ügynökség Kht. (Balatonfüred) és a Nyugat-Balaton Társadalomkutató Műhely (Keszthely-Zalaszentő) hajtotta végre.

2 A tanulmánnyal kapcsolatos észrevételeit kérjük erre a drótposta címre küldeni.

3 Többek közt kutatásokat végeztek a JPTE Tanárképző karának munkatársai; (Gertig B. (1980): *A Balaton helye és szerepe Magyarország idegenforgalmában*. Kaposvár.; Dr. Gertig B.–Dr. Lehmann A. szerk. (1985): *A Balaton és az idegenforgalom – A természeti környezet és a társadalmi-gazdasági szerkezet, valamint ezek földrajzi kapcsolatrendszere a Balaton térségében*. Pécs: JPTE Tanárképző Kar.), ill. a Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetem munkatársai is.

A KSH Somogy, Veszprém, és Zala megyei igazgatóságai – korábban KSH Somogy és Veszprém Igazgatóságai – készítettek jelentéseket a balatoni idénnyről 1962, 1965, 1970, ahol közös munkájuk során többek közt, 1998-ban a gazdaság és a foglalkoztatás főbb változására fókuszáltak. (Kaposi L.–Kiss Z.

hozott, balatonfüredi székhelyű Társadalomtudományi Kutatócsoport megszervezése adott a kutatásoknak, majd később a keszthelyi Nyugat-Balaton Társadalomkutató Műhely is csatlakozott a Balaton kutatóinak bővülő táborához. Az itt közölt kutatási eredmények e két kutatóműhely 2002–2003-ban végrehajtott közös vizsgálatából származnak.

A történelem számos példát mutat kisebb-nagyobb külföldi népcsoport magyarországi megtelepedésére, amire néha szervezett csoportokban, néha pedig egyéni-családi vállalkozásban került sor. Ha eltekintünk a határon túli magyarság egy jelentős részének Magyarországra történő áttelepedésétől, akkor azt mondhatjuk, hogy az utolsó nagyobb betelepülési hullám az 1989-90-es rendszerváltoztatást követően indult be és jellemzően három térségre összpontosult: (1) Budapestre, ahova a nyugati világ számos országából érkeztek, elsősorban a külföldi tulajdonú gazdasági szervezetekben dolgozó fiatal és középkorú magas végzettségű emberek; (2) a Nyugat-Dunántúl mezőgazdasági térségeibe, ahova főleg a szomszédos Ausztriából érkeztek agrártermeléssel foglalkozó gazdák; (3) és a Balaton térsége, ahova főleg a német ajkú országokból érkeztek középkorú és idős betelepülők, elsősorban rekreációs megfontolásokból. Kutatásainkat a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet⁴ (BKÜ) területén végeztük. Célunk az volt, hogy az EU – Magyarország viszonylatában egy volumenében nem nagy, de távlatokban fontos migrációs folyamatot vizsgáljunk, nevezetesen az EU országaiból Magyarországra irányuló vándorlást. A vándorlás fő iránya most és a közeljövőben egyértelműen Magyarországról az EU országaiba mutat. Ami miatt az

(1999): A gazdaság és a foglalkoztatás főbb változásai a Balaton térségében. *Zala Megyei Statisztikai Tájékoztató*, 4.)

A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen 1991-ben Lengyel Márton vezetésével létrehozott turizmus szakirány hallgatói ill. Turizmus Kutatócsoport munkatársai is folytattak vizsgálatokat a térségben. (Lengyel M. (1995): *A balatoni turizmus fejlesztési koncepciója*. Budapest: KIT Képzőművészeti Kiadó.; ill. Rátz T.–Puczkó L. (1997a): Assessment of Socio-Cultural Impacts of Tourism at Lake Balaton, Hungary; Abstract of Paper Presentations, 17th Annual Meeting of International Association for Impact Assessment, New Orleans, USA.)

A Balaton Fejlesztési Tanács megbízásából 2000. évben a Növekedéskutató Intézet és a Kodolányi János Főiskola Turizmus Tanszéke végzett kutatást, amely a rendelkezésre álló KSH adatok másodlagos statisztikai feldolgozásának kérdőíves felméréssel történő kiegészítését jelentette. (Árva László, Vanicsek Mária Növekedéskutató Intézet Budapest, Cséfalvay Zoltán, Hinek Mátyás, Kovács Péter Kodolányi J. F. Székesfehérvár, Csordás László MTA Regionális Kutatások Központja Kecskemét: A Balaton régió jövedelemmérlege)

Szijártó Zsolt vezetésével – PTE Kommunikációs Tanszék – a Káli medencében (Fejős Z.–Szijártó Zs. (2000): Turizmus és kommunikáció. Néprajzi Múzeum Budapest–Pécs).

Kovács Ernő egyes dunántúli településeken a kisvállalkozásokat vizsgálta (Kovács, E.–Bacsi, Zs. (2000): Small Businesses in South and Western Hungary in the Nineties – A Sociological Survey. *Journal of Central European Agriculture*, 1 (1): 41–58).

Csite András a turizmus és a helyi politika kapcsolatát elemezte (Csite A. (2001): Tourism and politics: The rise of the lower middle class in the West – Balaton region. In Keune, M.–Nemes-Nagy, J. eds.: *Local Development, Institutions and Conflicts in Post – Socialist Hungary*. Budapest: International Labour Organisation, 68–93.)

- 4 Első ízben a Minisztertanács 1013/1979. (VI. 21.) számú rendeletével határozta meg a Balaton üdülőkörzethez tartozó településeket. Ekkor összesen még 153 település tartozott a körzethez, amelyből 49 üdülőhelyé is nyilvánított. Majd ezt követően a 2000. évi CXII. sz. törvény – Balaton Törvény melléklete – rendelkezett a Kiemelt Üdülőkörzet területi hatályára vonatkozóan. A Balatoni Kiemelt Üdülőkörzetbe törvénymódosítás révén jelenleg 164 település soroltak be.

ellenkező irányú migráció fontos lehet, az elsősorban az, hogy új típusú együttélési modell van kialakulóban a BKÜ területén.

A külföldi ingatlanvásárlások egy szélesebb összefüggés – nevezetesen a transznacionális áramlások – részét képezik, amelynek a jellegzetessége az új irányú migráció az EU országaiból Közép-Kelet-Európába. A másik fontos kérdés, amely vizsgálatunk tárgyát képezte az volt, hogy a külföldi ingatlanvásárlások milyen hatást gyakorolnak a településekre, és a helyi közösségekre.

A kutatás kiterjedt minden fontosabb szereplőre, akikkel a külföldi állampolgárok az ingatlan megvásárlásáig kapcsolatba kerültek (ingatlanügynökségek, ügyvédek, Közigazgatási Hivatal, Önkormányzatok). Megkerestük továbbá a külföldi ingatlantulajdonosokat, polgármestereket, helyi lakosokat, és azokat, akik ebből hasznot húznak: gondnokokat, helyi szolgáltatók képviselőit. Ez alapján körvonalazódott, hogy milyen pozitív és negatív hozadékaik vannak a külföldiek letelepedésének és milyen problémákat, vagy előnyöket vethet fel a velük való együttélés.

Az itt közölt elemzésben ennek az átfogó vizsgálatnak néhány, általunk fontosabbnak tartott eredményét mutatjuk be. Megvizsgáljuk, hogy kik, és milyen megfontolásokból vásároltak az elmúlt években ingatlant a Balaton térségében, megnézzük, hogy milyen gazdasági tevékenységet folytatnak, hogy mennyire elégedettek betelepülésükkel, s azt is elemezzük, hogy mennyire alkotnak szigetszerű csoportot a Balaton társadalmában. A következő oldalakon bemutatjuk a külföldi ingatlantulajdonosok körében végrehajtott kérdőíves vizsgálat főbb eredményeit, vagyis a külföldi betelepülők társadalmi sajátosságaira, gazdasági tevékenységére és beilleszkedésük jellegzetességeire. Bemutatjuk azt is, hogy a Balatonnál ingatlant vásárolt külföldiek miként és miért választották befektetési területül Magyarországot.

Transznacionális kapcsolatok-nemzetközi áramlások

A nemzetközi politikai események, a napról-napra új kihívásokat jegyző történések tükrében egyre bonyolultabb struktúrák alakulnak ki, s ezzel párhuzamosan válik egyre átjárhatóbbá az egyes államok közötti határ, amely Nyugat-Európában az EU megalakulása óta, s annak folyamatos bővítésével csaknem elméleti jelentőségűvé zsugorodott. *A transznacionális kapcsolatokat úgy lehet meghatározni, mint minden olyan kapcsolatot, amely megfontolt elhatározásból vagy célszerűségből a nemzetállami kereten kívül a nemzetközi szinten jön létre és amely, legalább is részlegesen, kívül esik az államok ellenőrző vagy közvetítő tevékenységén.* Ezen áramlások nagyfokú változatossága jellegük sokféleségéből következik. Egyesek a társadalmi tevékenység egy adott szektorát – demográfia, kommunikáció, szabadidő, stb. – fogják át. Másokat a behatárolatlanság jellemez: az uralkodó és nem uralkodó nemzetek megoszlása a nemzetközi szinten olyan cselekvési kapacitást biztosít számukra, hogy határaikon kívül társadalmi modelleket terjesztenek, amelybe benne foglaltatnak gazdasági, politikai és szociális aspektusok is. A növekvő társadalmi mozgósítás folyamatában az állam mindinkább elveszíti az abszolút ellenőrzés lehetőségét az egyén felett, amelynek az állampolgári kötelei gyengülnek, de legalábbis változik természetük (Badie-Smith 1998). Ebből az következik, hogy az állami szuverenitás nem jelenti többé azt a jogot, hogy az állam, mint a nemzetközi kapcsolatok kizárólagos

vagy elsődleges szereplője jelenjen meg, és ez a minőségi változás inkább a transznacionális faktorok által elért és bizonyított hatékonyságból származik.

Az általunk végzett kutatás esetében olyan aktorokról (külföldi ingatlanvásárlókról) van szó, akik egyrészt a nemzetközi migráció új irányát testesítik meg, nevezetesen Nyugat-Európából Közép-Kelet-Európába, másrészt egy sajátos eddig nem kutatott, és nem feltárt új együttélési modellek részbeni létrehozói azáltal, hogy – föltételezéseink szerint – saját kultúrájuk értékrendjét közvetítik Magyarországon.

