



Területi Statisztika

Közzététel: 2025. március 28.

A tanulmány címe:

Külföldi vásárlók a magyarországi lakáspiacon, 2016–2022

Szerzők:

Szabó Balázs–Székely Judit–Bene Mónika–Kovács Zoltán

<https://doi.org/10.15196/TS650205>

Az alábbi feltételek érvényesek minden, a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) Területi Statisztika c. folyóiratában (a továbbiakban: Folyóirat) megjelenő tanulmányra. Felhasználó a tanulmány, vagy annak részei felhasználásával egyidejűleg tudomásul veszi a jelen dokumentumban foglalt felhasználási feltételeket, és azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el. Tudomásul veszi, hogy a jelen feltételek megszegéséből eredő valamennyi kárért felelősséggel tartozik.

- 1) A jogszabályi tartalom kivételével a tanulmányok a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) szerint szerzői műnek minősülnek. A szerzői jog jogosultja a KSH.
- 2) A KSH földrajzi és időbeli korlátozás nélküli, nem kizárólagos, nem átadható, térítésmentes felhasználási jogot biztosít a Felhasználó részére a tanulmány vonatkozásában.
- 3) A felhasználási jog keretében a Felhasználó jogosult a tanulmány:
 - a) oktatási és kutatási célú felhasználására (nyilvánosságra hozatalára és továbbítására a 4. pontban foglalt kivétellel) a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
 - b) tartalmáról összefoglaló készítésére az írott és az elektronikus médiában a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
 - c) részletének idézésére – az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven – a forrás, valamint az ott megjelölt szerző(k) megnevezésével.
- 4) A Felhasználó nem jogosult a tanulmány továbbértékesítésére, haszonszerzési célú felhasználására. Ez a korlátozás nem érinti a tanulmány felhasználásával előállított, de az Szt. szerint önálló szerzői műnek minősülő mű ilyen célú felhasználását.
- 5) A tanulmány átdolgozása, újra publikálása tilos.
- 6) A 3. a)–c.) pontban foglaltak alapján a Folyóiratot és a szerző(ke)t az alábbiak szerint kell feltüntetni:

„Forrás: Területi Statisztika c. folyóirat 65. évfolyam 2. számában megjelent, Szabó Balázs–Székely Judit–Bene Mónika–Kovács Zoltán által írt, Külföldi vásárlók a magyarországi lakáspiacon, 2016–2022 c. tanulmány”

- 7) A Folyóiratban megjelenő tanulmányok kutatói véleményeket tükröznek, amelyek nem esnek szükségképpen egybe a KSH, vagy a szerzők által képviselt intézmények hivatalos álláspontjával.

Külföldi vásárlók a magyarországi lakáspiacon, 2016–2022

Foreign buyers in the Hungarian housing market, 2016–2022

Szabó, Balázs

HUN-REN Csillagászati és
Földtudományi Kutatóközpont,
Földrajztudományi Intézet
E-mail:
szabo.balazs@csfk.hun-ren.hu

Székely, Judit

Központi Statisztikai Hivatal
E-mail: gaborne.szekely@ksh.hu

Bene, Mónika

Központi Statisztikai Hivatal
E-mail: monika.bene@ksh.hu

Kovács, Zoltán

HUN-REN Csillagászati és
Földtudományi Kutatóközpont,
Földrajztudományi Intézet
E-mail:
kovacs.zoltan@csfk.hun-ren.hu;
Szegedi Tudományegyetem,
Társadalomföldrajz Tanszék
E-mail: zkovacs@geo.u-szeged.hu

Magyarországon a külföldiek már a rendszer-
változás után megjelentek a lakáspiacon, de
csak az Európai Unióhoz (EU) való 2004. évi
csatlakozás után értek el nagyobb részesedést.
Az EU-integráció sok szempontból leegyszer-
sítette, egyben biztonságosabbá is tette az in-
gatlanvásárlást a tagállamok polgárai számára,
akik munkavállalói vagy pihenési céllal egyre
több lakást vásároltak Magyarországon. Az el-
múlt évtizedben az erősödő nemzetközi vándor-
lás nyomán egyre több Európán kívüli vá-
sárló is megjelent a hazai lakáspiacon. A tanul-
mány a külföldi állampolgárok magyarországi
lakásvásárlásainak földrajzi jellemzőit vizsgálja
a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által a
2016 és 2022 közötti időszakra összeállított
adatbázis alapján. A szerzők megállapítják,
hogy a külföldiek részvétele a hazai lakáspia-
con területileg egyenlőtlen, ugyanakkor jelleg-
zetes a földrajzi mintázata. A külföldi vásárlók
részesedése főként Budapesten és az ezer főnél
kisebb települések lakáspiacán haladja meg az
országos átlagot, ami eltérő okokra vezethető
vissza. A magyar főváros globális város jellegé-
nél fogva népességarányának több mint két-
szeresével részesedik a külföldiek lakásvásárlá-
sából. Körükben felülreprezentáltak az Euró-
pán kívüli, főként kelet-ázsiai (kínai, vietnámi)
vásárlók. A külföldiek főként Budapest belső
lakónegyedeiben vásárolnak ingatlant, ezzel
erősen felhajtják az árakat a helyi lakáspiacon.
A külföldiek a vidéki Magyarország lakáspia-
cán is koncentráltan vannak jelen. Egyrészt, a
szomszédos országok polgárai főként a határ-
menti területek olcsóbb lakóingatlanjait vásá-
rolják fel, nem egy esetben azzal a céllal, hogy
onnan naponta ingázzanak a határ túloldalán

Kulcsszavak:
ingatlanpiac,
lakáspiac,
külföldi vásárlók,
lakásárak,
mobilitás,
dzsentrifikáció

található nagyvárosokba. Másrészt, az európai gazdasági magterület polgárai (németek, hollandok, belgák, svájciak) elsősorban vidéki kis-településeken vásárolnak lakást (például a Balaton térsége, Dél-Alföld), főként második otthon szerzése és pihenés céljából. A külföldi lakásvásárlók árfelhajtó hatása vidéken is megfigyelhető, de ott gyengébb, mint Budapesten.

The appearance of foreigners in the Hungarian housing market was already observed after the change of regime in 1989–1990, although larger share was reached only after joining the European Union (EU) in 2004. The EU integration has simplified and made the purchase of real estate safer for the citizens of member states in many ways, who bought more and more apartments in Hungary for employment or leisure purposes. In the last decade, due to increasing international migration, more and more non-European buyers have appeared in the Hungarian housing market. This study investigates the spatial pattern of foreign citizens' home purchases in Hungary based on the database compiled by the Central Statistical Office (KSH) for the period 2016–2022. According to the authors' findings, the participation of foreigners in the Hungarian housing market is uneven territorially, but at the same time it shows a marked geographical pattern. The share of foreign buyers exceeds the national average in Budapest and in the housing market of settlements with less than a thousand inhabitants, but due to completely different reasons. Due to its global city character, the share of Budapest is more than twice its population weight among foreigners buying apartments. Among them, buyers from outside Europe, mainly from East Asia (China, Vietnam) are overrepresented. Foreigners mainly buy apartments in the inner residential quarters of Budapest, thereby driving up prices in the local housing market. Foreign buyers are

Keywords:
real estate market,
housing market,
foreign buyers,
dwelling prices,
mobility,
gentrification

also concentrated in the housing market of the countryside. On the one hand, citizens of the neighbouring countries purchase cheaper residential properties in the border areas, in many cases with the intention to commute to the major cities on the other side of the border. On the other hand, citizens of the European economic core area (Germans, Dutch, Belgians, Swiss) mainly buy apartments in smaller rural settlements (e.g. Balaton area, Southern Great Plain), mainly to acquire a second home for leisure purposes. The price-increasing effect of foreign home buyers can also be observed in the countryside, but is weaker than in Budapest.

Beküldve: 2024. október 22.

Elfogadva: 2024. november 18.

Bevezetés

A külföldi befektetők megjelenése és aránya egy ország vagy egy kisebb földrajzi terület (régió, illetve város) lakás- és ingatlanpiacán érzékeny barométere a globalizációnak, a nemzetközi nyitottság és az üzleti beágyazottság szintjének, de emellett az adott hely ingatlanpiaci keresletben megnyilvánuló vonzerejének (például hosszú távú befektetések, szezonális turisztikai hasznosítás) is. Ebből a szempontból különbséget kell tenni nagy- és kisbefektetők között. Előbbiek jellemzően az ingatlanpiac üzleti célú szegmenseiben (például irodaházak, hotelek, bevásárlóközpontok építése és üzemeltetése) vannak jelen, ingatlanfejlesztő cégek formájában, s főként egy-egy projektre szerveződve, jól meghatározott céllal fektetik be tőkéjüket. Céljuk a hosszú távú üzleti megtérülés, s lakáspiaci fejlesztésekben csak a globális városhierarchiában magasabb szinteken elhelyezkedő városokban próbálkoznak, itt is inkább koncentrált formában (például lakóparkok építése, városrehabilitációs projektek stb.). Ezzel szemben az ingatlanpiaci kisbefektetők köre magánszemélyekből és kisebb, erre szakosodott vállalkozásokból áll, akik rendszerint a lakáspiacon jelennek meg, többnyire nem fejlesztőként, hanem egyedi lakások vásárlóiként.

Magyarországon a külföldi vásárlók megjelenése a lakáspiacon már a rendszerváltás után megfigyelhető volt, bár részesedésük csak a 2004. évi EU-s csatlakozás után ért el nagyobb mértéket. Ebben szerepet játszott a jogharmonizáció, valamint a schengeni övezet kiépülése, ami lehetővé tette, egyszersmind garantálta is, hogy a külföldi lakásvásárlók korlátozásoktól mentesen használhatják lakóingatlanukat, azt bármikor eladhatják és az így szerzett jövedelmet kivihetik az országból. Jelen tanulmány célja a külföldi lakásvásárlók magyarországi területi vizsgálata a Központi Statisztikai

Hivatal (KSH) munkatársai által a 2016 és 2022 közötti időszakról összeállított, részletes adatbázis segítségével. A kutatás során a következő kérdésekre keressük a választ:

- Az ország mely részein koncentrálódnak a külföldiek, illetve a különböző nemzetiségek lakásvásárlásai, milyen árszínvonalon vásárolnak lakást, és e mögött milyen esetleges motivációk sejlének fel?
- A településhálózaton belül mely településtípusokban jelentős a külföldiek (vagy a külföldiek egy csoportjának) lakásvásárlása, és ezzel milyen hatást gyakorolnak a helyi lakásárakra?
- Budapest esetében kimutatható-e olyan, a nagyvárosokra jellemző ingatlanvásárlási motiváció, mint a befektetés, illetve mely negyedekben átlagon felüli a külföldiek lakásvásárlása, s ez mely országok polgáraihoz köthető?

