

MARKUS KAPSER

Ausverkauf Ungarns? Eine Angebotsanalyse der Freizeitwohnsitze für den deutschsprachigen Raum

Im Rahmen des Zusammenwachsens der europäischen Staaten und des Zusammenbruchs des eisernen Vorhangs, ergeben sich ganz neue Aspekte bei der Betrachtung von grenzüberschreitenden Zweitwohnungsbesitzten, was auch einige aktuelle Studien zeigen.

Die Entwicklung der bewilligten privaten Immobilienbesitze in Ungarn zeigen, dass die Entwicklung hier erst am Anfang steht. Die Informationen der Komitatsverwaltungen Ungarns zeigen eine steigende Nachfrage an solchen Immobilien von Ausländern. In den letzten drei Jahren, seit es Ausländern aufgrund einer gesetzlich Modifikation, ohne juristische Tricks, möglich ist, in Ungarn Eigentum an Boden, mit entsprechendem Eintrag ins Grundbuch, zu erwerben, ist die Zahl der Zweitwohnsitze die pro Jahr von Ausländern gekauft werden, sprunghaft von etwas über 6 000 im Jahr 1996 auf 8 800 im Jahr 1997 angestiegen. Der Großteil davon ist im Besitz von deutschen oder österreichischen Staatsbürgern. Legt man Steigerungsraten der Bewilligungen von 5 % pro Jahr zugrunde, wird es bis ins Jahr 2005 in etwa 100 000 Freizeitwohnsitze, die im Besitz von Ausländern stehen, in Ungarn geben.

Ziel des empirischen Teils der Arbeit war es dabei, den entsprechenden Markt von Zweitwohnsitzen, die auf dem deutschsprachigen Raum angeboten werden, in Form einer Exposéanalyse transparenter zu machen. Dabei wurde der Kontakt zu entsprechend spezialisierten Maklern über das Internet hergestellt. Es wurden die Webseiten der Makler über einschlägige Internetsuchmaschinen gefunden. Für die Suche wurde der Begriff "Ungarnimmobilie" benutzt. Somit konnte das Angebot der jeweiligen Makler auch über Staatsgrenzen ohne Probleme eingeholt werden. Aufgrund der Tatsache, dass die entsprechende Webseite in deutscher Sprache gestaltet ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Makler ihr Angebot speziell für Käufer aus dem deutschsprachigen Raum anbieten. Die gefundenen Makler wurden dann ohne Angaben zum Preis und der räumlichen Lage für eine entsprechenden Liegenschaft angegeschrieben und um Exposés gebeten. Zum Teil wurde das Angebot auch von den entsprechenden Webseiten direkt runtergeladen.

Problematisch an diesem Ansatz ist die sich schnell ändernde Marktsituation, sowie die Unsicherheit, über die exakte Anzahl der entsprechend spezialisierten Makler.

Vorteile dieser Methodik liegen in der besseren Erfassung der momentanen Marktsituation, da noch nicht zustande gekommene Transaktionen beleuchtet werden und außerdem die große Anzahl an Objekten die erfasst werden kann.

Über diesen Ansatz konnten insgesamt 911 Immobilienangebote eingeholt und ausgewertet werden.

Bei der Auswertung dieser Angebote konnte folgendes festgestellt werden:

Bei den Angeboten lässt sich eine starke Konzentration rund um den Plattensee feststellen. Denn über 2/3 der angebotenen Immobilien befinden sich in den drei an den Plattensee angrenzenden Komitaten Zala, Somogy und Veszprém. Auch innerhalb dieser drei Komitate konzentrieren sich die Angebote ganz erheblich um den Balaton, denn etwa ¾ des sich hier befindlichen Angebots konzentriert sich in einem Umkreis von maximal 20 Straßenkilometer Entfernung zum Plattensee. Auf gesamtungarischer Ebene sind dies 50% des Angebots, dass sich in diesem Umkreis konzentriert.