A demográfiai áramlások szinte kizárólag az egyéni választások aggregációjára vezetnek vissza, melyek kívül esnek minden kollektív stratégián és minden szervezeti ellenőrzésen. (Badie-Smouts 1998). A fent említett áramlások transznacionális áramlások. Olyan emberek mozgását követi nyomon, akik saját hazájukat egy másik országért elhagyják.

Az egyének hozzájárulnak eredeti társadalmuk szerkezetének felbontásához, s feltételezhetően a befogadó társadalmak megváltozásához, úgy, hogy az államnak csupán korlátozott cselekvési lehetőségei maradnak az ilyen típusú áramlások és a belőlük fakadó társadalmi változások megakadályozására (Rosenau 1990).

Ezen áramlások egyik változata, amikor különböző társadalmi osztályok tagjai vándorolnak ki Nyugat-Európából, különféle motiváció alapján. Fontos figyelemmel kísérni az áramlás irányát, hiszen az alapján nagyobb valószínűséggel vonhatunk le következtetéseket a lakóhely változtatás okait illetően. A vándorlási folyamat főként a kedvező klímájú országok felé irányul, értjük ez alatt Spanyolországot,⁵ Dél-Franciaországot, Olaszországot.

1. ábra

Újonnan épített nem lakáscélú ingatlanok 1990–2000 között Spanyolországban

A másik ilyen nagy célterület Kelet-Európa, s benne hazánk is. Itt a kedvező éghajlat csupán időszakos, mégis emiatt, és gazdasági megfontolások alapján választják Magyarországot az idelátogatók és letelepedni vágyók. Az 1990-es évek közepétől egyfajta demográfiai áramlás volt megfigyelhető Ausztria és Németország felől. Ugyanis a politikai stabilitás növekedésével több lehetőség is kínálkozott a külföldi befektetések számára (pl.: magasan kvalifikált és olcsó munkaerő, helyi kedvezmények, nyitott gazdaság), ezzel lehetőséget adva a szabad tőkeáramlásnak.

Kedvező nemzetközi visszhangot keltett Magyarország csatlakozása a NATO-hoz, így a külföldi ingatlantulajdonosok is nagyobb biztonságban érezhették magukat, hiszen hazánk egyre közelebb került az Európai Unióhoz is. Egyre több külföldi fektet be magyar vállalkozásba, hoz létre újakat vagy egyszerűen csak mint magánszemély kikapcsolódás céljából vásárol ingatlant.

5 Spanyolországban például mintegy 1,5 millió ingatlan van külföldi tulajdonban, leggyakrabban brit, német vagy francia kézben, de 1990-es évek közepe óta meredeken emelkedik az orosz befektetők száma is. A vásárlók nem csupán turisztikai megfontolásból, hanem befektetési céllal veszik meg a tengerparti ingatlanokat, bízva abban, hogy a vételt követően majd magasabb áron adhatják el házaikat, lakásaikat. A külföldi ingatlanvásárlások szervezésére és lebonyolítására külön ingatlanpiaci alágazat jött létre. (www.fipe.org/information_general Tourism to Spain; www.zest-properties.com/investment-properties Villas for sales in Spain)

Az ingatlanvásárlásra irányuló kérelmek alakulása Magyarországon⁶

Magyarországon a megyei közigazgatási hivatalokban nem az ingatlanvásárlások számát tartják nyilván, hanem az engedélyező határozatok számát felosztják az elutasításra kerülő és engedélyezett ügyekre. Ezek az engedélyező határozatok sem mindig egy-egy önálló ingatlanra vonatkoznak, hanem magukba foglalják az esetleges ingatlanrészeket is. Ebből következően csak egy hozzávetőleges képet mutatnak, és általuk csak becsülni lehet a megvalósult ingatlanügyletek számát. A következő táblázat azt szemléltetni, hogy megyénként a 2000. évben milyen igények merültek fel az ingatlanvásárlásokkal kapcsolatban.

Az 1. táblázatból kitűnik, hogy a legtöbb ingatlanvásárlás Budapesten, Somogy és Zala megyékben történt. A vásárlások összetétele eltérő képet mutat. Míg Budapesten a kereslet főként a lakások iránt magas, amely az összes ingatlanvásárlások 88 százalékát teszi ki, addig ez az arány Somogyban 61%, Zalában viszont csak 49%. Budapesten üdülőt egyáltalán nem vásároltak, ezzel szemben Somogy megyében az összes ingatlanvásárlások 15 százaléka, Zala megyében pedig 2 százaléka üdülő. Ebből látható, hogy a külföldiek figyelme az ország fővárosára és a frekvenciált üdülőterületeire orientálódik.

6 Az ingatlanvásárlás külföldi és hazai szabályozását az 1. sz. mellékletben mutatjuk be.

1. táblázat**A 2000. január 1. és december 31. között kiadott engedélyek megoszlása**

Hivatal	Lakás	Üdülő	Tanya	Egyéb	Összesen
Budapest	798	0	0	104	902
Baranya	247	31	2	53	360
Bács-Kiskun	166	42	104	81	393
Békés	105	8	1	6	120
Borsod-Abaúj-Zemplén	81	10	0	29	120
Csongrád	205	2	35	19	261
Fejér	94	18	0	41	153
Győr-Moson-Sopron	419	35	0	205	659
Hajdú-Bihar	90	7	1	19	117
Heves	83	4	0	15	102
Jász-Nagykun-Szolnok	82	6	7	15	110
Komárom-Esztergom	102	9	0	69	180
Nógrád	31	0	0	3	34
Pest	219	30	23	246	518
Somogy	513	126	9	187	825
Szabolcs-Szatmár-Bereg	76	1	2	4	83
Tolna	128	6	3	45	182
Vas	325	25	0	202	552
Veszprém	206	47	0	96	349
Zala	471	32	2	448	953
Összesen	4468	439	189	1887	6983

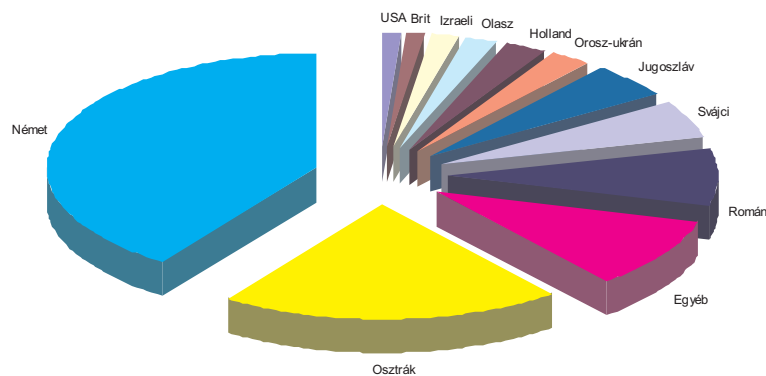
Forrás: Gazdaság és Jog 2001.

Kiemelkedően magas volt a német (40,4%) és az osztrák (20,3%) vásárlók aránya, az országos elutasítások aránya pedig csupán 2 százalékra tehető. Mindezen adatok elemzése alapján megállapítható, hogy az országosan kialakult tendenciában nem történt változás. Nem emelkedett nagymértékben a külföldi vásárlások aránya és a vásárlási szokásokban sem figyelhető meg változás. A kérelmek elbírálásának gyakorlata szilárd és jogszerű alapokon nyugszik. A balatoni idegenforgalmi hagyományoknak megfelelően a vásárlók zöme német anyanyelvű, 76 százalékuk német, 14 százalékuk pedig osztrák állampolgár. A fennmaradó 43 ország polgárai az ingatlanok csupán 10 százalékán osztoznak. Közülük adataink szerint a hollandok vannak a legtöbben (2,2%), de nem sokkal maradnak el tőlük a svájciak (1,9%) és az olaszok (1,3%) sem. Az Amerikai Egyesült Államokból ez idő alatt összesen 54-en vásároltak ingatlant, Ju-

goszláviából 42-en, Belgiumból 35-en, Romániából 33-an, Svédországból 28-an. A fennmaradó tulajdonosok zöme egyéb európai országbéli, de említésre méltó még a 15 kanadai, a 7 ausztrál, a 3 japán, a 2-2 fülöpszigeteki vagy thaiföldi, iráni vásárló; de olyan tulajdonosa is van ma némely régióbeli ingatlannak, aki egyenesen Szíriából, Peruból, Izlandról vagy Dél-Afrikából érkezett a BKÜ-be vásárlási céllal.

1. ábra

**Ingatlant vásárló külföldiek állampolgárság szerinti százalékos megoszlása
2000. január 1. és december 31. között (százalékos megoszlás)**



A külföldi ingatlantulajdonlás területi jellemzői a BKÜ-ben

Összesített adatok szerint (a Balatoni Integrációs és Fejlesztési Ügynökség Kht. Társadalomtudományi Kutatócsoport adatgyűjtése szerint) az utóbbi 6 évben a BKÜ 164 településén 8261 legális, külföldi állampolgárok részéről történt ingatlanszerzés kezdeményeztek. (Összehasonlításképpen: ugyanezen idő alatt Veszprém megye BKÜ-n kívüli területén összesen 1259 esetben kísérelt külföldi ingatlant vásárolni.) Az ingatlanok 47 százaléka lakás, illetve családi ház, 17 százaléka üdülő, további 36 százaléka „egyéb” besorolású (telek, pince, stb.), valamint 8 tanya is található közöttük.