Szakirodalmi háttér

Nemzetközi kutatási eredmények

A külföldiek lakáspiaci jelenlétével foglalkozó nemzetközi szakirodalomban két jól elkülöníthető szempont és területi lépték mutatható ki. Az egyik fő vonulat a nemzetközi vándorláshoz és a (nagy)városok nemzetközivé válásához köthető, mely során a külföldiek lakásszerzésének célja a tartós letelepedés. Ebből a szempontból kitüntetett figyelem irányul a nagyvárosok bevándorlónegyedeinek kialakulására. Badarzina–Ramadorai (2018) például Londonban vizsgálták a 2008 és 2013 közötti lakásvásárlások gazdasági vonatkozásait, a vásárlók származási országa szerint. Egy párizsi kutatás a külföldi lakásvásárlók társadalmi-demográfiai mutatói alapján azt elemezte, hogy a helyieknél tehetősebb csoportok megjelenése milyen hatást gyakorol az ottani lakásárakra (Cvijanović–Spaenjers 2020). Az eredményekből kiderült, hogy a külföldi lakásvásárlók helyiekhez viszonyított aránya még a francia fővárosban is viszonylag szerény mértékű (a bevándorlók túlnyomó többsége ugyanis bérlőként és nem vásárlóként szerepel a lakáspiacon), ezért a megjelenésük nem jár együtt a lakásárak számottevő emelkedésével. Ezzel szemben Canö–Kalkavan (2024) tanulmányukban arra mutatnak rá, hogy a nemzetközi menekültek növekvő száma és a külföldiek lakásszerzésének liberalizálása egyértelműen a lakásárak növekedéséhez vezetett Isztambul lakáspiacán. Lényegében ezt erősítik meg Eliküçük–Polat (2021) Izmirben végzett kutatásai is, illetve ugyanez figyelhető meg a lengyel lakáspiacon az Ukrajna 2022. évi megszállását követő időszakban (Gluszak–Trojanek 2024).

A kelet-közép-európai posztoszocialista országokat a rendszerváltozásig lakáspiaci korlátozások és alacsony nemzetközi vándorlás jellemezték (Hegedűs–Tosics 1998, Kovács 1999, Apsite-Berina et al. 2023). A térségben 1990 után a külföldiek számára az egyik legvonzóbb célpont Csehország volt, ahol – zömmel a nagyobb városokban – a 2000-es években már 400 ezer bevándorló élt (Přidalová–Hasman 2018). E tanulmány szerint az említett nagyvárosok abban jelentősen különböznek nyugat-európai társaiktól, hogy bevándorlóik többsége nem bérlakásban, hanem saját tulajdonú

lakásokban élt, ami a helyi lakás piac jellegzetességével, a bérlakások csekély súlyával magyarázható. Szintén új jelenség a térségben az országhatáron átnyúló szuburbanizáció, hiszen az ingatlanvásárlás adminisztratív korlátainak megszűnése és a nyitott schengeni határok lehetővé teszik akár a napi ingázást is külföldről. Ennek egyik első példája a poszt-socialista országokban az országhatár mentén fekvő Pozsony (Farkas–Klobučník 2021), de a jelenség más határ menti nagyvárosban, mint például a lengyelországi Szczećinben is megfigyelhető (Barthel–Barthel 2018).

A nemzetközi kutatások másik csoportjában a külföldiek lakásvásárlásaiban nem az odaköltözés, az állandó letelepedés szándéka játszik vezető szerepet, hanem a turizmus és a második otthon megteremtése, utóbbi gyakran befektetési szándékkal. Ezek a kutatások a nagyvárosok mellett már tágabb régiókra is fókuszálnak, hiszen a külföldiek tulajdonába kerülő nyaralók, üdülőrészek jelentős hányada a tömegturizmus által érintett (például mediterrán) országok tengerparti részein, a nagyvárosi térségeken kívül helyezkednek el, mint például Spanyolországban is (Barke 2007, Hof–Blázquez–Salom 2013). Domínguez–Mujica et al. (2021) a Kanári-szigetek két nagyvárosában végzett vizsgálatai egyenesen a külföldiek lakásvásárlásainak a magasabb státusúak beköltözésével és a korábbi lakók kiszorulásával összefüggő (dzsentifikációs) hatásait mutatták ki. Megfigyelhető a turisztikai és a befektetési célú lakásszerzés keveredése is, hiszen a külföldiek ingatlanvásárlási motivációjában Lisszabonban például egyszerre van jelen az életmódhoz kapcsolódó vándorlás (Cocola–Gant–Gago 2021) és a turizmus, azon belül is a rövid távú lakáskiadás (például Airbnb) szándéka (Montezuma–McGarrigle 2018). Ilyen céllal természetesen elsősorban a gazdagabb országok polgárai vesznek lakást, és választásukban a kedvező pénzügyi feltételeket teremtő támogatási rendszerek is szerepet játszanak.

Turisztikai célú lakásvásárlás esetén az év egy részét a lakásban töltik az új tulajdonosok, azonban a vásárlásnak lehetnek pusztán befektetési céljai is. Ilyenkor a vevőnek egyáltalán nincs szándékában a megszerzett lakásba beköltözni, s a rövid távú lakáskiadással a jövedelemszerzés a legfőbb célja. A fapados légi járatok és az online szállásfoglaló weboldalak elterjedése számottevően megnövelte a befektetési célú lakásvásárlások jelentőségét Európa nagyvárosaiban (Boros et al. 2018). A nem turisztikai, hanem tisztán befektetési célú külföldi ingatlanvásárlók körében a kínaiak jelenléte már másfél évtizede megfigyelhető nemcsak Ausztrália (Rogers et al. 2015), de Európa nagyvárosaiban is (Liu–Gurran 2017). Brill–Raco (2020) London példáján kísérelték meg különválasztani a „kínai” kategóriába tartozó elit (vagy befektetői) és a hétköznapi lakásvásárlókat. Míg ugyanis a közfigyelem az előbbiekre irányul, s már korlátozó intézkedéseket is tettek a külföldi lakásvásárlókkal szemben (például Vancouverben [Rogers et al. 2017]), a kínaiak egy része a helyi („hétköznapi”) lakásvásárlókhoz hasonló helyzetben van, és hasonlóan is viselkedik. Kim et al. (2015) Szöul lakás piacának a külföldi lakásvásárlók szempontjából történő vizsgálatából megállapították, hogy a külföldi vásárlók elsősorban a lakás piac felső szegmensére koncentrálnak, erős árfelhajtó hatást fejtenek ki a lakás piacon, körükben a koreai diaszpóra

külföldről visszaköltöző tagjai vannak többségben, s a kínaiak csak a második helyre szorulnak.

Hazai kutatási eredmények

A magyar lakás piac a rendszerváltozás után első – a 2001. évi népszámlálás adatain alapuló – települési szintű átfogó elemzésében (Farkas et al. 2004) kimutatták a hazai lakásállomány összetételében, a lakásviszonyokban és a lakásépítés dinamikájában megfigyelhető területi különbségeket, illetve ezek okait, de megbízható adatok híján nem foglalkoztak sem a lakásárak területi különbségeivel, sem a külföldi állampolgárok lakáspiaci jelenlétével. Kovács–Székely (2021) ugyancsak települési szinten, átfogó szempontból vizsgálja a hazai lakásállomány területi különbségeit, s bár a lakásárak és lakásérékesítések területi különbségei alapján jellemzik az újkeletű lakáspiaci folyamatokat, de a külföldiek jelenlétével ők sem foglalkoznak. Megállapítható az is, hogy bár a lakásárak területi különbségeinek tanulmányozása a hazai szakirodalomban viszonylag korán megjelent (Kovács 1990b, Kozma 1996), de sokáig nem terjedt tovább egy-egy nagyváros elemzésénél (Nagy et al. 2022). Nagy (2023) a lakásárak relatív szintjének vizsgálatával a vidéki nagyvárosaink körül ráirányította a figyelmet az elővárosi terek (szuburbán zónák) lakáspiaci felértékelődésére, ugyanakkor a külföldi vásárlók megjelenésével szintén nem foglalkozik.

A lakás piac liberalizációja Magyarországon – a visegrádi országokhoz (Csehország, Lengyelország, Magyarország, Szlovákia) hasonlóan – az 1990-es években ment végbe, amikor a volt állami bérlakások tömeges privatizációjának következtében egy túlnyomórészt magántulajdonosi lakás piac alakult ki (Székely 2001, Tosics–Hegedüs 2003, Pósfai–Nagy 2017). A lakásprivatizáció nyomán az önkormányzati bérlakások országos aránya 2001-re 12, 2011-re 5, 2022-re pedig 2%-ra szorult vissza. Ezzel párhuzamosan ugyan nőtt a magánbérlakások aránya, de a tulajdonforma jogi szabályozatlansága miatt az ilyen lakások pontos száma és aránya nehezen meghatározható (a 2011. évi népszámlálás a hazai lakásállomány 6%-át sorolta ide). A bérlakásszektor (mind a magán, mind az intézményi) korlátozott volta egyben azt is magával hozza, hogy a hosszabb ideig Magyarországon tartózkodó (munkát vállaló, vagy tanuló), illetve turisztikai célból rendszeresen visszatérő külföldi állampolgárok – a nagyvárosokat leszámítva – főleg ingatlanvásárlással tudják kielégíteni lakásigényüket.

A külföldiek szabad ingatlanvásárlása előtt, a várható EU-csatlakozást jogilag meg alapozó 1994. évi I. törvény nyitotta meg a kaput [9]. A törvény 44. cikke értelmében Magyarország kötelezettséget vállalt arra, hogy a csatlakozást megelőző 10 éves átmeneti időszak első szakaszának végéig – lényegében 1999-re – biztosítja, hogy a másodlagosan letelepedett közösségi vállalatok (főktelepek, kereskedelmi képviselvek), valamint az önálló vállalkozóként letelepedő közösségi állampolgárok a gazdasági tevékenységük folytatásához közvetlenül szükséges ingatlanon – a termőföld kivételével – tulajdonjogot szerezhessenek, ilyen ingatlant használjanak, béreljenek (Kara 2001). A

törvény elfogadását követő években a külföldiek magyarországi ingatlanvásárlása lassan, de folyamatosan emelkedett, bár megbízható adatok csak elvétve láttak napvilágot. Kara (2001) a külföldiek által 2000-ben megvásárolt közel 7 ezer hazai ingatlan jelleg szerinti vizsgálatában a lakások aránya 64,0, az üdülőké 6,3, a tanyáké 2,7 és az egyéb hasznosítású ingatlanoké (üzlethelyiség, garázs, telek stb.) 27,0% volt. Ebből a viszonylag szűk mintából is arra következtethetünk, hogy az ezredfordulón a külföldiek ingatlanvásárlásának körülbelül kétharmada volt lakáscélú, ami évi 4500 lakást jelentett.