Bei den Objekten handelt es sich ausschließlich um Kaufangebote. Wobei Wohnungen im Gegensatz zu anderen Ländern, in denen Deutsche Zweitwohnungen besitzen, mit knapp 1,5 % des Angebots kaum eine Rolle spielen. Das selbe gilt für die Baugrundstücke. Diese zukünftigen potentiellen Freizeitwohnsitze spielen mit knapp 7,5 % ebenso eine unterge-

ordnete Rolle. Das Hauptangebot wird aus Hausgrundstücken gebildet, wobei hier freiste-hende Einfamilien- oder ehemalige Bauernhäuser das größte Angebotssegment bilden.

Die Dimensionierung der Objekte in Bezug auf Grundstücks- und Wohnfläche weist fol-gendes Muster auf. Die Grundstücksfläche haben in Orten am Plattensee ihren absoluten Minimalwert. In der Näheren Umgebung nimmt dieser Wert dann sprunghaft zu. Erst ab einer Entfernung von über 10 Straßenkilometer zum Balaton beginnt dieser Wert dann zu fallen. Bei den Wohnflächen verhält es sich etwas anders. Hier weisen die Orte am Platten-see höhere Werte auf, als die Angebote die sich etwas weiter davon entfernt befinden. Das heißt der Wohnflächengradient ist vom Plattensee weg am Fallen. Eine Ausnahme für die-se beiden Werte stellt lediglich die Distanzklasse in der sich auch die Hauptstadt Budapest befinden (über 75 bis 100 Kilometer Entfernung zum Balaton) dar. Hier werden die höchsten Wohnflächen überhaupt erreicht. Bei den Grundstücksgrößen bildet diese Distanzgruppe ein relatives Minimum.

Adaptierung und damit ein Funktionswechsel bereits bestehender Gebäude steht noch im Vordergrund, denn lediglich 15 % der Gebäude, die zum Verkauf angeboten werden, sind in den letzten 5 Jahren entstanden. Dennoch spielt dieser Faktor sich für die Zukunft eine wichtige Rolle. Es ist aber zukünftig mit einem steigendem Siedlungsdruck durch ausländische Zweitwohnungsbetreiber zu rechnen.

Der Ausstattungsgrad der angebotenen Immobilien entspricht dem der durchschnittlichen ungarischen Wohneinheiten. Allerdings ist bei den schlechten Anschlussquoten gerade bei der Kanalisation legt die Vermutung nahe, dass die Kommunen, in denen die entsprechenden Objekte liegen, mit verstärkten Kosten für die Bereitstellung der entsprechenden Infra-struktur gerechnet werden muss.

Die Angebote für den deutschsprachigen Markt verfügen über eine größere Zimmerzahl als die durchschnittliche ungarische Wohneinheit.

Bevorzugte Standorte der Zweitwohnsitze bilden kleinere Gemeinden bis zu 5 000 Ein-wohnern. Hier vornehmlich in Ortsrandlage oder in schöner naturräumlicher Lage.

Gebäude mit direktem Gewässerzugang werden nur in geringem Umfang angeboten.

Panorama spielt für das Angebot nur eine untergeordnete Rolle. Entfernungsangaben zu Gewässern, hier vor allem zum Plattensee, und zu einem Thermalbadstandort, hier vor al-lem Hévíz, sind dagegen schon von Bedeutung.

Der durchschnittliche Preis liegt bei etwa 100 000 DM und der Medianpreis bei etwa 65 000 DM. Dies bedeutet, dass zu viele Objekte zu sehr günstigen Preisen angeboten werden. Mit steigender Entfernung zum Plattensee ist ein fallender Durchschnittspreis festzustellen. Eine Ausnahme bildet hier wieder die Entfernungsgruppe in der auch die Hauptstadt Budapest liegt, hier werden die Preise ganz erheblich vom städtischen Preisge-füge beeinflusst.