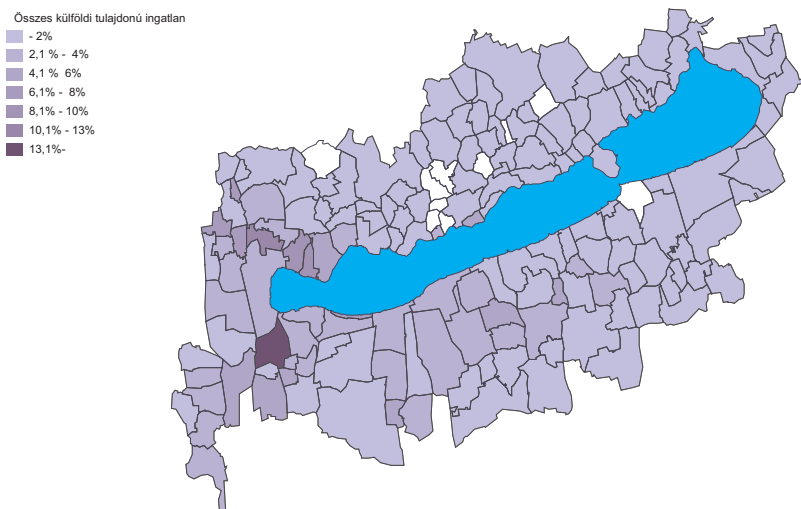
A BKÜ településein 1996. január 1. és 2001. december 31. között külföldiek által kezdeményezett ingatlanszerzés 98,8 százalékát a Közigazgatási Hivatal engedélyezte, a hat év alatt mindössze 101 esetben utasított el ilyen kérelmet a három megye közigazgatási hivatala.

2. táblázat**Külföldi ingatlanszerzések kezdeményezése a BKÜ-ben
1996. január 1. és 2001. december 31. között**

BKÜ alrégiók	1996	1997	1998	1999	2000	2001	BKÜ összesen
Somogy	259 26,1	881 42,3	761 46,0	732 52,1	491 41,4	459 48,4	3583 43,4
Veszprém	290 29,2	433 20,1	218 13,2	305 21,7	228 19,2	145 15,3	1619 19,6
Zala	444 44,7	763 36,7	674 40,8	367 26,1	467 39,4	344 36,3	3059 37,0
Összesen	993 100,0	2077 100,0	1653 100,0	1404 100,0	1186 100,0	948 100,0	8261 100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

A külföldi tulajdonba került ingatlanok területi megoszlását az 1. térkép illusztrálja.

1. térkép**Külföldiek tulajdonába került összes ingatlan féleség aránya
a BKÜ településein 1996-2001**

A térképen sötétebb színnel jelölve jól látható, hogy a keszthely-zalaszentgróti kistérségben⁷ vásároltak a külföldiek a legnagyobb arányban ingatlanokat. E térségben az összes ingatlanféleség 5 százalékát tulajdonolják külföldiek. Fonyód kistérségben 3,1%, Marcali-Lengyeltóti-Nagykanizsa mikrorégióban ez az arány 3 százalékos, Ba-

latonfüred és Balatonalmádi környékén 1,6 százalékos, a siófok-tabi kistérségben 1,5 %, a legkisebb arányú pedig Tapolca környékén (1 %).

A vásárlások az említett jogszabály-módosítások időszakában érzékelhetően felfutóban voltak. Az előzetes adatgyűjtés tárgyát képező 6 év alatti vásárlások 12 %-a történt az első évben, a másodikban számuk és arányuk megduplázódott, 1998 óta pedig lassú, évi 3-3 százalékpontos csökkenés tapasztalható. A kezdeti időszakban a vásárlások a Balaton-felvidéken lódultak meg erőteljesebben és mértékük itt is hagyott alább a leghamarabb. Míg a 6 év alatti összes ingatlanszerzésből a Veszprém megyei településeken történők csupán egyötödös részarányúak (16,6%), az első vizsgált évben (1996) itt történt a BKÜ összes külföldi ingatlanszerzésének 29 százaléka. A legtöbb vásárlás a somogyi alrégióban történt (43%), ezen ingatlanszerzések közül a lakás, ház, üdülő vásárlás a BKÜ somogyi területén lévő összes ilyen ingatlan 3,4 százalékát érintették. Szám szerint a somogyi oldaltól valamelyest elmaradó, az arányokat tekintve viszont intenzívebb felvásárlás tapasztalható Zalában, ezen belül is érzékelhetően a gyógyfürdőkhez közel eső településeken. A vásárlások itt is korán indultak, s a kezdeti intenzitás mértéke itt csökkent a legkevésbé, a BKÜ vásárlásainak több, mint egyharmada 2001-ben is itt, a BKÜ egész területéhez képes ezen a viszonylag kis területen történt. A zalai alrégió lakás, üdülő céljára használt ingatlanainak csaknem 6 százaléka került 1996–2001 között külföldi állampolgárok tulajdonába, s itt a legnagyobb mértékű a külterületi ingatlanok felvásárlása is.

E kutatások szerint az ingatlanvásárlások nem feltétlenül a partra koncentrálnak, s ha akad is nagyarányú helyi külföldi ingatlanszerzés a parti településeken, akkor azok nem feltétlenül a frekvenciált helyekre esnek. Fonyódon, Keszthelyen (3,0%), Siófokon (1,5%), Balatonfüreden (1,7%) kisebb arányú a külföldiek ingatlanszerzésének mértéke, mint pl. a szintén parti, de feltételezhetőleg olcsóbb árfekvésű Révfülöpön (5,4%).

A BKÜ-ben a külföldieknek leginkább a gyógyfürdők környékén elhelyezkedő, viszonylagosan olcsón megszerezhető ingatlanok vonzóak. Hévízen a lakások, házak, üdülők 6, az egyéb ingatlanok 7 százaléka vált külföldi tulajdonná a hat év alatt; a szomszédos Cserszegtomajon a két arányszám 9, illetve 13%. A régióban egyébiránt nem az iménti 1764 lelkes település vezeti a legkelendőbb ingatlanokkal rendelkező települések listáját, hanem a 26,4 százalékos, 2001 nyarán kihelyezett kormányülésnek is helyet adó Vörs, ahol a házak 22,8, az egyéb ingatlanok 28,7 százaléka külföldi állampolgáré (Balatoni Integrációs és Fejlesztési Ügynökség Kht. Társadalomtudományi Kutatócsoport 2002).

Külföldi ingatlantulajdonosok a Balatonnál

A következő oldalakon a külföldi ingatlantulajdonosok 300 fős reprezentatív mintáján végzett kérdőíves fölmérés eredményeit ismertetjük. A mintavétel részletes leírását az olvasó a 2. sz. mellékletben találja.

Iskolai végzettség, foglalkozás

Iskolázottság tekintetében a különböző állampolgárságúak csak kis mértékben térnek el az átlagtól. Biztos alapokon nyugvó jellemzés csak a mintában kellő elemszámmal rendelkező németekről és osztrákokról adható. Adataink szerint a balatoni ingatlan-tulajdonos német 29 százaléka diplomás, az osztrákok esetében ez az arány 26%, az utóbbiak körében viszont több a középfokú végzettségű (50%) és kevesebb az elemi iskolák végzettség aránya, mint ahogy az német adatközlők esetében tapasztalható.

Míg állampolgárság szerint nem tapasztalhatók szignifikáns eltérések a külföldi tulajdonosok között, területi vertikumban azonban már találhatók ilyenek.

3. táblázat

Az adatközlők nemek szerinti legmagasabb iskolai végzettsége

	Férfi	Nő	Átlag
Általános iskola	32,2	33,3	33,0
Középiskola	35,0	41,0	35,7
Főiskola, egyetem	31,6	21,0	28,3
Nem válaszol	1,2	4,7	3,0
Összesen	100,0	100,0	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

Az ingatlan tulajdonhálózatban is feltételezhető társaik – 62 százalékban hölgyek – iskolai végzettsége az előbbieknél valamelyest alacsonyabb fokú, és a kitérő válaszok is inkább az alsó kategóriák arányait növelhetik a valóságban.

4. táblázat

Az adatközlők és házas- illetve élettársaik legmagasabb iskolai végzettsége

Társa	Adatközlők				
	Általános Iskola	Középiskola	Diploma	Nem válaszol	Átlag
Általános iskola	65,7	18,7	11,8	11,1*	32,0
Középiskola	21,2	49,5	35,2	–	34,7
Diploma	6,1	21,5	47,1	22,2*	23,7
Nem válaszol	7,0	10,3	5,9	66,7*	9,6
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

A külföldi állampolgárok foglalkozás-szerkezete a posztindusztriális társadalmak strukturális jegyeit viselik magukon. Ennek csupán egyetlen jellemzőjük mond ellent, mégpedig az, hogy az esetleges várakozásokkal ellentétben mindössze 5 százalékkuk

mondotta magát inaktívnak (nyugdíjas). Szakmunkások mindössze 15 százalékos arányban találhatók köztük. Soraikban leginkább értelmiségieket tisztelhetünk (27%), de összességében ennél többen építik otthoni egzisztenciájukat a szolgáltató szektorra (28%). Ez utóbbiak csaknem fele kereskedő, hetede a pénzügyi szektorban dolgozik, kétötödük pedig az egyéb szolgáltatásokból veszi ki a részét. Minden tizedikük vállalkozó. Közalkalmazottak és köztisztviselők a 300 fős mintában mindössze 5 százalékos arányban voltak. Az adatközlők 7 százaléka háztartásbeli, mindegyikük nő. Róluk banktisztviselő, bolti eladó, fogtechnikus, gépészmérnök, kereskedő, kárpitos, kőműves, művezető, orvos, rendőr, sofőr, tanár, vezető, vállalkozó és órás-mester férjük, hozzátartozójuk gondoskodik. Az e kérdésre válaszoló adatszolgáltató tulajdonosok köre 2% szellemi foglalkozásával, 1% vezetővel egészül ki teljessé. Kérdéseinkre mindössze 8 adatközlő (3%) tagadta meg a választ.

Az értelmiségi kategóriába soroltak között igen sok az építészmérnök és a tanár (22-21%), 7 százalékuk orvos, 5 százalékuk ügyvéd, de akad még soraikban agrármérnök, egyetemi tanár, főiskolai igazgató, erdészmérnök, gyógyszerész, gépészmérnök, kutató, vegyész, stb.

A vállalkozók a minta egészen belüli 10 százalékos részesedésű táborán belül talán egyedül az ingatlankereskedők-közvetítők 13 százalékos jelenléte feltűnő. Adatszolgáltatóink zöme (62%) férfi volt, a társak foglalkozásánál megjelölt kategóriák státuszértéke – a háztartásbeli hölgyeket leszámítva – csak kevés esetben különült el az adatszolgáltatóétól, és amikor ilyen történt, akkor se jelentős mértékben (egyetemi tanár-köztisztviselő). Ezen eltérések esetében általában a férfiak tartoznak a magasabb státuszcsoporthoz, mely eltérésben a férfi adatközlők viszonylagosan magasabb fokú iskolai végzettségének tulajdoníthatunk szerepet.