A külföldiek 2004 előtti lakásvásárlásainak részleteiről nem sokat lehet tudni, hiszen erre vonatkozó rendszeres adatgyűjtés nem folyt, az viszont ismeretes, hogy a 2004. évi EU-csatlakozás és az azzal járó jogharmonizáció számos könnyebbséget hozott az EU-s állampolgároknak, akik szabadon bejelentkezhettek helyi lakosnak. A külföldiek lakásvásárlásaival elsőként a turizmus és a vándorlás kutatói kezdtek el foglalkozni. Illés–Michalkó (2008, 2012) a 2001 és 2006 közötti időszak folyamatainak vizsgálatából megállapították, hogy 2001-ben több mint 6 ezer ingatlant vásároltak külföldiek (nem kizárólag lakást), a vizsgált időszakban összesen pedig több mint 36 ezret. Ekkor a vásárlások fele német és osztrák állampolgárokhoz volt köthető, jelentősebb csoportot alkottak még a románok (9,6%), a hollandok (8,6%), az írek (6,3%) és a britek (4,1%). Ennek a hat országnak a polgárai tették ki a külföldi ingatlanvásárlók több mint háromnegyedét. Vásárlásaik területileg nagyon szórtnan jelentek meg; a németek több mint 1500, de az osztrákok és a románok is közel 1000 településen vettek ingatlant. Míg az osztrák és a román állampolgárok főként az országhatár magyar oldalán fekvő településeken vásároltak lakást, addig a németek főleg Dél-Dunántúlra és a Balaton környékére koncentráálódtak. A Dél-Dunántúl kis falvai a holland és a brit állampolgárok között is népszerűek voltak, de esetükben nem mutatkozott erős koncentráció, például az alföldi falvak is bekerültek a legnépszerűbb céltelepülések közé. Budapesten az ír, a brit és a román vásárlók aránya átlag feletti volt, az előbbieket a dzsentrifikálódó belvárosi részeken, míg a románok a pesti oldal városrészeiben vettek lakást.

A jóléti vándorlással, különösen az időskorúak Magyarországra irányuló nemzetközi vándorlásával és ingatlanvásárlásával a közelmúltban több tanulmány is foglalkozott (Balogi 2010, Lőke et al. 2020, Koós et al. 2024). Közülük Balogi (2010) felhívta a figyelmet a hazánkban ingatlant vásárló külföldiekre vonatkozó statisztikák hiányosságaira, amelyekből viszonylag kevés következtetés vonható le a motivációikról. Kisebbségi földrajzi léptékben, a Balaton nyugati térségében ingatlant vásárló külföldiek motivációit tárták fel kvalitatív (mélyinterjú) módszerekkel (Lőke et al. 2020), amelyből megállapították, hogy a már korábban is megfigyelt, hagyományos tényezők (alacsony ingatlanárak, a nyugdíj magasabb vásárlóértéke, kellemes környezet stb.) mellett a közbiztonság is fontos szerepet játszik az idevándorlók döntésében. Koós et al. (2024) kiemelték, hogy az utóbbi évtizedekben Magyarország az idősek nemzetközi vándorlásának célterületévé vált, s a 2022. évi népszámlálás egyebek mellett közel 38 ezer

60 évesnél idősebb külföldi állampolgárt írt össze. Említett tanulmány szerzői a népesebb csoportot alkotó német időskorú vándorok területi megoszlását vizsgálva arra a következtetésre jutnak, hogy lakóhelyválasztási döntésükben az alacsonyabb ingatlanárak vélhetően fontosabb szerepet játszottak az életminőség egyéb tényezőivel (például szociális és egészségügyi szolgáltatások, infrastrukturális fejlettség) szemben, hiszen előfordulásuk az előregedő, hátrányos helyzetű településeken a regressziós becslőmodell számításaival szemben magasabb a feltételezettnél. Mindezek alapján megállapítható, hogy a külföldi ingatlanvásárlók területi megoszlását és lakáspiaci hatását a hozzáférhető hazai szakirodalom szerint eddig még nem tárták fel részletesen, jelen tanulmányunkban erre teszünk kísérletet.

Adatok és módszertan

A kutatáshoz használt lakáspiaci adatok forrása a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) illetékhivatali adatbázisa. Az adatok egy adminisztratív eljárás során keletkeznek, tehát eredetileg nem statisztikai felhasználásra készülnek. A NAV az illetékeljárás során rögzített adatokat negyedévente adja át a KSH-nak, s mivel az eljárás része az adózó ügyfél azonosítása, ez lehetővé teszi a lakásvásárló állampolgárságának megállapítását és átvételét is. Az adatbázis tartalmazza az ingatlan alapvető jellemzőit: a címet, az épület típusát, a lakás alapterületét, a bejelentett és az illetékeljárásban becsült értékét, továbbá a vásárló születési évét is. A terjedelmi korlátokra és a bevezetőben megfogalmazott kutatási kérdésekre tekintettel a vizsgálat során csak a lakásvásárlók állampolgárságára és a megvásárolt ingatlan vételárára fókuszáltunk. Mivel a tulajdonszerző nem feltétlenül egy személy és a NAV három személy adatait adja át, ebből a feldolgozás során mindig az első vagyonszerző állampolgársága és születési éve szerepel a KSH adatbázisában. A beérkezett adatok címmellenőrzést és -javítást követő statisztikai feldolgozása alapvetően a lakásárak elemzésére irányult. Az adatok feldolgozása során a 2016 és 2022 közötti adatokat a lakáspiaci árindexszel korrigálva vizsgáltuk, így biztosítottuk, hogy a vizsgált hét év során bekövetkezett lakásár-növekedés ellenére a megfigyelt árak összehasonlíthatók legyenek. A tanulmányban 2022. évi árszintre átszámított lakásárakat alkalmaztunk.

Az eladott lakásokhoz a cím alapján rendelt geokoordinátának a térképes megjelenítés mellett megvan az az előnye is, hogy lehetővé teszi más térképi adatbázisokkal való összevetésüket. Budapest esetében például a külföldi lakásvásárlások adatbázisát össze tudtuk kapcsolni más, a kerületinél részletesebb földrajzi egységek térképi állományával, így városrészek szintjén vizsgálhattuk a külföldi lakásvásárlók számát és lakásadatait. Ilyenek voltak a Budapestre korábban lehatárolt funkcionális övezetek (lásd Kovács–Dövényi 2021), az 1945 után épült lakótelepek (lásd Szabó–Bene 2019), vagy az 1990 után épült új lakónegyedek.

Eredmények

A külföldi lakásvásárlók tér- és időbeli megoszlása

A 2016 és 2022 között lakáspiaci forgalomba került 1 millió 53 ezer 473 lakásból 45 068 lakást külföldi állampolgárok vásároltak meg, ami az eladott lakások 4,5%-a. Mivel főváros, illetve globális város jellegénél fogva a külföldi tranzakciók 38,3%-a Budapestre jutott (17 242 lakás), ezért a fővárossal külön fejezetben foglalkozunk. A külföldiek részesedése a lakásvásárlásokban az időszak során folyamatosan nőtt, amit a Covid19-világjárvány is csak átmenetileg tudott lassítani. Csúcsát 2022-re érte el 7980 eladott lakással, ami abban az évben 5,8%-os részesedést tett ki.

A vizsgált időszakban a hazai települések közel 85%-ában került legalább egy lakóingatlan külföldi tulajdonba; igaz, az érintett települések felében ez maximum 5 ingatlant jelentett. Az ország 484 településén nem volt külföldi lakásvásárló, melyek döntően kistelepülések, s közülük a legtöbb Borsod-Abaúj-Zemplén (101), Baranya (66) és Szabolcs-Szatmár-Bereg (63) vármegyében található. Ezernél több külföldi lakástranzakciót csak Budapest belső kerületeiben (V–VIII. és XIII. kerület) találtunk, s az első húsz helyen a fővárosi kerületeken kívül csak regionális központok (Győr, Szeged, Debrecen), valamint a nyugati határhoz közel fekvő városok (Sopron, Rajka és Hévíz), illetve a román határ melletti Battonya szerepelnek. Náluk koncentráldott a külföldiek lakásvásárlásainak közel kétötöde. Megállapítható, hogy a külföldi lakásvásárlók – a legkisebb falvakat leszámítva – a vizsgált időszakban szinte minden településen jelen voltak, ugyanakkor számuk csak kevés helyen érte el a többszázast, esetleg ezres léptéket.

A külföldiek relatív arányát vizsgálva lakásvásárlásuk területileg egyszerre tekinthető koncentrálnak és elszórtnak (Függelék F1. ábra). Egyrészt megfigyelhető a külföldi lakásvásárlók magas aránya az osztrák, a szlovák és a román határ menti (sok esetben periferikusnak számító térségek) településein, ahol nemcsak az üresen álló lakásokat vásárolták fel a határ túoldaláról érkezők, de az általuk gerjesztett kereslet kielégítésére nagy számban épültek új lakások is (például lakóparkokban). Egy évszázad távlatából is jól kivehető a trianoni határmeghúzás hatása (Kovács 1990a, Pénzes 2020). Az I. világháborút lezáró békeszerződés által elszakított nagyvárosok határon átnyúló szuburbanizációs hatásával magyarázható, hogy Szlovákia felől Pozsony és Kassa, Románia felől Szatmárnémeti, Nagyvárad és Arad fiatalabb és tehetősebb rétegei tömegesen jelennek meg a magyarországi lakáspiacon, lakáspiaci fellendülést hozva a határ közeli településeken. Másrészt, a térképen kirajzolódnak olyan egybefüggő térségek is, például a Balaton térsége, Belső-Somogy, a Homokhátság vagy a Tisza-tó térsége, amelyek turisztikai és táji, esztétikai vonzerejükkel keltik fel a külföldi vásárlók érdeklődését, akiknek vélhetően nem célja az állandó letelepedés, hanem a második otthon megteremtése, a pihenés. A külföldi vásárlók a magyar vásárlók árszintje felett vásároltak lakást, ami egyrészt a lakások nagyobb átlagos méretével, fiatalabb korával és korszerűségével magyarázható. A teljes vizsgált időszakban

Magyarországon értékesített lakások átlagos, 2022. évi árszintre átszámított ára 19,0 millió forint volt, ugyanakkor a külföldiek átlagosan 28,8 millió forintot fizettek egy lakásért. Mindezek alapján kijelenthető, hogy a külföldi vásárlók megjelenésének egyértelműen árfelhajtó hatása volt a hazai lakáspiacon, e mögött azonban a településhierarchiában és az egyes földrajzi régiókban is számottevő különbségek húzódnak meg.

A külföldi lakásvásárlók megjelenése a településhálózatban

Az 1. táblázat adatai azt mutatják, hogy a külföldi vásárlók részesedése a hazai településhierarchia két végpontján a legmagasabb, egyrészt Budapesten (7,3%), másrészt az 1000 főnél kisebb településeken (11,1%). A jelenség mögött két egymástól eltérő tényező együttes hatása figyelhető meg: a globalizáció és a földrajzi fekvés. Budapesten a külföldi vásárlók tömeges megjelenésében és viszonylag nagy arányában a város globális hálózatokba való beépülése, a transznacionális vállalatok és munkaerő megjelenése, a kreatív tevékenységet végzők nagy száma és aránya játszik elsődlegesen szerepet. A főváros lakáspiaca diverzifikált kínálatával és más európai nagyvárosokhoz képest alacsonyabb árszínvonalával a befektetők számára is vonzó célpont. Ezzel szemben a kistelepüléseken a határ menti fekvés, az üresen álló ingatlanok magas aránya és részben ehhez kötődően a viszonylag alacsony lakásárak jelentik a legfőbb vonzerőt [2].

Budapest egyébként az 50 ezer főnél népesebb hazai nagyvárosok köréből is kiemelkedik, a külföldi vásárlók részesedése alapján a sorban utána Sopron (4,0%), Érd (2,4%) és Győr (2,3%) következik, s még tőlük is leszakadnak a klasszikus vidéki egyetemi városok: Debrecen (1,6%), Szeged és Pécs (egyenként 1,5%) ([6], [8]). Utóbbiak nem támasztják alá azt a feltételezést, hogy a külföldi hallgatók nagyobb koncentrációja egyben átlagon felüli külföldi részesedéssel járna az elsődleges lakáspiacon. Ez csupán a lakásbérlemények piacára lehet igaz.