Es lassen sich also ganz erhebliche Konzentrationseffekt feststellen. Sollte dieser Prozess auch in Zukunft so anhalten, wird es in einigen Gebieten zu ganz erheblichen Konzentration ausländischer Freizeitwohnsitze kommen. Aufgrund von steigenden Preisen gerade in den Kommunen am Plattensee wird es zu einer Verlagerung in das angrenzende Hinterland kom-men und hier ebenfalls eine Preissteigerung verursachen. Momentan kann noch nicht von ei-nem Ausverkauf Ungarns gesprochen werden, sollte dieser Prozess aber anhalten könnte es dazu kommen. Deswegen ist zu überlegen, ob von ungarischer Seite nicht eingegriffen wer-den sollte und bei den

Beitrittsverhandlungen mit der EU eine Übergangsregelung, bis wann Bürger der Gemeinschaft Grund und Boden erwerben dürfen, ausgehandelt werden sollte.

MARKUS KAPSER

Selling out on Hungary? An analysis of the supply of holiday homes for the German speaking countries

The consideration of second homes in different countries must be viewed in an entirely different light since the European states have grown together and after the collapse of the Iron Curtain, as several recent studies have shown.

The development of approved private property ownership in Hungary shows that this area is just starting to move. Information provided by the Komitat administration in Hungary reveals a growth in demand for properties among foreigners. In the last few years, in which it has been possible for foreigners to purchase land and property in Hungary officially, without legal tricks and with registration in the land registrar, the number of second homes that have been bought by foreign nationals has leapt from just over 6 000 in 1996 to 8 800 in 1997. German or Austrian nationals own the majority of these homes. If one bases there considerations on the increase in the number of approvals of 5 % per year, there will be roughly 100 000 holiday homes in Hungary in 2005 that are owned by foreigners.

In this context, the purpose of the empirical part of the work was to apply an expose analysis to make more transparent the corresponding market for holiday homes offered on the German language market. Contact was made to agents in this field by Internet research. Internet search engines were used to locate the agency websites. The term "Ungarnimmobilie" (Hungary Property) was used for the search. This made it easy to review the supply offered by each of the agencies across the border. In view of the fact that the website uses the German language, one can fairly assume that the agents are targeting the German speaking market with their supply. The identified agencies then received a letter without stating any price or location, simply asking for exposes. In some cases, the offers were downloaded directly from the website.

A problematic feature in this approach is the fast-changing market situation and the uncertainty concerning the exact number of specialised agents.

The advantages of this method include the better registration of the momentary market situation, as it illuminates transactions that have not as yet been concluded, and also the large number of objects that can be recorded.

Using this approach, a total of 911 property offers were received and reviewed.

The following was determined in the evaluation of these offers:

- The offers were mainly located around the Lake Balaton. More than 2/3 of the properties on offer are located in the Komitats of Zala, Somogy and Veszprém, which all border on the Lake Balaton. The offers are indeed strongly concentrated around Balaton even within these three Komitats, as roughly ¾ of the offers in these areas are located no more than 20 kilometres by road from Lake Balaton. In other words, more than 50 % of the supply in all Hungary is located in this small area. All of the objects are being offered for sale. Unlike other countries in which Germany hold a second home, freehold apartments are almost insignificant, accounting for only just 1.5 % of the supply. The same applies to building land. These potential future holiday homes are also fairly insignificant, accounting for only just 7.5 %. The main supply is made up of house properties, whereby detached single and former farm houses make up the largest segment of the supply.

- The dimensions of the objects in terms of property and living space have the following pattern. The property size has its absolute minimum in the towns directly on Lake Balaton. In the surrounding towns, however, it rises in leaps and bounds. The size does not start to sink again until more than 10 km from Lake Balaton by road. The situation for living space is slightly different. The towns on Lake Balaton have higher size values than the supply located slightly further away. This means that the living space gradient falls as one moves away from Lake Balaton. One exception to these two values is the distance classification in which the City of

Budapest is located (more than 75 to 100 kilometres to Balaton). This is where the highest living space is reached of all. This distance group is a relative minimum for property sizes.