Zömmel férfiakból álló adatközlőink 28 százaléka rendelkezik diplomával, 36 százalékuk középfokú, egyharmaduk pedig alacsonyabb fokú végzettségű.⁸

Önbesoroláson alapuló társadalmi státusz

Az interjú végéhez közeledve kérdezőbiztosaink arra kérték adatközlőinket, hogy helyezték el önmagukat otthoni társadalmi helyzetük alapján egy tízfokozatú státuszskálán. E feladatra a 300 adatközlőből 271-en (90,3%) vállalkoztak (a véleménytagadók 90 százaléka Keszthely-Hévíz környéki). A kapott eredmények nem csupán önmagukban érdekesek, hanem azért is, mert megerősítik a korábban elemzett, területi bontású státuszmutatókról elmondottakat.

Az otthoni társadalmi hierarchia legaljára senki sem helyezte magát. A státuszrangsor következő fokára is csupán egy valaki, s a harmadikra is csak öten.

Eredményeink alapján összességében megállapítható, hogy a BKÜ-ben ingatlanlansal rendelkező külföldi állampolgárok meghatározóan saját társadalmuk középosztályá-

8 A Német Statisztikai Hivatal (SBD) adatai szerint a 15 évesnél idősebb német népesség 20,1 százaléka rendelkezett 2002-ben felsőfokú iskolai végzettséggel, 26,7 százalékuk középfokúval (Realschule vagy Polytechnische Oberschule), 45,3 százaléknál pedig alacsonyabb fokúval rendelkeztek. A mikrocenzus során megkérdezettek 4,5 százaléka még nem fejezte be iskoláit. (www.destatis.de/basis/biwiki/bildab1.htm)

hoz tartozóként sorolják be önmagukat, mely önbesorolást az iskolai végzettség szerinti megoszlások alátámasztanak (kétharmaduk felső, illetve középfokú végzettségű).

A külföldi ingatlanvásárlást motiváló tényezők

Az adásvétel motivációi között megkülönböztetett helyen szerepelnek:

- a rekreációs szempontok: nyugalom, csend, kikapcsolódás, a táj szépsége,
- a magyarok mentalitása;
- gasztronómia, kultúra;
- infrastruktúra, megközelíthetőség, fejlődési lehetőség, – barátok;
- klíma, időjárás, Balaton, Hévíz közelsége;
- származás, korábbi utazások kedvező tapasztalatai;
- ez utóbbi mellett még mindig előkelő helyen szerepel a sorban a kedvező árfekvés.

Az adatközlők válaszai alapján előzetes adatgyűjtésünk eredményeit megerősítve megállapíthatjuk, hogy a vásárlások száma 1991-től 1997-ig – bár már a korábbi években megkezdődtek – meredeken emelkedett, majd hanyatló tendenciát mutat, s mára okkal feltételezhetően eléri, kismértékben meg is haladhatja a tízezres számot.

Az adásvétel motivációi között megkülönböztetett helyen szerepelnek a rekreációs szempontok (nyugalom, csend, kikapcsolódás, a táj szépsége), és még mindig előkelő helyen szerepel a sorban a kedvező árfekvés. A régió 2002. évi idegenforgalmi adatainak ismeretében külön figyelemre méltó, hogy az otthonhoz való közelség alig játszik szerepet abban, hogy hol vásárol ingatlant a külföldi állampolgár. A külföldi turisták számának és tartózkodási idejének utóbbi években történő visszaesésében szerepe lehet annak, hogy a megfelelőbb szolgáltatások reményében nagyobb távolságra utazik a külföldi turista, mint eddig tette, s ez a vásárolt ingatlanok számának drasztikus mértékű csökkenésében is megnyilvánul.

5. táblázat

A külföldi ingatlanvásárlást motiváló tényezők

Csoportképző ismerv	Gyakoriság	%
Jó kilátás, táj szépsége	36	21,6
Barátok	23	13,8
Gasztronómia, kultúra	24	14,4
Nyugalom, csend, kikapcsolódás	49	29,3
Klíma, időjárás	12	7,2
Infrastruktúra, megközelíthetőség, fejlődési lehetőség	23	13,8
Összesen	167	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

a a mennyiségi jellemzőkkel nem is rendelkezünk, a kérdezőbiztosok szubjektív ítéletén alapuló minőséggel kapcsolatos benyomások eredményét össze tudjuk állítani.

Ülső munkatársaink az esetek 89 százalékában voltak abban a helyzetben, hogy érvényes információkat jegyezhessek le a felek és az építmény felszereltségével, állásával kapcsolatban. Ezen belül 7 százaléknyan regisztráltak luxuskörülményeket, százalékuk rendezettnak minősítette az ingatlant, rendezetlen besorolásban csupán ingatlan részesült, 8 esetben pedig (2,7%) nem lehetett egyöntetűleg besorolni az ingatlant.

A luxuskategória a leginkább a zalai alrégió ingatlanait jellemzi, Somogyban pedig „rendezett” besorolású ingatlanok aránya átlagot meghaladó.

Adataink szerint luxus körülményeket inkább teremtenek maguk körül a hollandok és osztrákok, mint mások. Keszthely-Hévíz környékén az ingatlanok 11 százaléka luxus kategóriába sorolható, míg ez a Balatonalmádi és a Tapolca kistérségben jellemző a legkevésbé. Az ingatlanok parttól mért távolsága adataink szerint nincs hatással annak minőségi mutatóira.

Külföldiek tulajdonát képező ingatlanok száma egy időre kikerült az ingatlanpiaci

6. táblázat**A külföldi tulajdonban levő ingatlanok minőségi besorolása a BKÜ alrégióiban**

Körülmények	Somogyi	Veszprémi	Zalai	BkÜ átlag
	alrégió			
Luxus	5,0	1,8	10,3	6,7
Rendezett	87,4	78,2	72,2	79,3
Rendezetlen	–	–	1,6	0,7
Egyéb megjegyzés	4,2	1,8	1,6	2,7
Nem eldönthető	3,4	18,1	14,3	9,7
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

*Ingatlantulajdonosok magyarországi látogatásai
– tapasztalatai az ingatlanvásárlást megelőzően*

Az ingatlantulajdonosok 22 százaléka már 1980 előtt járt Magyarországon, 27,7 százalékuk 1981 és 1989 között kereste fel első alkalommal hazánkat (7. ábra). A külföldi ingatlanvásárlók első magyarországi látogatása a turizmus felfutásával egy időben jelentkezik a '70-es évektől. 1945 és 1970 között 8 százalékuk, 1970-től '80-ig 14 százalékuk kereste fel Magyarországot. Az 1980 előtti időszakban a Magyarországra látogató külföldiek közel 40%-a rokonlátogatás céljából érkezett Magyarországra. (Ebben az időszakban részben csak meghívó levéllel lehetett látogatóba jönni.)

További érdekes eredmény, hogy az ingatlantulajdonosok közel fele (46%-a) az 1990 utáni időszakban járt először hazánkban. Az ingatlanvásárlás időpontját a kérdezett hazájában birtokolt saját tulajdonú ingatlan nagyságával összevetve elmondható, hogy a 90-es évek közepétől válik elérhetővé mind szélesebb rétegek számára a magyarországi ingatlanvásárlás lehetősége. Ez az eredmény az önbesoroláson alapuló társadalmi helyzetképpel korrelál, és legjellemzőbb a Németországból érkező vásárlókra.

Külföldi ingatlantulajdonosok szociokulturális beágyazottsága

A magyar nyelv ismerete részben a kulturális beágyazottság szintjét is jól kifejezi. Egy-negyede a megkérdezetteknek jól elboldogul ügyei intézésekor, ugyanakkor kétharmaduk ingatlanvásárlásukkal nyelvi „szigeteket” képeznek, s nem integrálódnak be a helyi társadalmakba. Az ingatlantulajdonosok 64 százaléka néhány szót tud magyarul.

Saját kulturális igényeiknek kielégítésére baráti köröket, egyesületeket hoznak létre, amelyekből néhány bejegyzésre is került.⁹ Ezen bejegyzett – külföldiek által alapított –

9 Balatoni Integrációs és Fejlesztési Ügynökség Kht. Társadalomtudományi Kutatócsoportja 2002 év Nonprofit szektor című zárótanulmány.

szervezetek az ingatlantulajdonosok kulturális és gazdasági érdekeinek érvényesítését tűzték ki alapvető célul. A tó partján találkozunk német nyelvű újságokkal, német tulajdonú éttermekkel, presszókkal.

A külföldi tulajdonosok átlagos régióbeli éves tartózkodási ideje 4,6 hónap. Egyenyedük 3, további egyötödük 2 hónapot tölt évente a régióban, 8 százalékuk pedig tulajdonképpen folyamatosan itt él, és szintén egyötödnyien vannak azok, akik az év nagyobbik részében lakói a BKÜ-nek.

A külföldi ingatlantulajdonosok baráti kapcsolatait vizsgálva nagyon magas a nem válaszolók aránya a nem magyar illetve a szorosabb barát kategóriánál. A külföldi ingatlantulajdonosok 35,3 százalékának több mint tíz magyar barátja van. (A tíznél több kategória szélsőértékei 11 és 30.) 24,3 százalékuknak 3-5 barátja van, 10 százalékuk pedig 1-2 olyan személlyel barátkozik, akikkel Magyarországon tart kapcsolatot.

A „szigetszerű jelenséget” bizonyítja továbbá az a tény is, hogy a külföldiek Magyarországon több más külföldivel tartanak baráti kapcsolatot, mint otthon az anyaországában.

A külföldi ingatlantulajdonosok „szürke” gazdasági tevékenysége

Megítélésünk szerint összességében a külföldi ingatlantulajdonosok 64,3 százaléka valamilyenfajta fizető-vendéglátó tevékenységet folytat, ismerte a német szociokulturális miliőt.¹⁰

Ezek az emberek az ingatlanuk bérbeadását nem tekintik gazdasági tevékenységnek. Az elterjedt „szokásjog” szerint a lakásban végzett tevékenység szerintük nem minősül adóköteles jövedelemszerzésnek. Egyikük annak ellenére vélekedik így, hogy tíz éve itt tartózkodik – hosszabb rövidebb időn keresztül magyar emberekkel áll mindennapos kapcsolatban (ügyvéd, könyvelő, önkormányzat, APEH), amely körülmény arra utal, hogy tisztában kell legyen tevékenysége adókötelezettségével.