Megállapítható az is, hogy mindegyik településkategóriában a külföldiek a helyi viszonylatban drágább lakásokat vásárolták meg. A külföldiek által vásárolt lakások átlagára leginkább az 1–5 ezer fő közötti községekben haladta meg a magyar vásárlók átlagos lakásárát (63%), míg legkevesbé a 100 ezer főnél népesebb vidéki nagyvárosokban (26%). Mindez a régiókon belül is érvényesült, így például a dél-dunántúli aprófalvakban a magyar vevők 5,7, míg a külföldiek 8,9 millió forintért vásároltak. Észak-Magyarország legkisebb településein az 5,1 milliós magyar vásárlásokkal szemben a külföldiek átlagosan 6,4 millió forintot fizettek egy lakásért.

A külföldi vásárlók részesedése alapján szembevetendő, hogy míg a budapesti lakáspiac vonzó a külföldi vásárlók számára (7,3%-os részesedés), ez már nem vonatkozik a regionális központokra (1,5%-os részesedés), köztük a jelentős egyetemi városokra, még a gyorsan fejlődő nyugati nagyvárosra, Győrre sem, ahol a vizsgált időszakban a külföldi lakásvásárlók aránya csak 2,3% volt. A külföldiek részesedése a többi vidéki felsőoktatási-tudományos centrum esetében is messze átlag alatt maradt.

1. táblázat

A külföldiek lakásvásárlása Magyarországon településnagyság-kategóriák szerint, 2016–2022

The purchase of flats by foreigners in Hungary according to settlement size categories, 2016–2022

| Népességszám, fő | Eladott lakások száma, darab | A külföldi lakásvásárlók | | A külföldi vásárlók költése az össz-forgalom %-ában | Átlagos lakásár | | Külföldiek lakására a magyar vásárlók átlagos lakásárának %-ában |
|------------------|------------------------------|--------------------------|-----------|---|-----------------|------------|--|
| | | száma | aránya, % | | a magyar | a külföldi | |
| 1 000 alatt | 84 738 | 9 385 | 11,1 | 15,4 | 6,6 | 9,6 | 146 |
| 1 000– 4 999 | 203 850 | 8 601 | 4,2 | 6,7 | 10,6 | 17,3 | 163 |
| 5 000– 9 999 | 80 712 | 2 691 | 3,3 | 4,9 | 13,2 | 19,8 | 150 |
| 10 000–19 999 | 105 526 | 2 087 | 2,0 | 3,0 | 16,5 | 25,1 | 153 |
| 20 000–49 999 | 133 154 | 2 052 | 1,6 | 2,2 | 18,5 | 26,8 | 145 |
| 50 000–99 999 | 78 287 | 1 105 | 1,4 | 2,1 | 19,8 | 29,3 | 148 |
| 100 000 felett | 129 672 | 1 905 | 1,5 | 1,8 | 19,7 | 24,7 | 126 |
| Budapest | 237 530 | 17 242 | 7,3 | 10,0 | 33,5 | 47,4 | 141 |

Forrás: Itt és a további táblázatok esetében a NAV illetékhivatali adatbázisából a lakásvásárlók állampolgársága és a megvásárolt ingatlan vételára alapján a KSH-ban összeállított lakáspiaci adatbázis.

A vizsgált időszakban 66 olyan település volt az országban, ahol a forgalomba került lakások több mint felét külföldiek vették meg. Közös jellemzőjük az alacsony népességszám (egyharmaduk 100 főnél kisebb), valamint ebből is fakadóan az eladott lakások viszonylag alacsony száma. A népesebb települések közül kivételt jelent az 5500 lakosú határ menti Rajka, ahol a 2016 és 2022 között eladott 675 lakás 83%-át vették meg külföldiek, túlnyomórészt a közeli Pozsony lakói, akik naponta ingáznak munkahelyükre. A külföldi lakásvásárlók magas arányával jellemezhető települések földrajzi elhelyezkedésének kimutatásához külön megvizsgáltuk az 500 fő alatti és az 500 és 2000 fő közötti településeket (2. táblázat).

A 2. táblázat alapján megállapítható, hogy a települések többségét a határ közelében fekvő, a túlsó oldalról viszonylag könnyen megközelíthető települések alkotják, ami alátámasztja a Függelék F1. ábra alapján levont következtetéseket. Találunk ugyanakkor az országhatártól távolabb fekvő településeket is a táblázatban, ahol inkább egyedi okokat kell keresni. Ilyen például a Somogy vármegyei alig 600 fős Tapsony, ahol a vizsgált időszakban eladott 158 lakás 66,5%-át vették meg többségében német, kisebb részben holland vásárlók. Ez azzal is magyarázható, hogy itt található a Tapsony és Vidéke Petőfi Vadásztársaság, ahová a lakásvásárlók feltehetőleg rendszeresen járnak vadászni.

2. táblázat

**A külföldi lakásvásárlók legmagasabb részesedése
a 2000 főnél kisebb településeken, 2016–2022**
The highest share of foreigners in the purchase of flats in settlements
with less than 2000 people, 2016–2022

| 500 fő alatti települések | Külföldi lakásvásárlók aránya, % | 500 és 2000 fő közötti települések | Külföldi lakásvásárlók aránya, % |
|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Abaújvár | 82,1 | Hidasnémeti | 77,9 |
| Somogysimonyi | 80,0 | Tornyosnémeti | 74,6 |
| Komjáti | 76,2 | Hollóháza | 67,7 |
| Almamellék | 75,7 | Tapsony | 66,5 |
| Horváthertelend | 75,0 | Bezenye | 61,0 |
| Magyarlukafa | 75,0 | Zsira | 60,5 |
| Csebény | 73,9 | Cirák | 53,7 |
| Kéked | 71,4 | Novajdrány | 51,9 |
| Szijártóháza | 71,4 | Nemesvid | 50,4 |
| Büttös | 70,6 | Telkibánya | 50,0 |

Megjegyzés: A határ menti térségben fekvő településeket félkövér betűkkel emeltük ki.

A külföldi lakásvásárlók országok szerinti megoszlása

A Magyarországon lakást vásárló külföldi állampolgárok országok szerinti megoszlása koncentrált és területileg is jellegzetes. A vizsgált időszakban külföldieknek eladott 45 068 lakóingatlan 60%-át öt ország polgárai vásárolták meg. Közülük három (Románia, Szlovákia és Ausztria) közvetlenül szomszédos hazánkkal. A vásárolt lakások száma alapján a dobogó első helyét Németország foglalja el, a megvásárolt lakások 18,8%-ával, amelyben az ország mérete, gazdasági ereje, viszonylagos földrajzi közelsége és a múltbeli hagyományok egyaránt szerepet játszhatnak. Ugyanakkor, ha a külföldi lakásvásárlások pénzbeli részesedését vesszük figyelembe, akkor az első helyen a kínaiak állnak 21%-os arányukkal, ami Magyarország elmúlt évtizedben végbement keleti orientációjával áll összefüggésben, s ami a küszöbön álló kínai beruházások (például BYD autógyár Szegeden) fényében tovább erősödhet. Erős koncentrációra utal az is, hogy az első 15 ország adja a külföldi lakásvásárlások 86,8%-át. A listán többségében EU-tagállamokat találunk (2021-ig még az Egyesült Királyság is ide tartozott), rajtuk kívül csak Izrael, Oroszország, Ukrajna és Svájc, valamint két távol-keleti ország, Kína és Vietnám szerepel.

3. táblázat

A külföldiek lakásvásárlása Magyarországon országok szerint, 2016–2022
 The purchase of flats by foreigners in Hungary according to countries, 2016–2022

| Ország | Vásárolt lakások száma, darab | Átlagos lakásár, millió forint | Lakásvásárlók aránya a külföldieken belül, % | Külföldiek költése az összes külföldi vásárlás %-ában |
|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|---|
| Németország | 8 493 | 23,5 | 18,8 | 15,4 |
| Románia | 5 788 | 11,8 | 12,8 | 5,3 |
| Kína | 5 627 | 48,2 | 12,5 | 21,0 |
| Szlovákia | 4 982 | 22,4 | 11,1 | 8,6 |
| Ausztria | 2 409 | 23,4 | 5,3 | 4,4 |
| Hollandia | 1 990 | 15,1 | 4,4 | 2,3 |
| Vietnám | 1 266 | 53,4 | 2,8 | 5,2 |
| Egyesült Királyság | 1 111 | 32,7 | 2,5 | 2,8 |
| Franciaország | 1 037 | 42,6 | 2,3 | 3,4 |
| Izrael | 1 033 | 35,8 | 2,3 | 2,9 |
| Oroszország | 1 018 | 38,8 | 2,3 | 3,0 |
| Ukrajna | 969 | 24,0 | 2,2 | 1,8 |
| Olaszország | 932 | 34,8 | 2,1 | 2,5 |
| Belgium | 837 | 17,3 | 1,9 | 1,1 |
| Svájc | 726 | 26,5 | 1,6 | 1,5 |
| Egyéb EU-tagállam | 2 008 | 33,5 | 4,5 | 5,2 |
| Egyéb világ | 3 987 | 36,4 | 10,7 | 13,6 |
| Összesen | 45 068 | 28,8 | 100,0 | 100,0 |

A külföldi lakásvásárlások területi megoszlása alapján három egymástól különböző országcsoporthatározható le. Egyfelől Budapestre koncentrálódnak a kínai és vietnámi lakásvásárlók több mint 90, az izraeliek 89,4, a franciák 73,2, az olaszok 60,7 és az oroszok 57,2%-a. Esetükben a közelmúlthoz köthető nemzetközi vándorlás (kínaiak, vietnámiak), a múltbeli kötelékek (izraeliek), a befektetési szándék (oroszok) és az újkéletű turisztikai kapcsolatok (franciák, olaszok) játszhatnak közre a főváros kiemelkedő arányában. A kínai és vietnámi vásárlók Budapest-centrikussága egyben azt is maga után vonja, hogy az általuk vásárolt lakások átlagára a legmagasabb az országok között. Másfelől a szomszédos országokból érkező (román, szlovák, osztrák és ukrán) állampolgárok – néhány nagyobb város mellett – főként a hozzájuk közel fekvő határ menti térségek településeit részesítik előnyben (Függelék F2. ábra). A szomszédos országokban született – 2011 és 2017 között Magyarországon regisztrált – külföldi állampolgárok területi elhelyezkedése (Kincses–Tóth 2020) nagymértékben hasonlít a 2016 utáni külföldi lakásvásárlások területi mintázatához. Az osztrák és a szlovák állampolgárok többsége a közeli határ menti településeken vásárol lakást, ezzel szemben a román és az ukrán lakásvásárlók esetében a határ menti térségek mellett a központi régióknak is nagyobb szerepe van.