- The adaptation and therefore functional change of existing buildings remains the main focus, as only 15 % of the buildings that are currently being offered for sale were built in the last 5 years. Nonetheless, this factor will play an important role in the coming years. One must expect a rise in settlement pressure due to the foreign second home owners.

- The standards of furnishings in the properties are on a par with the average Hungarian housing units. However, due to the poor connection quota, especially to the public sewage system, it is safe to assume that the municipalities in which the corresponding objects are located will expect additional costs for the provision of the appropriate infrastructure.

- The supply offered for the German language market has greater numbers of rooms than the corresponding average Hungarian housing unit.

- The preferred locations for second home owners are smaller towns with up to 5 000 inhabitants, mainly on the outskirts of the town or out in the countryside and beautiful natural landscape.

- There are only very few buildings on offer directly on the lakes and open waters.

- Panoramic views are less significant in the supply. Conversely, the distance to lakes and open waters, above all Lake Balaton, and to other thermal baths, above all Hévíz, are very significant.

- The average price is approximately 100 000 DM and the median price is roughly 65 000 DM. This means that there is a supply surplus and the prices are very low. The average prices fall, the further one travels from Lake Balaton. An exception to this is once more the distance classification in which the Capital Budapest is located, where the prices are clearly characterised by urban price structures.

There are therefore quite considerable concentration effects. If this process continues in the future, some areas will see a pronounced concentration of foreign holiday homes. The rising prices in the municipalities around Lake Balaton will move the demand to the neighbouring areas further away, thus generating the next wave of rising prices. At the moment, it would be unfair to speak of a sell-out for Hungary, but this may change if this process continues. It is therefore important to consider whether the Hungarians should not take steps and create a transitional regulation in their accession negotiations with the EU to define until when citizens of the Union can buy land and property.

Hungary – holiday homes – land purchasing – foreigners – property offers – Balaton

MARKUS KAPSER

La Hongrie à l'encan? Analyse des offres de résidences secondaires vers les pays de langue allemande

Les progrès vers l'unification des Etats européens et l'effondrement du rideau de fer ont fait naître de nouveaux aspects dans le secteur des résidences secondaires, comme l'illustrent plusieurs études actuelles. L'évolution de la propriété immobilière légale en Hongrie montre que nous nous trouvons ici à l'aube d'un nouveau processus. Les informations fournies par les administrations des comitats hongrois établissent une nette tendance à l'accroissement de la demande portant sur ce type de propriétés par les non-Hongrois. Durant les trois dernières années, depuis qu'à la suite d'une modification de la législation, il est possible d'acquérir une propriété immobilière en Hongrie sans manipulation juridique et avec inscription régulière au Registre foncier, le nombre annuel des achats de résidences secondaires de la part de ressortissants non-Hongrois est passé de 6.000 en 1996 à 8.800 en 1997. Les plus grands contingents sont les Allemands et les Autrichiens. Si l'on retient comme hypothèse un accroissement annuel des autorisations de 5%, en 2005, environ 100.000 résidences secondaires seront la propriété de ressortissants non-Hongrois.

La partie enquête de l'étude porte sur le marché des résidences secondaires proposées dans les pays de langue allemande. Pour ce faire, les auteurs ont établi le contact sur Internet avec les courtiers spécialisés et dégagé les pages du Web des courtiers par les moteurs de recherche usuels. Le critère de recherche utilisé était «Ungarnimmobilie» (Immobilier Hongrie). De cette manière, il a été possible de trouver les différents courtiers, sans limitations frontalières. Sur la base du fait que les sites Internet en question sont rédigés en allemand, il est possible de conclure qu'ils

s'orientent de façon délibérée vers le marché allemand. L'auteur a ensuite adressé un courrier au courtier, sans mention de prix et de localisation, lui demandant d'avoir l'obligeance de soumettre une présentation. Dans certains cas, il a chargé directement l'offre à partir des sites Internet correspondants.