A vállalkozó adatközlők gazdasági tevékenységük után Magyarországon nem fizetnek adót, de fizető-vendéglátással foglalkoznak, foglalkoztatnak helyi állandó lakosokat. Az összes megkérdezettre vonatkozóan 26% semmilyen adót nem fizet, 67,3% csak házaadót fizet, s saját bevallása szerint az egyéb adó kategóriába tartozó adót fizet 6,7% (100–800 Eurót éves szinten). Éves szinten átlagban 100 Euró adót fizetnek.

Adataink alapján azt állapíthatjuk meg, hogy az ingatlantulajdonosok majd kétharmada (64,3 %) fizető-vendéglátással foglalkozik, ami a magyarországi hatályos törvények értelmében vállalkozásnak minősül. Így már sokkal árnyaltabb képet kapunk a külföldi ingatlantulajdonosok vállalkozási tevékenységéről. Arányuk a somogyi és a zalai alrégióban átlagot meghaladó, a Balaton-felvidéken attól elmaradó arányú a hasznosítás e formája. Az összes ingatlan 35 százaléka esetében ez évi kettő, újabb 19% esetében négy hetet jelent, de a tulajdonosok 7 százaléka jelzett 8 heti, 3 százaléka 3, 1 százaléka pedig 6 havi nyaraltatást, ami a balatoni idegenforgalmi szezon időbeni széthúzásának lehetőségét jelzi.

10 Az antropológiai és etnográfiai vizsgálatok szerint a németajkúak baráti szokásai eltérnek a magyarokétól. Mindenki maga állja a „cehhet”.

Ezen önbevalláson alapuló adatsor alapján annyi már bizonyíthatóan megállapítható, hogy a külföldi tulajdonlású ingatlanfelületen 165 ezer tartózkodási napon átlagosan 4,1 fővel számolva (2002. évi, külföldi turisták körében végzett vizsgálatunk eredményei alapján számított adat), mintegy 680 ezer, feltételezhetőleg külföldi vendégéjszaka statisztikákból történő eltűnésének okaira máris fény derült.

Eredményeink megerősítik a hétköznapi tapasztalatok közül azokat, amelyek szerint vendégforgalmazás inkább a parti települések ingatlanaiban folyik, egyúttal azonban azt is bizonyítják, hogy ezen ingatlan-felületen a nem partmenti települések zónájában is 57 százalékos mértékű a vendégforgalmazás.

A régió általunk elhatárolt módszertani kistérségei közül a legintenzívebb vendégforgalom a Siófok-Tab környéki mikroregióban folyik (81%), melyet Balatonfüred környéke követ a sorban (70%). A gyógyfürdő helyek környékén (Keszthely-Hévíz, Marcali-Lengyeltóti-Nagykanizsa kistérség) még BKÜ átlagot meghaladó mértékű a vendégfogadással foglalkozó külföldi tulajdonú ingatlanok aránya (65-65%), mindez a legkevésbé pedig a Balatonalmádi (35%) és a Tapolca-kistérségre (39%) jellemző.

2. térkép

A vendéglátást folytató ingatlantulajdonosok aránya a BKÜ kistérségeiben

Forrás: Saját kutatási eredmények

Külföldi ingatlantulajdonosok közteherviselése

Jelen vizsgálatunk eredményei alapján a közteherviselés terén annyi tudható, hogy az adatközlő tulajdonosok 67 százaléka számolt be ingatlanadó fizetéséről, egyéb adót azonban csupán 6,7% ró le, alig valamivel többen, mint ahányan vendéglátó-ipari engedéllyel rendelkeznek Magyarországon (4%). Vendégforgalomból származó bevételeik után az iménti 6,7

százalékos átlagot képest Somogyban járulnak hozzá a köztelherviseléshez a leginkább (14%) és Zalában a legkevésbé (1%). A veszprémi alrégióban ez az arány 4 százalékos.

A külföldi ingatlantulajdonosok gazdasági tevékenységeit nagyrészt a „szürke gazdaságban” folytatják.

Nem csak a szállásadásból származó bevételek maradnak láthatatlanok, hanem a kiadásaiak egy része is az, például az általuk foglalkoztattak bére. (Kertészek, gondnokok, takarítók, karbantartók.)

7. táblázat

A külföldiek alkalmazásában álló helyi lakosok a BKÜ alrégiói szerint

Hány segítője van a helyi lakosság köréből?	Somogyi	Veszprémi	Zalai	BkÜ átlag
	alrégió			
1 fő segít neki	46,2	50,9	40,5	44,7
2 fő segít neki	21,8	34,5	25,4	25,7
3 fő segít neki	3,4	–	2,4	2,3
4 illetve több segít neki	6,8	–	1,6	3,3
Nem segítenek	21,0	12,7	26,2	21,7
Nem válaszol	0,8	1,8	4,0	2,3
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

8. táblázat

A külföldiek alkalmazásában álló helyi lakosok az ingatlan fekvése szerint

Hány segítője van a helyi lakosság köréből?	Parti	5-10	11-20	21-	BKÜ átlag
	km-re fekszik a parttól				
1 főt alkalmaz	46,3	46,8	30,4	16,7	44,7
2 főt alkalmaz	26,5	18,3	47,8	50,0	25,7
3 főt alkalmaz	3,7	0,9	–	–	2,3
4 illetve több főt alkalmaz	1,2	6,4	4,3	–	3,3
Nem segítenek	19,8	24,7	17,4	33,3	21,7
Nem válaszol	2,5	2,9	–	–	2,3
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

150¹¹ Euró havi kiadással számolva „foglalkoztatottanként” ez a teljes alapsokaságra (12 000 foglalkoztatott) vetítve 21,6 millió Euró évi nem adózott jövedelmet jelent a BKÜ területén élők számára. Ez – ahogy említettük – részben azt jelenti, hogy a külföldi ingatlan tulajdonosok a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet legnagyobb foglalkoztatói közé sorolandók. Részben pedig azt jelenti, hogy 5 milliárd 270 millió forint után a külföldi tulajdonosok nem fizetnek semminemű közterhet. A magyar foglalkoztatottak számára a pillanatnyi adómentes jövedelemből származó előny hosszútávon hátránnyá válik. Valószínűsíthetően nem fizet a foglalkoztatott társadalombiztosítást, egészségügyi járulékot stb. a ház körüli kisegítő után. Így amennyiben ezt a munkát, ha valaki nem bejelentett főállásúként végzi, a jelenleg aktuális nyugdíjrendszerből, a „redisztributív” szociálpolitikai ellátásokból (munkanélküli járadék, egészség-, nyugdíjbiztosítás stb. ill. az ezekhez kapcsolódó térítésmentesen, vagy minimálistérítési kötelezettség mellett igénybe vehető juttatások) a későbbiekben nem fog részesedni.

Ez a foglalkoztatás Keszthely (69,6%), Siófok (73,1%), Marcali (82,6%) kistérségekben a meghatározóbb jövedelemforrás (zárójeles adatok: A kistérségben található külföldi ingatlan tulajdonosok jelentős hányada foglalkoztat magyar kisegítőket is, erre vonatkozóan a 2003. évi OKTK kutatás jelenleg feldolgozás alatt álló eredményei fognak majd részletesebb adatokkal szolgálni.¹²). A 2001 évi Balaton-régió állandó népességének vizsgálatakor¹³ másod- és mellékállásra vonatkozóan a keszthelyi, alkalmi munkát illetően pedig a siófoki kistérségek átlaga haladta meg pozitív irányba a BKÜ átlagokat. Ezzel szemben a marcali kistérségben a rendszeres szociális segély tekintetében találtunk az átlagot meghaladó értéket.

A „szürke” bevételek létét támasztja alá a Külföldi vendégforgalom a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzetben 2002 című kutatási zárótanulmány¹⁴ is, melyben hasonló eredményre jutottak, a külföldi ingatlan tulajdonosok „szürke gazdasági” tevékenységét illetően. A felmérés szerint a külföldi turistáknak csak 5,8 százaléka szállt meg rokonainál, ismerőseinél. Ha figyelembe vesszük, hogy az ingatlan tulajdonosok 64,3 százaléka foglalkozik fizetővendéglátással, ugyanakkor a külföldi turisták csak 5,8 százaléka nyilatkozott úgy, hogy rokonainál, ismerőseinél szállt meg, akkor megállapíthatjuk azt, hogy a turisták jelentős része fizető-vendéglátó szolgáltatásként vette igénybe a külföldi ingatlan tulajdonosok szállásait.

A regisztrált szálláshelyek alapján az egy településről befolyó idegenforgalmi adók mértékét, valamint az idegenforgalmi statisztikák alapját a regisztrált szálláshelyek által szolgáltatott adatok jelentik. Minden valószínűség szerint az ellenőrző feladatokat is betöltő kötelező adatszolgáltatás és a forgalmi kimutatások számára láthatatlanná válnak azok, akik ismerősöknél, rokonoknál találtak szállást. A 2002-es év tavaszán lefolytatott adatgyűjtésünk eredményeként a Balaton régióban, csak az utóbbi 6 évben,

11 Résztvevő megfigyelés.

12 *Transznacionális áramlások hatásai a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben - különös tekintettel az Európai Unió állampolgáira és a magyarországi roma kisebbségekre*, 2003 OKTK kutatás (kódszám 002), kutatásvezető Kovács Ernő.