Végül kimutatható egy harmadik csoport is, amit négy nyugat-európai ország (Németország, Hollandia, Belgium és Svájc) alkot, s melyek polgárai főként vidéki, jellemzően 1000 fő alatti kistelepüléseken vásárolnak lakást. A Budapesten kívül lakást vásárlók aránya a hollandok esetében a legnagyobb (91,6%), de hasonlóan magas a németek (89,2%), a belgák (86,5%) és a svájciak (85,5%) körében is. Közös vonásuk, hogy valamennyien a Dél-Dunántúl (főként a Balaton térsége) településeit részesítik előnyben, de megjelennek a Dél-Alföld, ezen belül a Homokhátság falvainak lakáspiacán is, vidéki dzsentifikációt gerjesztve. Lényegében ezt erősíti meg Tomay–Orbán (2024) a 2001 és 2011 közötti vidéki dzsentifikációra vonatkozó vizsgálata is, amely szerint a legtöbb olyan falusi település, ahol sem turisztikai, sem szuburbanizációs előny nem mutatkozik meg, és mégis vonzza a tehetős (részben külföldi) lakásvásárlókat, az a dél- és nyugat-dunántúli vármegyékben található. A vásárlások számában ugyanakkor nagyok a különbségek, hiszen például a német állampolgárok tízszer annyi lakást vettek, mint a svájciak, és többet, mint az említett másik három ország polgárai együttvéve. Ezért a Függelék F3. ábrán csak a két legnagyobb sokaság (a németek és a hollandok) adatait jelenítjük meg. A németek lakásvásárlásaiban a magyarországi svábok szállásterülete (Baranya, Tolna vármegyék) és – a még fellelhető rokon szálak mellett – a Balaton turisztikai vonzereje is szerepet játszik (Nod–Aubert 2022).

Bár jelen kutatás – részben a rendelkezésre álló adatbázis korlátai miatt – nem terjed ki a külföldi vásárlók társadalmi hátterének (életkor, nem, lakóhely stb.) vizsgálatára, azt azonban a 2023. évi lakáspiaci folyamatok elemzése [3] alapján megállapíthatjuk, hogy míg a németek, a hollandok és a svájciak körében a 65 éves és idősebb vásárlók részesedése kiemelkedő (22–35%), addig az időskorúak aránya a vietnámi (1,1%), a kínai (3,4%) vásárlók körében minimális, s lényegében ugyanez jellemzi a szomszédos országokból érkező szlovákiai (5,0%), ukrainai (6,1%) és romániai (8,2%) lakásvásárlókat is [4]. Mindez a lakásvásárlók gazdasági aktivitására és motivációira is utal, ugyanis a nyugat-európai jóléti államok (Németország, Hollandia, Svájc) polgárai nem elsősorban állandó lakhatás és munkavégzés, hanem sokkal inkább a második otthon (pihenés) céljából vásárolnak lakást Magyarországon.

A lakásépítések dinamikája és a külföldi vásárlók jelenléte közötti területi összefüggést is megvizsgáltuk, ami túlnyomó többségben gyenge. A kevés kivétel közé tartozik Rajka, ahol a település keleti oldalán az elmúlt két évtizedben több új utca jött létre a lakásépítések miatt, ahol a külföldiek (túlnyomórészt szlovák állampolgárok) által megvásárolt lakások 60%-a koncentrálódik. Ugyanakkor a szomszédos Dunakiliti és Bezenye esetében a vizsgált időszakban alig épült új lakás, miközben a lakásvásárlók 50–60%-a ugyancsak a szomszédos Szlovákiából érkezett. Hasonlóan kevés lakás épült a román határ menti Biharkeresztesen (7) és Battonyán (1) is a vizsgált időszakban, miközben többszáz lakóingatlan került külföldiek (román állampolgárok) tulajdonába. Mindezek alapján arra következtethetünk, hogy a külföldi vásárlók főként a másodlagos lakáspiacon keresnek saját tulajdonú ingatlant, s hatásuk a helyi lakásépítkezésekre többnyire elenyésző. Ha a lakásépítések dinamikájára nem is, de a helyi

lakásárakra kimutatható a külföldi lakásvásárlók árfelhajtó hatása (Kovács–Székely 2021, Dusek et al. 2023)

A külföldi lakásvásárlók megjelenése Budapesten

A vizsgált időszakban a külföldi lakásvásárlók jelentős hányada összpontosult Budapestre (38,3%), ahol 237 ezer forgalomba került lakásból több mint 17 ezret (7,3%) ők vettek meg. Költséik aránya ennél is magasabb, ugyanis a vizsgált évek fővárosi lakáspiacán megforduló pénzeszegek 10%-a származott külföldiektől. Milliós nagyvárosi és fővárosi szerepkörénél fogva Budapest nemcsak átlagon felül részesedik a külföldi lakásvásárlásokból, de itt vélhetően a vevők motivációja is jelentősen eltér az ország többi részétől.

A vidéki (főként falusi) térségekre jellemző, s a jóléti vándorláshoz erősen köthető rekreációs célú lakásvásárlás Budapesten alárendelt szerepet játszik, ugyanakkor a turizmus egy másik szegmense, a nagyvárosi második otthon megteremtése, erősen jelen van. Köztudott, hogy befektetési céllal már régóta vásárolnak lakást külföldiek Budapesten, hiszen a magánlakások kiadása évtizedek óta virágzik. Ezt a folyamatot tovább erősítette a 2010-es évek közepétől a rövid távú lakáskiadás (Airbnb) felfutása (Boros–Kovalcsik 2021).

4. táblázat

A külföldiek lakásvásárlása Budapesten országok szerint, 2016–2022

The purchase of flats by foreigners in Budapest according to countries, 2016–2022

| Ország | Vásárolt lakások száma, darab | Átlagos lakásár, millió forint | Lakásvásárlók aránya a külföldieken belül, % | Külföldiek költése az összes külföldi vásárlás %-ában |
|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|---|
| Kína | 5 124 | 49,5 | 29,7 | 31,1 |
| Vietnám | 1 198 | 54,2 | 6,9 | 7,9 |
| Szlovákia | 943 | 39,2 | 5,5 | 4,5 |
| Izrael | 924 | 36,8 | 5,4 | 4,2 |
| Németország | 921 | 53,4 | 5,3 | 6,0 |
| Románia | 904 | 29,3 | 5,2 | 3,2 |
| Franciaország | 759 | 48,4 | 4,4 | 4,5 |
| Oroszország | 582 | 45,7 | 3,4 | 3,3 |
| Olaszország | 566 | 44,1 | 3,3 | 3,1 |
| Egyesült Királyság | 521 | 48,4 | 3,0 | 3,1 |
| Ukrajna | 328 | 43,8 | 1,9 | 1,8 |
| Ausztria | 312 | 65,6 | 1,8 | 2,5 |
| Hollandia | 168 | 58,3 | 1,0 | 1,2 |
| Belgium | 113 | 47,0 | 0,7 | 0,7 |
| Svájc | 105 | 71,1 | 0,6 | 0,9 |
| Egyéb EU-tagállam | 1 049 | 44,2 | 6,1 | 5,7 |
| Egyéb | 2 725 | 49,3 | 15,8 | 16,5 |
| Összesen | 17 242 | 47,4 | 100,0 | 100,0 |

A vizsgált időszakban hosszabb vagy rövidebb ideig az országban élő külföldi állampolgárok több mint 45%-a élt Budapesten, ami nagyságrendileg hasonló a fővárosban lakást vásárló külföldiek arányához (Kincses–Tóth 2020). Itt volt a legmagasabb azon külföldiek aránya, akik letelepedési célból érkeztek Magyarországra [7]. 2022. évi adatok szerint a fővárosban 88 ezer külföldi élt, számuk 20 ezerrel haladta meg a 2015. évit, tehát az időszak során számuk dinamikusan bővült. A vizsgálatban négy csoportba soroltuk a külföldieket földrajzi nagyrégiók szerint, azt feltételezve, hogy származásuk a lakásvásárlás motivációit is eltérően befolyásolja. Az első csoportot két ázsiai ország (Kína, Vietnám) polgárai alkotják, külön csoportba sorolásukat a földrajzi és kulturális távolság mellett az is indokolta, hogy ők több évtizede diaszpóraként vannak jelen a fővárosban, annak is pontosan lehatárolható részein. A második csoportba soroltuk a négy szomszédos ország polgárait, akik közül három esetben a magyar kisebbség is megjelenhet a lakásvásárlásokban, tehát budapesti lakásvásárlásaik okai, területi megjelenésük valószínűsíthetően eltérnek a többi csoportétól. A harmadik csoportot alkotó EU-s állampolgárok közös jellemzője, hogy mindenféle adminisztratív kötöttség nélkül költözhetnek, vásárolhatnak lakást, valamint sokkal tökeerősebbek a magyarországi vásárlóknál. Végül a negyedik csoportot az Európán kívüli (nem kínai vagy vietnámi) lakásvásárlók alkotják.

A legnagyobb arányt, összesen 37%-ot, a két ázsiai ország polgárai érik el (ebből csak a kínaiak közel 30%-ot). Őket követik az EU-s állampolgárok (27%), illetve az Európán kívüliek (22%). Végül legkisebb (14%) a lakáspiaci részesedése a szomszédos országok polgárainak. Ha a négy csoport területi megoszlását vizsgáljuk, már kerületi szinten is jelentősek a különbségek. Az EU-s és Európán kívüli lakásvásárlók területi eloszlása hasonlít leginkább egymásra, mindkettő számára a belső lakóöv a fő célterület, de emellett az EU polgárai esetében még a budai kerületek is vonzóak, míg az Európán kívülieknél inkább csak a XIII. kerület (Függelék F4. ábra). Megjelenésük, lakáspiaci árnövelő hatásuk a dzsentrifikáció különböző (klasszikus, new-build, turizmushoz köthető) formáinak terjedéséhez járul hozzá a magyar fővárosban (Kubeš–Kovács 2020).

A kínaiak és a vietnámiak lakásvásárlásai nagyon erősen koncentrálnak a hagyományos lakónegyedeikbe: a X. és a XVI. kerületben a külföldi vásárlók több mint 70, de a XV., a XVII. és a XIX. kerületekben is közel 50%-át a két ázsiai ország állampolgárai teszik ki. A szomszédos országok polgárainak lakásvásárlása hasonlít leginkább a magyarokéhoz, vagyis esetükben sem domináns a belső kerületekben történő vásárlás. A szomszédos országok lakásvásárlóinak részesedése, hasonlóan a magyarokéhoz, egyedül a XIII. kerületben átlag feletti, döntően az elmúlt évek dinamikus lakásépítkezéseivel összefüggésben. Sokkal egyenletesebb és magasabb a részesedésük azokban a külső kerületekben (például IV., XX. és XXI.), ahol az ázsiai vásárlók nem jelennek meg nagy számban.

A lakásvásárlások vélhető motivációi, ezen belül a befektetési célú lakásvásárlások megragadásához célszerű részletesebb (kerületi szint alatti) bontásban vizsgálni az

adatokat. Ebből a szempontból érdemes az ingatlanok elhelyezkedése alapján két részre bontani a várost, elkülönítve a belső lakóövet, ahol a rövid távú lakáskiadás (ezen belül az Airbnb is) rendkívül koncentráltan van jelen. Miután a turisztikai célú lakáskiadás jövedelmezősége két-, háromszorosa a hosszú távú lakáskiadásénak [5], ezért feltételezhető, hogy a külföldiek befektetői célú vásárlása is ide koncentrálódik. Az Airbnb fővároson belüli elterjedtségét elemző tanulmány (Boros et al. 2018) szerint a rövid távú lakáskiadás az V. kerületben egyenletesen oszlik meg, a VI–VII. kerületben a Nagykörúton belüli részekon koncentrálódik, és kisebb mértékben, de hasonlóan sűrűsödik a VIII–IX. kerületek belső és középső részein is. Ugyancsak ehhez hasonlóan alakult a külföldiek budapesti lakásvásárlásainak területi mintázata is (Függelék F5. ábra).