Ce qui fait problème dans cette évolution, c'est la modification rapide du marché et les insécurités qui planent quant au nombre des courtiers spécialisés. Les avantages de la méthode résident dans l'instantané de la situation actuelle du marché qui est ainsi obtenu puisqu'il s'agit d'opérations qui n'ont pas encore été conclues portant sur un grand nombre d'immeubles.

De cette manière, il a été possible de sélectionner et d'analyser 911 offres.

L'analyse des offres a donné les résultats suivants :

- Les offres sont concentrées dans la régions du lac Balaton. Plus des 2/3 des immeubles proposés se trouvent dans les comitats de Zala, Somogy et Veszprém, riverains du Balaton. A l'intérieur de ces trois comitats, les offres sont concentrées sur le Balaton proprement dit, avec un taux des 3/4 à une distance maximale de 20 km route par rapport au lac. Rapportées à l'échelle de toute la Hongrie, ces offres représentent 50% du total.

- Pour les propriétés immobilières en question, il s'agit uniquement d'offres pour achat. Avec un taux de moins de 1,5%, les appartements ne jouent pratiquement aucun rôle par rapport aux autres pays dans lesquels les Allemands acquièrent une résidence secondaire. Les chiffres pour les terrains à bâtir sont du même ordre, avec 7,5%, soit une place secondaire. La plus grande partie des offres porte sur des immeubles bâties avec un net avantage pour les maisons familiales et les anciennes fermes. En ce qui concerne la surface des terrains et la surface construite, la répartition est la suivante : La surface des terrains en bordure du Balaton est la plus faible en valeur absolue. A une faible distance du lac, la surface augmente considérablement. C'est à une distance d'environ 10 km du lac, par la route, que la surface a tendance à chuter brutalement. Le bilan des surfaces habitables est légèrement différent. Les sites en bordure directe du Balaton ont une surface habitable plus importante que ceux qui sont en retrait. La surface habitable diminue donc avec l'éloignement par rapport au Balaton. La seule exception à cette règle est constituée par les sites se rapprochant de la capitale Budapest (à une distance de 75 à 100 km du Balaton). C'est ici que la surface habitable est la plus importante. Pour la surface des terrains, les immeubles de cette catégorie se situent dans la classe inférieure.

- La plus grande classe est constituée par les immeubles adaptés, c'est-à-dire avec changement de fonction de constructions existantes. Seuls 15% des bâtiments proposés à la vente ont été construits durant les 5 dernières années. Il est toutefois incontestable que cet élément jouera un rôle plus important à l'avenir : Il faut s'attendre en effet à une intensification de la pression sous l'effet de la demande de résidences secondaires de la part de ressortissants non-Hongrois.

- Le degré d'aménagement des immeubles proposés à la vente correspond à la moyenne des habitations hongroises. Toutefois, le taux bas des équipements, en particulier pour le tout-à-l'égout, laisse supposer que les communes à l'intérieur desquelles se trouvent les immeubles feront appel à une forte participation pour la création des infrastructures nécessaires.

- Le nombre des pièces proposées sur le marché allemand est plus important que la moyenne hongroise.

- Les sites préférentiels des résidences secondaires sont les petites communes de moins de 5.000 habitants, avec une priorité pour la périphérie et les sites naturels intéressants.

- Peu d'immeubles sont proposés avec un accès direct aux lacs et plans d'eau.

- Les considérations de perspective panoramique n'interviennent que de façon marginale, contrairement à la distance par rapport aux différents plans d'eau, surtout le Balaton et aux stations thermales, principalement Hévíz.

- Le prix moyen est d'environ 100.000 DM et le prix médian de 65.000 DM. En d'autres termes, un grand nombre d'immeubles sont proposés à des prix très intéressants. La moyenne des prix fléchit à mesure que l'on s'éloigne du Balaton, à l'exception là aussi des régions à proximité de la capitale Budapest où se manifeste l'influence des prix dans la capitale.