13 BIFÜ Társadalomtudományi Kutatócsoport. *Azok, akik állandóan itt élnek* kutatási zárótanulmány 2001, Balatonfüred.

14 Balatoni Kiemelt Üdülőkörzetben 2002 (*Az utazás motivációi, az itt tartózkodás tartalmi jellemzői, elégedettségi mutatók, szociológiai státusz*) kutatási zárótanulmány.

legálisan vásárolt 8 ezer ingatlan 64 százaléka már a vásárlás pillanatában alkalmas volt bentlakásra, így akár nyaraltatásra, „láthatatlan” vendégek szállásolására is. Ingatlanonként 5 szálláshelyet, 8 hetes szezonot, és 2 hetes turnusokat figyelembe véve ebben az ingatlan körben potenciálisan 200 ezer vendég 2,8 millió vendégéjszakát tölthet el egy idegenforgalmi szezon alatt, amely 7,2 Mrd Ft jövedelmet képes előállítani évente.¹⁵

A külföldi ingatlantulajdonosok költségsszerkezete

A külföldi ingatlantulajdonosok régióbeli költségsszerkezetét az ingatlan megvásárlására, felújítására fordított összegek, valamint az itt tartózkodás idejére eső hétköznapi kiadások alapján próbáltuk megbecsülni.

A mai árakon 10 ezer Euró alatti összegből a mai tulajdonosok 9 százaléka tudott ingatlant vásárolni a BKÜ-ben. A legtöbb vásárlás (43%) 10 ezer és 50 ezer Euró közötti áron született, de feletti összegért kelt el még az összes ingatlan 37 százaléka. Az adatközlők 11 százaléka állította azt, hogy személy szerint ők nem költöttek az ingatlan vásárlására. Ezek örökségek, illetve ajándékba kapott ingatlanok is lehetnek, de életszerűbbnek tűnik ezen arányszám magyarázatánál annak valószínűsítése, hogy a korábban „zsebszerződések”, „stromanok” útján történt vásárlásokat legalizálták ajándékozási szerződéssel akkor, amikor ezt a hazai jogszabályi feltételek már lehetővé tették.

A külföldi polgárok által vásárolt ingatlanok átlagos ára mintegy 45 ezer Euró. Ezen átlag becsült legalább tízezres ingatlankörre való kiterjesztését alapul véve elmondható, hogy az utóbbi évtizedben megközelítőleg fél milliárd Eurónyi (mintegy 110 milliárd Ft) összegért cseréltek gazdát ezek az ingatlanok, jelentős mértékben felértékelve a környékbeli árakat.

Mivel a vásárolt ingatlanoknak mintegy fele (47%-a) lakóház, lakás besorolású és a 36 százaléknyi „egyéb” kategóriához sorolt (telek, pince, stb.) is részben (tegyük fel: felerészben) itteni állandó lakosoktól kerülhetett megvásárlásra, ezek az ingatlanértékesítések jelentős mértékű tőkeképződést eredményeztek a BKÜ állandó lakói körében még akkor is, ha az eladásra került ingatlanok árának kb. egyharmada lehet, hogy elhagyta a régiót. Ez utóbbi sorra a külföldiek számára történő értékesítések bevételeinek legfeljebb, mintegy harmada (17% üdülő, melyhez számoljuk hozzá az „egyéb” kategória másik felét) kerülhetett – abban az esetben, ha az eladók közül mindenki máshol fektette be az ingatlanért kapott összeget.

A külföldi ingatlantulajdonosok régióbeli költségsszerkezete természetesen nem mérül ki az ingatlan megvásárlásával. Az ingatlan birtokbavételét követően pontosan háromnegyedük költ valamilyen mértékben annak felújítására, átépítésére. Ezt a háromnegyedét egészen véve az esetek 14 százalékában ezek a kiadások 5 ezer Eurón belül maradnak, 24 százalékban 5 és 10 ezer Euró közöttiek, 34 százalékban a 10 és 20 ezer közötti kategóriába esnek 19 százalékban 20 és 40 ezer közöttiek, 8 százalékuknál pedig meghaladják a 40 ezer Eurós költségeket.

15 Forrás: Külföldi állampolgárok ingatlanvásárlása a Balaton régióban gyorsjelentés Balatoni Integrációs és Fejlesztési Ügynökség KHT. Társadalomtudományi Kutatócsoportja.

Ez esetben a kiadások szélsőségeit egy 20 Eurós és egy 205 Eurós tétel testesíti meg az egyik és egy 164, illetve 328 ezres kiadás a másik oldalon. A 300 adatközlő kétharmada összesen 4,33 millió Eurót költött felújításra, vagyis átlagosan mintegy 19.325 Eurójukba került az ingatlan igényeik szerinti rendbetétele. Ha ezt az átlagot kivetítjük a BKÜ-ben külföldiek által tulajdonolt ingatlanok szintén háromnegyedére, akkor azt kapjuk, hogy a felújítások mintegy 145 millió Eurós megrendelést (anyagvásárlást és munkadíjat) jelentettek az utóbbi évben a régióban, mely jelenlegi árfolyamon számolva 35 milliárdos piacot volt képes megtestesíteni.

Régióbeli ingatlanukban történő tartózkodásuk egy hónapja alatt a külföldi tulajdonosok egyharmada (34%) költ 500 Euró (122 ezer Ft) alatt, 42 százalékuk 500-1000 Euró között, ennél többet pedig 13 százalékuk (11% nem válaszolt). A hétköznapi költségek belső szerkezetében állampolgárság szerint nem tapasztalhatók jelentős átlagtól való eltérések, a Balaton-felvidéken azonban mintha valamelyest többet költenének a külföldi tulajdonosok hétköznapi bevásárlások során, mint a somogyi, vagy a zalai alrégióban.

9. táblázat

A külföldi ingatlantulajdonosok hétköznapi kiadásai a Balaton Régióban

Mennyit költenek itt tartózkodásuk egy hónapja alatt?	Somogyi	Veszprémi	Zalai	BkÜ átlag
	alrégió			
< 500 Euró	30,3	21,8	42,1	33,7
501–1000 Euró	46,2	41,8	38,9	42,3
1001–1500 Euró	7,6	21,8	4,0	8,7
1501–2000 Euró	4,2	3,6	1,6	3,0
2001–4000 Euró	1,7	1,8	1,6	1,6
Nem válaszol	10,0	9,2	11,8	10,7
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

A rendelkezésre álló szolgáltatások közül a külföldi tulajdonosok a leginkább a vendéglőket, az üzleteket és a fodrász salonokat veszik igénybe, több mint felük jár orvoshoz, de 14 százalékban iskolába is járnak (pl. nyelvtanfolyam, illetve járattják gyermeküket).

E szolgáltatásokkal való elégedettségüket egy, az iskolában használt módszer segítségével 1-5-ig véleményeztettük. Az értékelések súlyozott átlagai alapján megállapítható, hogy a szolgáltatásokat igénybe vevők a leginkább a fogorvosokkal (4,6) elégedettek. Tőlük alig maradnak el a fodrászok (4,5) az orvosok, vendéglősök, a masszáz- és szépségszalonok (4,4). A régióbeli szolgáltatásokkal való megelégedettség jele, hogy legalacsonyabb színvonalúra értékelt üzlet és iskola is jó érdemjegyet (4,1-4,1) kapott.

azonban a legrosszabb egy év feltételezésében a lakosság elégedettségét vizsgálva már elemeztük már azt, hogy milyen közérzettel élnek a magyar lakosság és a tulajdonosok körében a külföldi tulajdonosok, esetleges egyéb problémáikra azonban az interjú során külön is rákérdeztünk.

Ezt két módon is. Egyrészt arra kértük őket, hogy visszagondolva az ingatlanvásárlásra a már ismert módon (1-5 skála) értékeljék, mennyi valószínűség volt korábbi álmukból. Másrészt lehetőséget adtunk arra is, hogy ezen összegzéskor felgyülemlett érzéseiket tápláló tapasztalataikat, kritikai észrevételeiket konkrétan is elmondhas-

sz. Az értékelések elemzésének eredményeképpen megállapítható, hogy a vásárláskori vágyakozásokból, „álmokból” sok minden megvalósult, de semmiképpen sem minden. A bizonyos iskolában is használatos 1-5-ös osztályzat-skálán a 97,3 százalékban résztvevő interjúalany mindegyikének minősítését összegezve 4,3-as eredményt kapunk. Állampolgárság szerint is ezen átlag közül százszor az összesített elégedettség-index. A németek mutatója 4,4-es, az osztrákoké és a svájciaké átlaggal egyező (4,3), a hollandoké attól valamelyest (4,1), az egyéb állampolgárságúaké pedig jóval (3,6) elmaradó. A feltételezhetőleg előzetes helyismeret birtokában felállí-

A *Mi az, amit nem szeret az itt élőkben?* formában feltett kérdésre ugyanis eleve kritikai észrevételeket vártunk, melyre ilyen összefüggésben az interjúalanyok 42 százaléka nem kívánt válaszolni. Ez utóbbi jelentheti azt, hogy ők mindennel elégedettek a BKÜ-ben, s – ami valószínűbb – azt is, hogy tapintatból nem tettek elítélő megjegyzéseket az itt élőkre.

A tartalmi választ adók 13 százaléka szerint a Balaton környékén a minőségükhöz képest drágák az áruk és a szolgáltatások. Ugyanennyien adtak hangot a szolgáltatások színvonalával kapcsolatos elégedetlenségüknek. Ez esetben többen kifogásolták a környékbeli vállalkozók, szolgáltatók fegyelmetlenségét, szavahihetetlenségét, pontatlanságát, megbízhatatlanságát. Ez elsősorban az építőipari szolgáltatásokat illeti, de volt olyan adatközlőnk, aki kórházi tapasztalatairól is beszámolt. Szintén 13 százaléknian kifogásolták azt, hogy a helyi többségi társadalom tapasztalatuk szerint az utóbbi időben elszemélytelenedett, anyagiassá, önzővé, iriggyé, közönyössé, barátságtalanná vált, pedig éppen az ellenkezője volt egykoron az egyik oka annak, hogy itt vásároltak ingatlant. Ez utóbbi megjegyzésekből is leágaztatható az a 10 százalékos aránnyal második helyre került megállapítás, mely szerint a külföldi tulajdonosok (és nyilván nemcsak ők) azt érzékelik, hogy a helyi szolgáltatók az árszabásnál két mércével mérnek, külföldiként ugyanaz az áru, s főként a szolgáltatások többbe kerülnek neki, mint az állandó lakosság tagjainak, „a helyiek kihasználják a külföldieket, rajtunk akarnak meggazdagodni”. – mondja egyikük.

A rendezetlen, szemetes környék mellett sokszor jelenik meg hangoskodások, a szomszédok állattartása a közérzetet rontó elemek között.