A pesti belső lakóövből (V–VII. kerületben, valamint a VIII–IX. és a XIII. kerületek belső és középső részén) a vizsgált időszakban több mint 9000 lakást vettek meg külföldiek, vagyis vásárlásaik több mint fele a belvárosra koncentrálódott. A Nagykörúton belül a forgalomba került lakások egynegyedét ők vásárolták meg. A pesti citytől kifelé csökken a külföldiek részesedése, s a területi különbségek is nagyobbak. Míg a külföldiek által vásárolt lakások aránya a VI. kerület külső részein is meghaladja a fővárosi átlag kétszeresét, s még a VII. kerület külső és a VIII–IX. kerületek középső részén is 9% fölötti, addig Újlipótvárosban alig nagyobb a fővárosi átlagnál, ami nem meglepő, hiszen az ottani lakásállomány erősen eltér a többi belső kerületétől, azoknál újabb és jóval drágább is (Bolla 2019).

A belső lakóövet elhagyva kevés városrészt találni, ahol a fővárosi 7,3%-os átlagot meghaladná a külföldi lakásvásárlások aránya. A budai oldalon csupán a pesti city folytatásának tekinthető Víziváros és környéke mutat magasabb részesedést, valamint a II. kerület külső részén (Pesthidegkút), illetve a XI. kerület barnaövezeti rekonstrukció által érintett Duna-parti részén találunk átlag feletti értékeket, ami az új építkezésekkel összefüggésben vélhetően befektetői lakásvásárlást tükröz. A Duna, valamint a folyó mentén koncentrálódó lakásépítések vonzereje a pesti oldalon (a XIII. és a IX. kerületben) is kimutatható, ahol a külföldiek által vásárolt lakások aránya átlag feletti. Hasonlóan magas részesedést csak három X. kerületi városrészben találhatunk, ahol döntően ázsiaiak vesznek lakásokat, s a külföldi vásárlások háromnegyede hozzájuk köthető. A kerületen belül különösen magas az arányuk Kőbánya városközpontjában és a Hungária körút melletti lakótelepen. Ez valószínűleg a munkahelyek közelsége miatt van így; a sok munkaerőt felszívó Kőbányai úti piac innen könnyen elérhető, ahogy az utóbbi években a Szállás és a Monori utca kereszteződésében kialakult Chinatown is [1]. Már a 2000-es években is Kőbányán élt a legtöbb kínai, amit a VIII., a XV. és a XIV. kerületek követtek (Irimiás 2009).¹ A jelenlegi adatok szintén azt mutatják, hogy a kínaiak lakásvásárlásainak kőbányai koncentrációja nagyon erős.

¹ Kínában nincs kettős állampolgárság, így a Kínában született, de régóta itt élők is külföldi vásárlóként kerülnek be az adatbázisba.

A külföldi lakásvásárlásokat nemcsak területi elhelyezkedésük, de a lakás/lakónegyed típusa szerinti megoszlásuk alapján is érdemes vizsgálni. E tekintetben kiemelkednek az új lakóparkok, amelyek drágábbak a régebbi építésű lakásoknál, hiszen újabbak és korszerűbbek azoknál (Csizmady 2008). A lakóparki lakások vásárlása a külföldiek és a magyarok körében a vizsgált időszakban közel azonos arányú volt (11%), viszont az előbbieket 9%-kal többet fizettek egy négyzetméterért. A lakóparkokban külföldieknek eladott lakások tulajdonosai között az ázsiaiak (döntően kínaiak) voltak a legtöbben (37%), és a szomszédos országok polgárai a legkevesebben. Ezzel szemben lakótelepekre jutott a magyar vásárlások harmada, miközben a külföldi vevők csak 15%-a vásárolt itt lakást. A szocialista lakótelepeken a lakások a 2000-es évektől egyre olcsóbbá váltak (Kovács et al. 2018). A külföldiek által megvásárolt alig 2000 lakás közel fele a két ázsiai ország polgáraihoz köthető, rajtuk kívül jelentősebb számban csak a szomszédos országok állampolgárai vettek lakótelepi lakásokat.

A külföldiek lakásvásárlása Budapesten a vidéki térségekhez hasonlóan egyértelműen árfelhajtó hatású. A budapesti adatok azt mutatják, hogy a külföldiek az átlagosnál drágábban, a magyar vásárlók átlagárának 141%-áért vásárolnak lakást. Ez abból is következik, hogy az általuk vásárolt lakások között magasabb a drágább, nagyobb alapterületű, belvárosi ingatlanok aránya. Ugyanakkor számottevő a különbség az országok szerinti csoportok között. Legdrágábban a jellemzően inkább a belvárosban vásárló nyugat-európai polgárok (Svájc, Ausztria, Hollandia, Németország) vettek lakást, a kínaiak és a vietnámiak némileg olcsóbban, míg a szomszédos országok polgárai alig fizettek többet, mint a helyi vásárlóknál.

Összegzés

A külföldi vásárlók megjelenése a magyar lakáspiacon már a rendszerváltozás után megfigyelhető volt, de részesedésük csak a 2004. évi EU-csatlakozás után ért el nagyobb mértéket. E mögött az EU-csatlakozást megalapozó jogharmonizáció, majd 2007 után a schengeni övezet kiépülése állt, ami lehetővé tette, hogy a külföldi lakásvásárlók korlátozásoktól mentesen használhassák magyarországi lakóingatlanjaikat, azokat bármikor eladhassák és az így szerzett jövedelmet kivihessék az országból. Jelen tanulmány a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) illetékhivatali adatai alapján a külföldi állampolgárok 2016 és 2022 közötti lakásvásárlásaira vonatkozó – a KSH által átvett és geokódolt – adatbázist területi szempontból elemezte.

A vizsgálatból megállapítható, hogy a külföldiek megjelenése a hazai lakáspiacon területileg egyenlőtlen, emellett számos vonatkozásban jellegzetes a földrajzi mintázata is. Arányuk az 1000 fő alatti kisfalvakban és Budapesten átlagon felüli. Budapest, főváros és globális város jellegénél fogva, népesedési arányának több mint kétszeresével (38,3%) részesedik a külföldiek lakásvásárlásából. Ebben megjelennek a nemzetközi vándorlás (jórészt kelet-ázsiai) szereplői, az országhoz és a városhoz családi kapcsolataik révén kötődő Európán kívüli (például izraeli, amerikai) vevők, valamint

az EU polgárai, akik különböző motivációkból (például munkavégzés, tanulás, turizmus, befektetés) lépnek be a főváros lakáspiacára.

A külföldi vásárlók földrajzi szempontból a vidéki Magyarország lakáspiacán is koncentráltan vannak jelen. A szomszédos országok polgárai főként a határ menti területek viszonylag olcsóbb lakóingatlanjait vásárolják fel, nem egy esetben azzal a céllal, hogy onnan naponta ingázzanak a határ túloldalán található nagyvárosokba. Ezzel a szuburbanizáció határon átívelő és korábban hazánkban nem ismert térkapcsolatát alakítják ki. Az európai gazdasági magterület polgárai (németek, hollandok, belgák, svájciak) főként vidéki, jellemzően 1000 fő alatti, kistelepüléseken vásárolnak lakást. Földrajzilag főként Dél-Dunántúltra (ezen belül is a Balaton térségébe) koncentrálnak, de jelen vannak a Dél-Alföld, ezen belül a Homokhátság falvainak lakáspiacán is. Megfigyelhető, hogy a külföldi vásárlók megjelenése mind Budapesten, mind a vidéki települések lakáspiacán árfelhajtó hatású, ugyanakkor ez a hatás a vidéki kistelepüléseken mérsékeltebb, az eleve olcsóbb és sok esetben üresen álló ingatlanok nagy száma miatt.

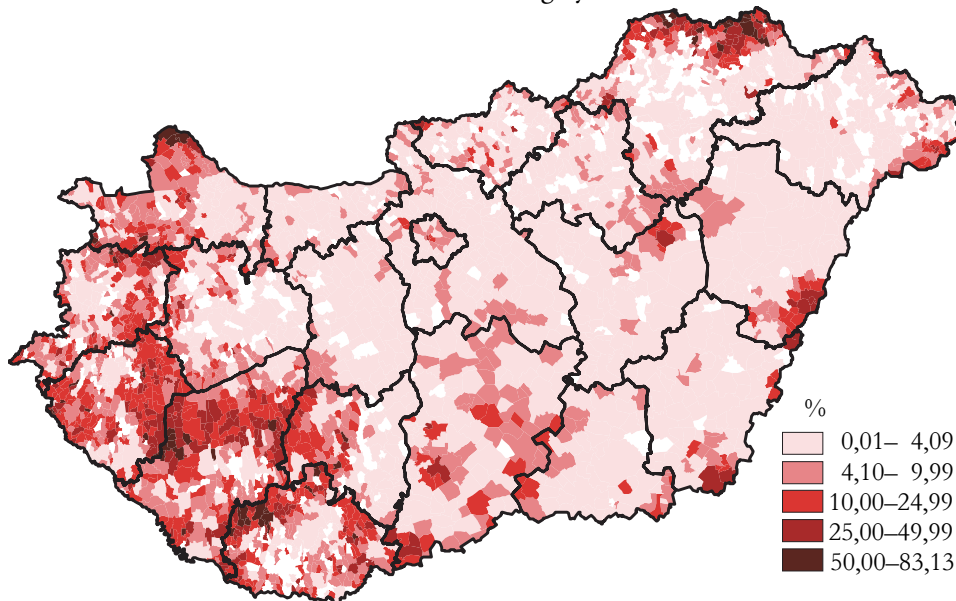
A jövőbeli kutatásoknak a külföldi lakásvásárlók motivációjának alaposabb megismerésére fokozott figyelmet kell majd fordítaniuk, hiszen jelen tanulmány olykor „intuitív” megállapításai, bár valószínűsíthetően megállják a helyüket, de konkrét adatokkal azokat nem sikerült alátámasztani. Ehhez – a tanulmány alapjául szolgáló, s időben egyre bővülő adatbázis mellett – kvalitatív módszereken (például mélyinterjúk) alapuló további empirikus kutatások is szükségessé válnak.

Köszönetnyilvánítás

A tanulmány a Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal – NKFIH által támogatott K135546 sz. OTKA kutatási téma és az Innovációs és Technológiai Minisztérium Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból finanszírozott TKP2021-NVA-09 számú projekt keretében készült.