Nous enregistrons donc des retombées très nettes au niveau de la concentration. Si l'évolution en cours se poursuit, il y aura dans certaines localités une forte concentration de résidences secondaires de ressortissants non-Hongrois. Par suite du renchérissement des prix, principalement

dans les localités en bordure du Balaton, un transfert s'opérera en direction de l'arrière-pays, provoquant là aussi un relèvement des prix. Pour l'instant, il n'est pas possible de parler de bradage de la Hongrie mais si l'évolution en cours se poursuit, ce phénomène pourrait tout à fait apparaître. Il est donc permis de se demander si les autorités hongroises ne devraient pas intervenir et demander une réglementation transitoire, dans le cadre des négociations d'adhésion à l'Union Européenne, sur les possibilités et les restrictions pour les ressortissants de la communauté d'acquérir des immeubles en Hongrie.

МАРКУС КАПСЕР

Венгрия на продажу? Анализ предложения рекреационного жилого фонда для потребителей из немецкоязычных стран

Некоторые современные исследования показывают, что в результате падения железного занавеса и в рамках процесса объединения европейских стран рассмотрение проблемы второго жилища за границей приобретает новую направленность.

Развитие рынка частной недвижимости в Венгрии находится лишь на начальном этапе. Данные окружных управлений в Венгрии демонстрируют рост спроса на такую недвижимость со стороны иностранцев. За последние три года, после того как иностранные покупатели на основе необходимых изменений в законодательстве получили возможность без юридических трюков приобретать в Венгрии в собственность землю с внесением соответствующих записей в земельный кадастровый реестр, количество вторых жилищ, приобретаемых иностранцами за год, резко возросло с более 6.000 в 1996 г. до 8.800 в 1997 г. Большая часть этого жилого фонда находится в собственности немецких и австрийских граждан. Если принять рост количества выдаваемых на покупку жилья разрешений в 5% в год, то к 2005 г. в Венгрии будет ок. 100.000 частных домов, приобретаемых иностранцами в рекреационных целях.

Цель эмпирической части работы состоит в том, чтобы с помощью краткого конспективного анализа сделать рынок вторых жилищ, предлагаемых немецкоязычным потребителям, более прозрачным. Для этого через систему интернет был установлен контакт с соответствующими маклерами, специализирующимиися в данной области. С помощью специальных информационно-поисковых машин в интернете были найдены необходимые Web-страницы. При этом было использовано ключевое слово „Ungarnimmobilie“ («венгерская недвижимость»). Таким образом предложение того или иного маклера могло быть получено без всяких проблем. Тот факт, что необходимая Web-страница представлена на немецком языке, позволял исходить из того, что маклеры разрабатывали свои предложения специально для покупателей из немецкоязычных стран. Найденные маклеры были затем зарегистрированы без указания цены и местоположения соответствующей недвижимости, затем были разосланы запросы с целью получения необходимых данных. Их предложения были частично скопированы непосредственно с Web-сайта.

На этом этапе проблему представляла быстро меняющаяся ситуация на рынке, а также неопределенность по поводу точного количества соответствующих специализированных маклеров.

Преимуществом данной методики является лучший охват конкретной ситуации на рынке, поскольку освещаются ещё несостоявшиеся сделки и кроме того может быть обеспечен охват большого количества объектов. При таком подходе стало возможно получить и оценить 911 предложений по продаже и преобретению недвижимости.

Анализ этих предложений даёт возможность установить следующее:

Отмечается высокая пространственная концентрация предложений вокруг оз. Балатон.

Так, более 2/3 предложений по поводу недвижимости относится к трём

расположенным на Балатоне округам – Zala, Somogy и Veszprém. В пределах этих трёх округов предложения также концентрируются в наибольшей степени вблизи Балатона, поскольку ок. $\frac{3}{4}$ из них находятся не более чем в 20 км от озера. Это – 50% всех предложений по продаже и покупке недвижимости, сконцентрированных в этом районе Венгрии в целом.