A közbiztonság (8%) és a bürokratikus, hosszas, körülményes hivatali ügyintézés (7%), csakúgy, mint a helyi közlekedési morál (6%) kifogásolása.

Az említések további egyötödnyi részét olyan, részben akár az előbbiekhöz is besorolható észrevétel képezi, mint – sorrendben – a szomszédokkal való összeférhetetlenség (5), hogy a helyiek még hétvégén is korán kelnek és ezzel zavarják reggeli nyugalmaikat (4), néhányan ellenségesek a külföldiekkel szemben (3), igénytelenek az itt állandóan lakók (3), újabban alacsony a vízszint (3). A magyar politikai helyzet, a korrupció a magyarok idegen nyelvtudásának gyenge színvonala csupán egyetlen említést kapott, csakúgy, mint az, hogy a külföldi tulajdonosoknak ugyanazok lehetnének a jogaik, mint a helyieknek (pl. választójog a helyhatósági választásokon).

Összefoglalás

Hipotézisünk szerint a külföldiek részéről történő ingatlan vásárlás egy szélesebb összefüggés, nevezetesen a transznacionális áramlások részét képezik. Vizsgálatunk során e folyamat Magyarországon, ezen belül is elsősorban a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet gazdasági és társadalmi viszonyaira gyakorolt hatását kíséreltük meg nyomon követni, próbáltunk annak utánajárni, hogy a külföldi állampolgárok ingatlanvásárlásai mögött milyen megfontolások, vágyak működtek, s a beköltözők milyen hatást gyakorolnak a települések helyi társadalmára. A legtöbb külföldi ingatlanvásárló, a helyi nyelvben csak „németekként” szereplő idegenek a kilencvenes évek elején jelentek meg a Balatonnál. Jelentős részük már a rendszerváltozás előtt is járt Magyarországon, a térség, az itt lakó emberek nem voltak idegenek számukra. A kilencvenes évek első

felében csak az igazán vállalkozó szelleműek vágtak bele a ház- és telekvásárlásba, hisz ehhez minimum betéti társaságot kellett alapítaniuk, ami nem kevés jogászi segítséget igényelt. Viszont relatíve olcsók voltak ekkor még a balatoni ingatlanok, sokkal olcsóbbak, mint a spanyol, görög, vagy dél-francia tengerparti térségek, s a délszláv háborúk miatt az Adria partja sem volt olyan népszerű befektetési célpont, mint napjainkban. 1996 után könnyebbé vált az ingatlanvásárlás, a Balaton és a környező kistelepülések néhány évig népszerű befektetési célpontnak számítottak a jellemzően a középosztályokba tartozó német ajkú családok körében. Mi hajtotta a külföldieket Magyarországra? Nem kevesen üzletet láttak az ingatlanbefektetésekben, hisz a ház- és telekvásárlást követően új épületeket húztak föl, vagy a meglevőt átalakították, úgy, hogy azok alkalmasak legyenek fizető vendégek fogadására. Másokat a „csikós-gulyás” falusias romantika hajtott a Balatonhoz. Ők talán gyermekkoruk idillinek gondolt világát szerették volna újratemeteni a barátságosnak, családiasnak, otthonosnak (németül *gemütlich*nek) és régiesnek tűnő Magyarországon. Sokan voltak, nem kevesen köztük az 1945-46-ban, vagy éppen 1956-ban Magyarországot elhagyók, akik nyugdíjba vonulásukat követően, megöregedvén, megbetegedvén választották a Balatont, ahol hátralevő életüket nyugalomban és a hazai viszonyokkal összehasonlítva olcsóbban élhetik le. Sokan kettős életet élnek, a tavasztól ősziig terjedő időszakot a Balatonnál töltik, a téli hónapokra pedig hazamennek régi lakhelyükre. Olyanok viszonylag kevesen vannak, akik régi hazájukban mindent fölszámoltak és teljes mértékben Magyarországra költöztek volna. Szigetszerűen élnek tehát inkább köztünk a betelepülő külföldiek, igénybe veszik ugyan a térségiek kínálta szolgáltatásokat, és a helyi kínálta látványbéli kellemességeket, ám beágyazódni nem kívánnak a helyi magyar világokba. A létet persze könnyebbé teszi a tény, hogy a Balaton környékén nagyon sokan beszélnek németül, s a térségi életéről, a rendezvényekről, a szolgáltatásokról német nyelven könnyen lehet tájékozódni. A betelepülő külföldiek saját szervezeteket, újságokat is alapítottak. Mi jellemzi a betelepülőket és a régebb óta helyben élő magyar lakosság viszonyát? Elsősorban talán az egymásra utaltság. A bentlakó magyarok jelentős része a betelepülő idegenekből él, nekik nyújt szolgáltatásokat, nekik adja el áruját. A mindennapi élet megszervezésében, a lakásbelsők kialakításában meg sokan mintaként tekintenek a „németekre”. Egy másik összefüggésben viszont versenytársak a betelepülők, különösen az idegenforgalomban, a fizető-vendéglátásban, hisz a „szobáztatás” zsugorodó piacán ők is részt vesznek, mégpedig jó anyagi helyzetük és külföldi kapcsolataik révén komoly versenyelőnyökkel rendelkező versenytársként. A bentlakók egy részét egyre jobban zavarja az is, hogy a helyi adózásban és a helyi közszolgáltatások finanszírozásában a külföldi tulajdonosok nem vállalnak méltó részt. Ennek eléréséhez a települési önkormányzatok sem rendelkeznek megfelelő eszközökkel.

1. sz. melléklet

– az ingatlanvásárlások szabályozása külföldön és Magyarországon

Franciaországban a piac teljesen liberalizált, semmiféle korlátozás nincs az állam részéről a külföldi állampolgárok ingatlanvásárlásait illetően, egyedüli kitétel, hogy az ügyletet ingatlanközvetítőn keresztül kell lebonyolítani.

Olaszországban hasonló a helyzet, házat, villát, lakást, vagy akár palotát is vásárolhatnak, (ez utóbbi, ha műemlék értékű, akkor tilos átépítést végezni). Itáliában a kölcsönösség elve érvényesül, ugyanannyit vásárolhatnak náluk termőföldet, amennyit olasz állampolgárok vásárolhatnak illetékes országokban.

Nagy-Britanniában viszont a túl szabad szabályozás okoz problémákat. Itt a pénz lehet az egyetlen akadály a külföldi ingatlanvásárlások előtt. A külföldi ingatlanvásárlások nyomására olyan magasak lettek az ingatlanárak, hogy a belföldi vásárlók szinte kiszorulnak a piacról. A befektetéseket ugyanis sem állampolgári, sem műemlékvédelmi szempontok nem korlátozzák.

A dán szabályozás különbséget tesz az EU-tagországok és a harmadik ország polgárai között. Harmadik országbeli állampolgár csak ötéves dániai tartózkodás esetén szerezhetsen ingatlant (Magyar Közigazgatás, 2001). A közösség országaiból származó személyek munkavállalás vagy gazdasági célú letelepedés esetén vásárolhatnak úgynevezett elsődleges lakóhely céljából ingatlant. A nem EU tagállamok csak ötéves állandó tartózkodás esetén kérhetik az engedélyezési eljárás megindítását az igazságügyi minisztertől. Második lakóhely céljára mind a dán, mind az EU-tagországok polgárai csak engedéllyel szerezhetsen ingatlant.

Ausztriában a magisztrátus bírálja el az ingatlan vásárlási kérelmeket. Kedvező választ a kérelmezők három esetben remélhetnek: amennyiben a lakásvásárlás nemzetgazdasági érdeket szolgál, ha régebben Bécsben élő külföldi lakóhelyként vásárol, illetve meglévő ingatlant egészít ki a vásárlás (*Népszabadság*, 2000). A szabályozási és engedélyezési rendszer leginkább Ausztriában hasonlít a magyarországi eljáráshoz (Kormány szinten az ingatlanstop. *Népszabadság*, 2000).

Az Európai Unió államaiban is előfordul, hogy a környezetvédelem illetve a regionális fejlesztés szempontjaihoz kötik az ingatlanvásárlásokra vonatkozó engedélyeket. A gyakorlatban vannak bizonyos korlátozások az Európai Unióban is. A három legutolsónak belépett ország – Ausztria, Svédország és Finnország – csak nagy nehézségek árán tudta kiharcolni, hogy saját engedélyezési rendszerét öt évig fenntartsa, kvóták meghatározásáról azonban szó sem lehetett.

A fentiekben ismertetett jogszabályok az Európai Unió keretjogszabályok. Több tagországban helyi – regionális szinten különböző adminisztrációs jellegű korlátozó-sokat vezettek be a külföldiek ingatlanvásárlásaival kapcsolatosan.

Magyarországon a termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvény 88. paragrafusa, valamint a 7/1996.(I.18.) Kormányrendelet szabályozza a külföldi állampolgárok ingatlan szerzését. Lényeges, hogy fennálljon a viszonyosság az ingatlant vásárolni szándékozó állampolgár országával. Magyarországon csak annak az országnak a polgára vásárolhat ingatlant, ahol a magyar állampolgárok is megtehetik ezt.

Jelenleg engedélyhez kötött a nem magyar állampolgárságú természetes személyek, valamint a külföldi székhelyű jogi személyiséggel és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek vásárlása.

Engedélyezési eljárás alá tartoznak:

1. ingatlanként nyilvántartott lakás és nem lakás céljára használt helyiség,
2. földtől tulajdonjogilag elváló építmény illetve épület,
3. építetlen telek vagy lakóházzal, vagy más építménnyel, hétvégi házzal beépített telek,
4. termőföldek, védett természeti területnek nem minősülő föld,
5. maximum 6000 négyzetméter nagyságú tanyaterület.

A rendelet hatálya azonban nem terjed ki a termőföldekre és a védett területekre, ezen ingatlanok tulajdonjogát a külföldiek még engedéllyel sem birtokolhatják.

A külföldi állampolgárok ingatlanvásárlására a fővárosi és a megyei közigazgatási hivatal vezetője adhat engedélyt. A fent említett tisztviselők a kormányrendeletben meghatározott kritériumokat mérlegelve hoznak döntést.