Függelék

F1. ábra

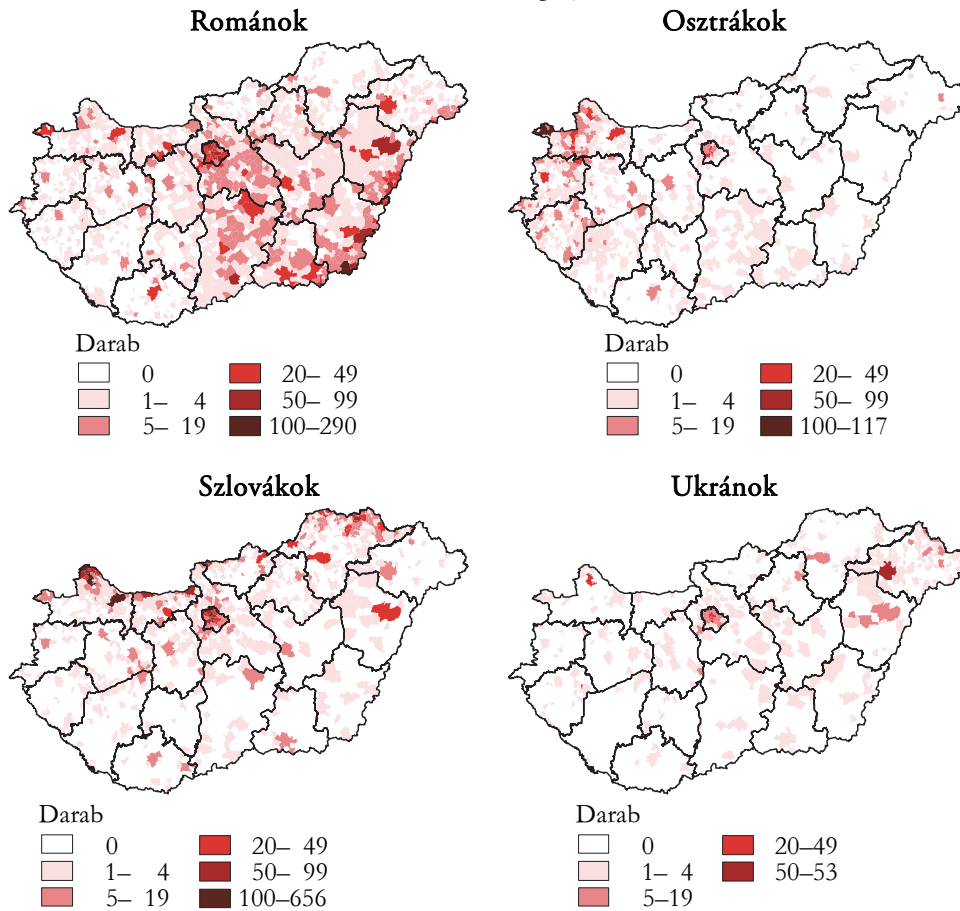
**A külföldiek részesedése a helyi lakásforgalomból Magyarország településein,
2016–2022**The share of foreigners in the local housing market turnover
in the settlements of Hungary, 2016–2022

Forrás: Itt és a további ábrák esetében a NAV illetékhivatali adatbázisából a lakásvásárlók állampolgársága és a megvásárolt ingatlan vételára, továbbá az ingatlan címéhez rendelt geokoordináták alapján a KSH-ban összeállított lakáspiaci adatbázis.

F2. ábra

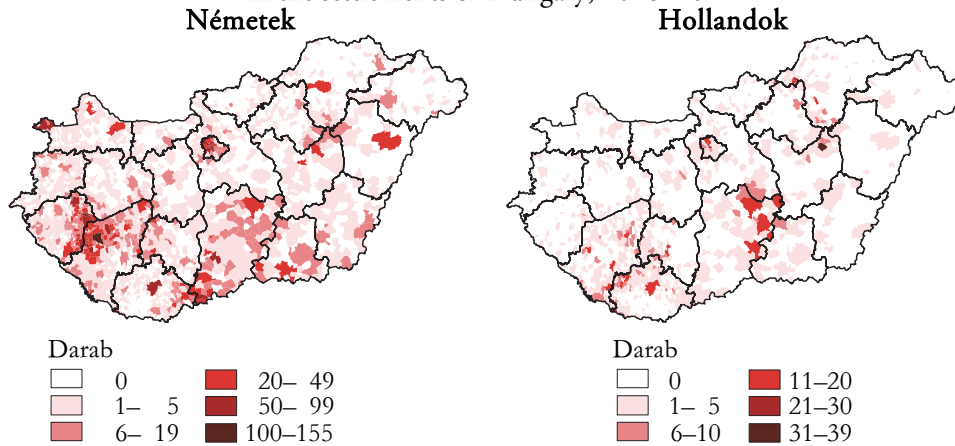
**A szomszédos országok állampolgárai által vásárolt lakások száma
Magyarország településein, 2016–2022**

The number of flats bought by citizens of neighbouring countries
in the settlements of Hungary, 2016–2022



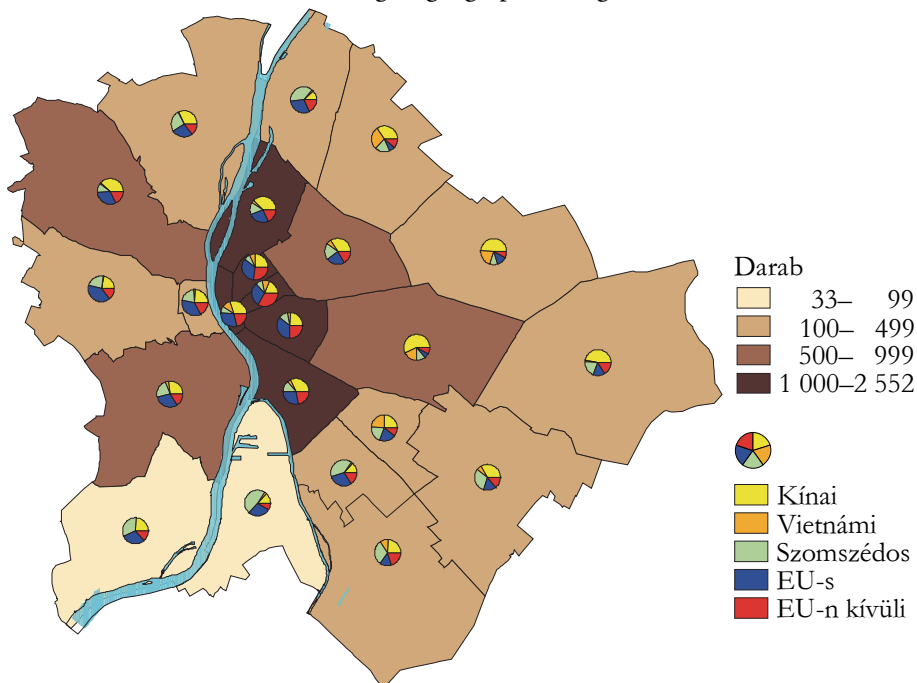
F3. ábra

**A német és a holland állampolgárok által vásárolt lakások száma
Magyarország településein, 2016–2022**
The number of flats bought by citizens of Germany and the Netherlands
in the settlements of Hungary, 2016–2022



F4. ábra

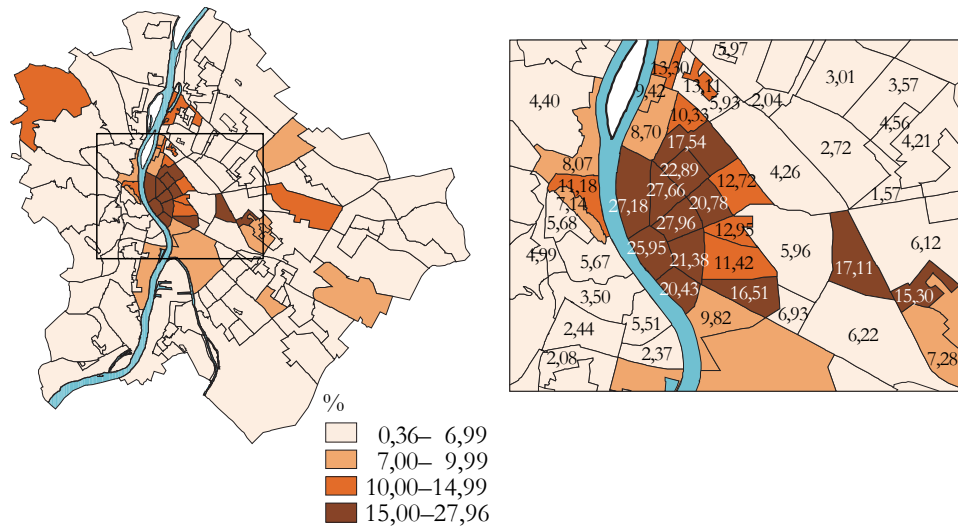
**A külföldiek által megvásárolt lakások száma (N) és a vásárlók összetétele
földrajzi régiók szerint Budapesten, 2016–2022 (%)**
The number of flats bought by foreigners in Budapest and
their distribution according to geographical regions, 2016–2022 (%)



F5. ábra

A külföldiek részesedése az összes lakásvásárláson belül Budapest városrészeiben, 2016–2022

The share of foreigners in housing transactions in the neighborhoods of Budapest, 2016–2022



IRODALOM

- APSITE-BERINA, E.–ROBATE, L. D.–BERZINS, M.–BURGMANIS, G.–KRISJANE, Z. (2023): International student mobility to non-traditional destination countries: evidence from a host country *Hungarian Geographical Bulletin* 72 (2): 133–146.
<https://doi.org/10.15201/hungeobull.72.2.3>
- BADARZINA, C.–RAMADORAI, T. (2018): Home away from home? Foreign demand and London house prices *Journal of Financial Economics* 130 (3): 532–555.
<https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2018.07.010>
- BALOGI, A. (2010): Jóléti migráció. Külföldiek Magyarországra telepedése. In: HÁRS, Á.–TÓTH, J. (szerk.): *Változó migráció – változó környezet* pp. 245–262., MTA Etnikai-nemzeti Kisebbségkutató Intézet, Budapest.
- BARKE, M. (2007): Second homes in Spain: an analysis of change at the provincial level, 1981–2001 *Geography* 92 (3): 189–201. <https://doi.org/10.1007/s10901-008-9121-1>
- BARTHEL, M.–BARTHEL, E. (2018): Exploring subbordia – the impact of suburbanisation in cross-border metropolitan regions. The case study of Szczecin and its German hinterland *Urban Development Issues* 60: 5–13.
<https://dx.doi.org/10.2478/udi-2018-0031>
- BOLLA, Z. (2019): *Újlipótváros építészete 1861–1945* Ariton, Budapest.