Речь идёт исключительно о предложениях торговой сделки по приобретению недвижимости. При этом по сравнению с другими странами, в которых немцы имеют в собственности второе жилище, квартиры играют незначительную роль – не более 1,5% всех предложений. То же относится и к участкам под строительство. Этот потенциальный, перспективный рекреационный фонд также играет второстепенную роль – 7,5%. Основная масса предложений относится к домам с участками, причём наибольшую долю занимают здесь коттеджи или бывшие крестьянские дома.

Структура объектов недвижимости по размерам участка и жилой площади выглядит следующим образом. Участки в местностях по Балатону имеют минимальные размеры. В ближайшем окружении этот показатель резко возрастает. И лишь на удалении более 10 км от Балатона размер участка начинает уменьшаться. С жилой площадью дело обстоит несколько иначе. Тут объекты на Балатоне демонстрируют большие размеры, нежели предложения по недвижимости, расположенной вдали от озера. То есть градиент жилой площади падает по мере удаления от Балатона. Исключение из этого правила в обоих случаях демонстрирует лишь та группа расстояний, в которой находится и столица Будапешт (от 75 до 100 км от Балатона). Здесь достигаются наибольшие значения размера жилой площади. Что касается земельных участков, то эти территории характеризуются их относительно минимальными размерами.

На первом плане всё ещё находится приспособление уже существующих зданий и смена их функционального назначения, поскольку лишь 15% зданий, предлагаемых на продажу, построены в последние 5 лет. Этому фактору принадлежит в перспективе большая роль. В будущем следует ожидать увеличения количества иностранных собственников, приобретающих вторые жилища.

Благоустройство предлагаемой недвижимости соответствует средним венгерским стандартам. Однако низкая доля оснащения жилого фонда канализацией даёт веские основания полагать, что коммуны и муниципалитеты, в которых расположены соответствующие объекты

недвижимости, должны рассчитывать на повышение затрат на создание необходимой инфраструктуры.

Объекты, предлагаемые для немецкоязычных стран, располагают большим количеством комнат, нежели жилые помещения в среднем по стране.

Вторые жилища предпочтительно расположены в небольших общинах с численностью населения до 5.000 чел. - на границе населённого пункта или в красивом природном окружении.

Здания с непосредственным выходом к воде имеются лишь в небольшом количестве предложений по недвижимости.

Панорама, вид на окружающую местность играет лишь подчинённую роль. Удалённость от воды, прежде всего от Балатона и термальных источников, здесь имеется в виду прежде всего Hévíz, напротив, имеют большое значение.

Среднее значение цены составляют ок. 100.000 нем. марок, а медианное – 65.000. Это означает, что слишком много объектов предлагается по заниженным ценам. Можно констатировать падение средней цены на недвижимость с удалением от Балатона. Исключение здесь составляет опять-таки территория, в которую входит и столица страны Будапешт, в этом случае цены в сильной степени зависят от системы цен на городскую недвижимость в целом.

Таким образом, можно констатировать чётко выраженный эффект концентрации. Если данный процесс будет и далее продолжаться в будущем, то в некоторых районах это приведёт к сильной концентрации вторых жилищ, принадлежащих иностранцам. Рост цен в коммунах непосредственно на Балатоне перекинется на ближайший хинтерланд и вызовет повышение цен на недвижимость и там. Сейчас ещё нельзя говорить, так сказать, о распродаже Венгрии, однако, если вышеописанный процесс продолжится, это может привести именно к такой постановке вопроса. Поэтому необходимо задуматься, не следует ли вмешаться в этот процесс на правительственном уровне и при переговорах о вступлении Венгрии в ЕС ввести некие переходные правила, регулирующие покупку земли гражданами Евросоюза.