Köteles engedélyezni a tulajdonszerzést, pl., ha az önkormányzati vagy egyéb közérdeket nem sért, illetve szintén köteles az önálló vállalkozóként letelepedő külföldi magánszemély tulajdonszerzéséhez hozzájárulni olyan ingatlanra vonatkozóan, amely a gazdasági tevékenysége folytatásához szükséges (a 157/1999. (IX.3.) Kormányrendelettel beiktatott 1/A paragrafus).

Köteles megtagadni az engedélyt abban az esetben, amennyiben a kérelem közérdeket sért. Az engedélyezést megtagadhatja, ha az ingatlan fekvése szerint illetékes település önkormányzatának polgármestere úgy nyilatkozik, hogy a külföldi tulajdonszerzése önkormányzati érdeket sért. Ez azonban nem von maga után kötelező megtagadást, mivel ebben az esetben a polgármester javaslatát felülbíráhatja a hivatalvezető, és engedélyezheti az ingatlanvásárlást.

Az engedélyt még nemzetközi szerződés, illetve viszonyosság alapján is megtagadható, több konfliktus is adódott ebből (pl.: „Grespik-ügy”), de Magyarország érdeke, hogy az Európai Uniótól kapott moratórium érvényességi ideje alatt törvényességi kellékeit úgy alakítsa ki, hogy az a későbbiekben kedvező legyen hazánk és állampolgárai számára.

A külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviseleteiről szóló 1997. évi CXXXII. Törvény 17. paragrafusa, valamint a külföldiek önálló vállalkozóként történő gazdasági célú letelepedéséről szóló 1998. évi LXXII. Törvény 1. paragrafusa adják még a szabályozás keretét. (*Magyar Közigazgatás*, 2001.)

A törvényben foglaltak között szerepel a tulajdonszerzési korlátozás többek között, melynek lényege, hogy a termőföldnek és a védett természeti területnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát a külföldi természetes és jogi személyek csak fővárosi, megyei közigazgatási hivatalvezetői engedéllyel szerezhetik meg. A jogszabály tehát olyan helyre telepítette az engedélyezési jogkört, ahol eddig soha nem volt (*Magyar Közigazgatás*, 1996).

A kérelemhez kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlanszerződésre irányuló szerződés egy példányát;
2. a külföldi honosságát igazoló okiratot;
3. három hónapnál nem régebbi adó-és értékbecslőbizonyítványt;
4. három hónapnál nem régebbi ingatlan-nyilvántartási lap tulajdoni másolatát;
5. visszatérő ingatlanszerzés, illetőleg csere esetén a vételárat, illetve az esetleges értékkülönbséget igazoló eredeti bizonylatot.

Fontos megemlíteni, hogy a zártkert akkor sem minősül tanyának, ha gazdasági épület vagy préház van rajt. A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Tanácsának határozata értelmében a külföldi magánszemély akkor sem vásárolhat külterületi ingatlant, ha az tanyának van feltüntetve.

2. sz. melléklet – a mintavétel

A reprezentatív kérdőíves felmérést a BKÜ területén végeztük. A felmérés adatbázisát Somogy, Veszprém és Zala megyében elhelyezkedő 35 település önkormányzatának és 300 külföldi ingatlan tulajdonos válaszai jelentették. (Külön kérdőív készült az önkormányzatoknak és a külföldi ingatlan tulajdonosok részére)

2002 folyamán különböző időpontokban hajtottuk végre a lekérdezéseket előre kijelölt településeken, figyelembe véve a település nagyságát és külföldi ingatlan tulajdonosok számát az említett helyeken. A kutatási minta kialakításakor figyelembe vettük továbbá az 1996. január 1. és 2001. december 31. közötti tényleges ingatlanszerzések gyakoriságának arányainak jellemzőit, valamint a part menti települések és a háttér települések eltéréseit.

A kutatási minta jellemzéséhez és megválasztásához a Közigazgatási Hivataloktól gyűjtött adatok alapján készített statisztikákat és az ezeken nyugvó számításokat vettük alapul:

Mintanagyság: 300 fő

A minta alrégiók szerinti megoszlása:

somogyi: 43,4% = 130 fő

veszprémi: 19,6% = 59 fő

zalai: 37,0% = 111 fő

M1. táblázat

Az alapsokaság és a kutatási minta területi megoszlása

Alrégiók	Tényleges arányok	Vizsgálati mintaarányok
Somogyi	43,4	39,7
Veszprémi	19,6	18,3
Zalai	37,0	42,0
Összesen	100,0	100,0
<i>Kistérségek szerint</i>		
Balatonalmádi	7,3	7,7
Balatonfüred-Veszprém-Ajka	6,7	6,7
Fonyód	16,3	14,0
Tapolca	5,7	4,3
Keszthely-Zalaszentgrót	37,0	38,3
Siófok-Tab	11,7	13,7
Marcali-Lengyeltóti-Nagykanizsa	15,3	15,3
Összesen	100,0	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

M2. táblázat

Az ingatlantulajdonosok összevont kistérségek és állampolgárság szerinti megoszlása a BKÜ-ben

	Balaton- almádi	Balaton- füred Ajka Veszp- rém	Fonyód	Marcali Lengyel- tői Nagy- kanizsa	Tapolca	Siófok Tab	Keszt- hely Zala- szentgrót	BKÜ átlag
Kistérség								
Német	74,2	76,5	80,1	78,8	63,3	81,5	71,1	75,6
Osztrák	11,1	12,2	11,2	14,3	23,0	7,5	18,7	14,4
Holland	4,4	2,4	1,2	2,0	3,8	3,1	1,5	2,2
Svájc	1,7	1,3	1,1	1,0	2,7	1,4	3,1	1,9
Olasz	0,8	0,6	1,5	1,2	0,4	1,3	1,8	1,3
USA	1,0	1,5	0,6	0,2	1,1	0,8	0,5	0,7
Jugoszláv	0,8	–	0,5	0,6	0,2	0,2	0,7	0,5
Belga	0,3	1,5	0,5	0,1	1,3	0,6	0,2	0,4
Román	0,6	1,1	0,4	0,4	0,7	0,3	0,2	0,4
Svéd	0,8	0,2	0,4	0,1	0,7	0,7	0,1	0,3
Brit	0,4	0,6	0,7	0,2	1,1	0,5	0,4	0,5
Szlovák	1,4	0,6	0,1	0,1	0,2	0,3	0,1	0,3
Francia	0,3	0,4	0,3	0,1	0,2	0,5	0,1	0,2
Kanada	0,5	0,4	0,2	–	0,2	0,4	0,1	0,2
Norvég	–	0,2	0,1	–	–	0,1	–	0,1
Izraeli	0,2	–	–	–	0,2	–	–	–
Török	–	0,2	–	–	–	–	–	–
Egyéb	1,5	0,3	1,1	0,9	0,9	0,8	1,4	1,0
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

A mintavétel (adatközlők személyes kiválasztása) során arra törekedtünk, hogy az interjú alanyok állampolgárság szerinti kistérségen belüli aránya az alapsokaság való-
ságos arányaival megegyezzenek.

A vizsgálati minta alapsokaság tulajdonságaihoz mérésekor elmondhatjuk, hogy an-
nak területi és állampolgárság szerinti reprezentációja az adatfelvétel nyilvánvaló ne-
hézségei ellenére megfelelő, vagyis a vizsgálat eredményei az alapsokaság egészére
vonatkoztathatók.

M3. táblázat**Az alapsokaság és a kutatási minta alapsokaság állampolgárság szerintimegoszlása**

Állampolgárság	Tényleges arányok	Vizsgálati mintaarányok
Német	75,6	80,0
Osztrák	14,4	12,7
Svájci	1,9	2,0
Holland	2,2	3,0
Egyéb	5,6	2,3
Összesen	100,0	100,0

Forrás: saját kutatási eredmények

Eredményeinket – ahol azt szükségesnek látjuk – a BKÜ-n belül mikroregionális összehasonlításban is elemeztük. Az összevetés eredeti területi egységei a régióban valamilyen mértékben jelen lévő statisztikai kistérség, melyek összevonásával hét arányos elemzési módszertani kistérséget kaptunk.

Irodalom

- Badie, Bertrand-Smouts, Marie-Claude (1998): *Visszajára forduló világ – A nemzetközi szintér szociológiája*. Budapest: Aula. Bokor I.–Oláh M.–Retz T.–Dombi G. (2001): „Akik állandóan itt élnek.” A BKÜ állandó népességének vizsgálata. Kézirat. Bokor I. (2002): A Balaton régió nonprofit szektora. Kézirat. Grespi nem békül. (2001) *Önkorkép*, 1: 3.
- Kormány szinten az ingatlanstop. (2000) *Népszabadság*, 57 (162): 1.
- Kovács E. (2001): Modernizációs folyamatok egyes dunántúli településeken. Doktori (PhD) értekezés. Keszthely: VE GMK.
- Kovács E.–Bacsi Zs. (2002): Small Business Development along Lake Balaton in Hungary. Eastern European Countryside, t. 8. Toruń, Lengyelország.
- Kovács E.–Oláh M.–Bokor I. (2003): Külföldiek ingatlanvásárlásainak társadalmi – gazdasági hatása a BKÜ-ben. Kézirat. Kovács E.–Bokor I. (2003): Külföldi ingatlanvásárlások a BKÜ-ben. Kézirat. Külföldi állampolgárok ingatlanvásárlása a Balaton-regióban gyorsjelentés. (2003) Balatoni Integrációs és Fejlesztési Ügynökség KHT. Társadalomtudományi Kutatócsoportja. Balatonfüred. Nő a külföldiek érdeklődése a hazai ingatlanok iránt. (1999) *Népszabadság*, 57 (323): 6.
- Retz T.–Bokor I. (2002): A külföldi turisták utazási szokásainak, szociológiai jellemzőinek vizsgálata a BKÜ-ben. Kézirat. Rosenau, J. (1990): *Turbulence in World Politics*. Princeton University Press, 80.
- Szabó E. (2002): A külföldi ingatlantulajdonosok ingatlanvásárlásának következményei a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben. Keszthely.
- Zala Megyei Közigazgatási Hivatal 56-1/2000. 2. sz. melléklet.
- Zala Megyei Közigazgatási Hivatal jelentése a Belügyminisztérium illetékese felé (2000).