- BOROS, L.–DUDÁS, G.–KOVALCSIK, T.–PAPP, S.–VIDA, GY. (2018): Airbnb in Budapest: analysing spatial patterns and room of hotels and peer-to-peer accomodations *Geojournal of Tourism and Geosites* 21 (1): 26–38.
- BOROS, L.–KOVALCSIK, T. (2021): A Covid19-járvány hatása a budapesti Airbnb-piacra *Területi Statisztika* 61 (3): 380–402. <https://doi.org/10.15196/TS610306>
- BRILL, F.–RACO, M. (2020): Towards a pluralistic understanding of Chinese homeowners: the case of ‘ordinary’ buyers *Geoforum* 117: 165–172. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.09.017>
- CANÖZ, I.–KALKAVAN, H. (2024): Forecasting the dynamics of the Istanbul real estate market with the Bayesian time-varying VAR model regarding housing affordability *Habitat International* 148: 103055. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103055>
- COCOLA-GANT, A.–GAGO, A. (2021): Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon *Economy and Space* 53 (7): 1671–1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- CVIJANOVIĆ, D.–SPAENJERS, C. (2020): “We’ll always have Paris”: Out-of-country buyers in the housing market *Management Science, Articles in Advance* 67 (6): 3985–4642. <https://doi.org/10.1287/mnsc.2020.3686>
- CSIZMADY, A. (2008): *A lakóteleptől a lakóparkig* Új Mandátum Könyvkiadó, Budapest.
- DOMÍNGUEZ-MUJICA, J.–GONZÁLEZ-PÉREZ, J. M.–PARREÑO-CASTELLANO, J. M.–SÁNCHEZ-AGUILERA, D. (2021): Gentrification on the move. New dynamics in Spanish mature urban-tourist neighborhoods *Urban Science* 5 (1): 33. <https://doi.org/10.3390/urbansci5010033>
- DUSEK, T. –HORVÁTH, P.–PÁLFFY, Z.–KECSKÉS, P. (2023): A lakásárak alakulása a Győrtől mint központtól való távolság függvényében *Területi Statisztika* 63 (5): 557–574. <https://doi.org/10.15196/TS630502>
- ELIKÜÇÜK, S.–POLAT, Z. A. (2021): Identifying key factors affecting foreigners' choice on real estate acquisition: the case of Izmir City, Turkey *Land Use Policy* 107: 105512. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105512>
- FARKAS, J.–KOVÁCS, Z.–SZÉKELY, G. (2004): *A magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón* Központi Statisztikai Hivatal – MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest.
- FARKAS, R.–KLOBUČNÍK, M. (2021): Residential suburbanisation in the hinterland of Bratislava – a case study of municipalities in the Austrian border area *Hungarian Geographical Bulletin* 70 (4): 311–323. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.70.4.2>
- GLUSZAK, M.–TROJANEK, R. (2024): War in Ukraine, the refugee crisis, and the Polish housing market *Housing Studies* 1–22. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2334822>
- HEGEDÜS, J.–TOSICS, I. (1998): Rent reform – issues for the countries of Eastern Europe and the newly independent states *Housing Studies* 13 (5): 657–678. <https://doi.org/10.1080/02673039883155>
- HOF, A.–BLÁZQUEZ-SALOM, M. (2013): The linkages between real estate tourism and urban sprawl in Majorca (Balearic islands, Spain) *Land* 2 (2): 252–277. <https://doi.org/10.3390/land2020252>
- ILLÉS, S.–MICHALKÓ, G. (2008): Relationships between International tourism and migration in Hungary: tourism flows and foreign property ownership *Tourism Geographies: An International Journal of Tourism Space, Place and Environment* 10 (1): 98–118. <https://doi.org/10.1080/14616680701825271>

- ILLÉS, S.–MICHALKÓ, G. (2012): Real estate purchasing by foreigners in Hungarian settlement system as seen from the angle of niche concept. In: CSAPÓ, T.–BALOGH, A. (eds.): *Development of the settlement network in the Central European countries: past, present, and future* pp. 175–189., Springer-Verlag, Berlin–Heidelberg.
- IRIMLÁS, A. (2009): Az új kínai migráció – a Budapesten élő kínai közösség *Statisztikai Szemle* 87 (7-8): 828–847.
- KARA, P. (2001): A külföldiek Magyarországon történő ingatlanszerzésének főbb szabályairól és a gyakorlati jogalkalmazás tapasztalatairól *Gazdaság és Jog* 9 (5): 21–26.
- KIM, H. M.–HAN, S. S.–O’CONNOR, K. B. (2015): Foreign housing investment in Seoul: origin of investors and location of investment *Cities* 42 (Part B): 212–223.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.07.006>
- KINCSES, Á.–TÓTH, G. (2020): A szomszédos országokban született népesség területi mintázata Magyarországon, 2011, 2017 *Területi Statisztika* 60 (2): 155–178.
<https://doi.org/10.15196/TS600203>
- KOÓS, B.–TÁTRAI, P.–GÁBRIEL, D. (2024): A Magyarországra irányuló időskori vándorlás területi jellemzői – különös tekintettel a németek által előnyben részesített lakóhelyekre *Területi Statisztika* 64 (5): 545–569. <https://doi.org/10.15196/TS640501>
- KOVÁCS, Z. (1990a): A határ menti területek központi hálózatának átalakulása az első világháború utántól napjainkig *Földrajzi Közlemények* 114 (1-2): 3–16.
- KOVÁCS, Z. (1990b): Rich and poor in the Budapest housing market *The Journal of Communist Studies* 6 (2): 110–124. <https://doi.org/10.1080/13523279008415022>
- KOVÁCS, Z. (1999): Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction *GeoJournal* 49 (1) 1–6. <https://doi.org/10.1023/A:1007048819606>
- KOVÁCS, Z.–DÖVÉNYI, Z. (2021): Budapest és térsége. In: KOCSIS, K.–KOVÁCS, Z.–NEMERKÉNYI, ZS.–KINCSES, Á.–TÓTH, G. (szerk.): *Magyarország nemzeti atlasza: Társadalom* pp. 128–139., Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont, Földrajztudományi Intézet, Budapest.
- KOVÁCS, Z.–EGEDY, T.–SZABÓ, B. (2018): Persistence or change: divergent trajectories of large housing estates in Budapest, Hungary. In: HESS, D. B.–TAMMARU, T.–HAM, M. VAN (eds.): *Housing estates in Europe: poverty, ethnic segregation and policy challenges* pp. 191–214., Springer-Verlag, Cham.
- KOVÁCS, Z.–SZÉKELY, J. (2021): Életkörülmények, életminőség: Az életkörülmények és az életminőség települési oldala: lakásviszonyok. In: KOCSIS, K.–KOVÁCS, Z.–NEMERKÉNYI, ZS.–KINCSES, Á.–TÓTH, G. (szerk.): *Magyarország Nemzeti Atlasza: Társadalom* pp. 160–169., Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont, Földrajztudományi Intézet, Budapest.
- KOZMA, G. (1996): Az ingatlanárak földrajzi jellegzetességei Debrecenben. In: SÜLI-ZAKAR, I. (szerk.): *Tanulmányok Debrecen városföldrajzából II.* pp. 141–148., KLTE, Debrecen.
- KUBEŠ, J.–KOVÁCS, Z. (2020): The kaleidoscope of gentrification in post-socialist cities *Urban Studies* 57 (13): 2591–2611. <https://doi.org/10.1177/0042098019889257>
- LIU, SH.–GURRAN, N. (2017): Chinese investment in Australian housing: push and pull factors and implications for understanding international housing demand *International Journal of Housing Policy* 17 (1): 1–23.
<http://dx.doi.org/10.1080/19491247.2017.1307655>

- LÓKE, ZS.–KOVÁCS, E.–BACSI, ZS. (2020): Miért választották a Nyugat-Balatont? A külföldi ingatlanvásárlások motivációi a Nyugat-Balaton térségében *Turisztikai és Vidékfejlesztési Tanulmányok* 5 (2): 42–54.
- MONTEZUMA, J.–MCGARRIGLE, J. (2018): What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle ‘migrants’ in a tourist city *Tourism Geographies* 21 (2): 1–21. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1470196>
- NAGY, G. (2023): A vidéki nagyvárosok körüli szuburbanizáció vizsgálata a lakáspiaci indikátorok változásán keresztül, 2000–2021 *Területi Statisztika* 63 (6): 683–721. <https://doi.org/10.15196/TS630602>
- NAGY, G.–KOVALCSIK, T.–NAGY, GY.–ORSZÁGH, CS. (2022): Minőségi paraméterek hatása a lakótelepi árakra: Szeged nagy lakótelepeinek példáján *Földrajzi Közlemények* 146 (3): 225–257. <https://doi.org/10.32643/fk.146.3.4>
- NOD, G.–AUBERT, A. (2022): Methods for measuring the spatial mobility of tourists using a network theory approach *Hungarian Geographical Bulletin* 71 (3): 287–299. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.71.3.5>
- PÉNZES, J. (2020): The impact of the Trianon Peace Treaty on the border zones – an attempt to analyse the historic territorial development pattern and its changes in Hungary *Regional Statistics* 10 (1): 60–81. <https://doi.org/10.15196/RS100102>
- PÓSFAL, Z.–NAGY, G. (2017): Crisis and the reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market *European Spatial Research and Policy* 24 (2): 17–38. <https://doi.org/10.1515/esrp-2017-0007>
- PŘIDALOVÁ, I.–HASMAN, J. (2018): Immigrant groups and the local environment: socio-spatial differentiation in Czech metropolitan areas *Geografisk Tidsskrift-Danish. Journal of Geography* 118 (1): 72–87. <https://doi.org/10.1080/00167223.2017.1370382>
- ROGERS, D.–LEE, C. L.–YAN, D. (2015): The politics of foreign investment in Australian housing: Chinese investors, translocal sales agents and local resistance *Housing Studies* 30 (5): 730–748. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1006185>
- ROGERS, D.–WONG, A.–NELSON, J. (2017): Public perceptions of foreign and Chinese real estate investment: intercultural relations in Global Sydney *Australian Geographer* 48 (4): 437–455. <http://dx.doi.org/10.1080/00049182.2017.1317050>
- SZABÓ, B.–BENE, M. (2019): Budapesti lakótelepek a panelprogram előtt és után *Területi Statisztika* 59 (5): 526–554. <https://doi.org/10.15196/TS590504>
- SZÉKELY, G. (2001): Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja *Statisztikai Szemle* 79 (12): 955–969.
- TOMAY, K.–ORBÁN, É. (2024): A vidéki dzsentrifikáció hazai volumene és a turizmus típusai, 2001 és 2022 között *Területi Statisztika* 64 (2): 212–235. <https://doi.org/10.15196/TS640204>
- TOSICS, I.–HEGEDŰS, J. (2003): Comparative perspectives on urban housing conditions. In: LOWE, S.–TSENKOVA, S. (eds.): *Housing change in East and Central Europe integration or fragmentation* pp. 73–80., Ashgate.

INTERNETES FORRÁSOK

- [1] https://hvg.hu/elet/20180605_Fokhagymas_osztriga_es_szecsuan_i_borstol_iz-zado_ponty_bejartuk_Kobanya_kinai_street_food_piacat
(letöltve: 2024. január)
- [2] <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar181.pdf>
(letöltve: 2024. január)
- [3] [HELYZETKÉP, 2023](#) – Lakáspiac (letöltve: 2024. január)
- [4] <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2024-ii-negyvedev/index.html> (letöltve: 2024. január)
- [5] <https://merce.hu/2018/03/14/igy-viszi-fel-az-airbnb-az-alberletarakat/>
(letöltve: 2024. január)

HONLAPOK/ADATBÁZISOK

- [6] KSH ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁK (STADAT):
https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0028.html (letöltve: 2024. június)
- [7] https://www.ksh.hu/stadat_files/nep/hu/nep0051.html (letöltve: 2024. június)
- [8] KSH TÁJÉKOZTATÁSI ADATBÁZIS: <https://statinfo.ksh.hu> (letöltve: 2024. június)

TÖRVÉNY

- [9] 1994. ÉVI I. TÖRVÉNY a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás kihirdetéséről.
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99400001> (letöltve: 2024. január)