

Összeszámoltuk: 100 000 000 000 000 forint a magyarok vagyona

SZENTKIRÁLYI BALÁZS

2016.07.05. 07:43

Tovább gazdagodnak a leggazdagabbak

A havi jövedelmeinket a különböző statisztikák viszonylag pontosan bemérik, de hivatalosan nagyon keveset lehet tudni arról, hogy összességében mekkora a magyarok vagyona.

Mivel nem találtunk olyan tanulmányt, kutatást, ami egzakt módon eligazít a kérdésben, ezért nyilvánosan elérhető adatbázisok alapján megkíséreltük nagy vonalakban feltérképezni, hogy mi is lehet a helyzet.

Mi számít vagyonnak?

A vagyon a józan paraszti megközelítés szerint a jövedelmünknek az a része, amit ahelyett, hogy felélnénk, félre tudunk tenni. De ide tartozik minden olyasmi is, amit megörököltünk, egy lakás vagy egy autó, plusz, ha vállalkozásunk van, annak az értéke is.

A kutakodásunkban fontos volt, hogy miután minden értékelhető összeadtunk, kivontuk a tartozásainkat és minden velünk szemben fennálló egyéb követelést, hogy tisztábban lássuk azt a tartozásmentes, valódi vagyont, ami tényleg a birtokunkban van. Mi ugyanis kizárólag erre, tehát a magyar lakossági vagyon nettó értékére voltunk kíváncsiak.

Azt találtuk, hogy mi, magyarok együttesen körülbelül 100 000 000 000 000 (százezer-milliárd) forintnyi vagyon fölött rendelkezünk.

A legjobb becslés is jócskán alulmér bennünket

A legátfogóbb nemzetközi vizsgálat, ami Magyarországra is kitér, a Credit Suisse Global Wealth Report-ja. A tanulmányhoz készített adattárból kiderül, hogy az elemzők a háztartásokat három dimenzióban vizsgálják: a pénzügyi és a nem pénzügyi vagyon összesítése mellett figyelembe veszik az adósságokat is. Ennek eredményeként a 2015-ös listában 69 ezer milliárd forintos összes nettó vagyont birtoklunk, ami a valósághoz képest egy erős alulbecslés lehet különféle módszertani problémák miatt.

Az Allianz Globális Vagyonosodási Jelentésefőként a pénzügyi vagyonra és annak változásaira fókuszál, ami nem ad átfogó képet, különösen egy olyan országban, ahol a legfontosabb vagyonelem az ingatlan.

Hasonló a helyzet a Boston Consulting Group hetekkel ezelőtt publikált, szintén csak a pénzügyi vagyonra fókuszáló elemzésével is.



A témában nemrég Zsiday Viktor elemző/befektető közölt egy ötletadó, de a miénktől eltérő módszertannal számoló levezetést, ez két részletben [itt](#) és [itt](#) olvasható.

Vagyis, egy tízmilliós országgal számolva, egy átlag magyar 10 millió forintnyi vagyont birtokol. Ez nem hangzik rosszul (gondoljanak bele, egy négyfős családra 40 millió jut), pláne, ha hozzátesszük, hogy a százezer milliárd a magyar gazdaság éves teljesítményének a háromszorosa.

Valójában azonban sajnos mégsem túl sok: a hazai arány a hasonló nyugati értékek körülbelül felét jelenti. A vagyontfelhalmozásban jócskán le vagyunk maradva, nyilvánvaló történelmi okokból. A nyugati társadalmakban, ahol a vagyontfelhalmozás jóval régebb kezdődött és kiszámíthatóbb körülmények között zajlott, jellemzően az összvagyon a hazai termék öt-hétszeresére rúg.

Utóbbit egyébként egy francia közgazdász, Thomas Piketty kutakodása óta tudjuk, aki francia, német és amerikai adóhivatali adatsorokon vizsgálta meg a vagyoni helyzet változásait az 1700-as végétől napjainkig – következtetéseiről [itt olvashat](#) bővebben. A könyv hatására egy [hazai kutatás](#) is indult, aminek az eredményéről évek óta semmit nem lehet hallani.

És egy utolsó előzetes megjegyzés: a vagyon nagysága mellett az eloszlása is a társadalom- és gazdaságtörténet egy nagyon fontos kérdése, cikkünk végén nagyon röviden ezt a problémát is érintjük.

Mi? Mennyi?

Akkor első lépésben lássuk, hogy pontosan miben is tartják és mekkora a magyarok vagyona. Az alábbi kategóriákban gyűjtött adataink alapján egy megközelítőleg pontos kép körvonalazható. A számításba vett kategóriák, amikre a becslésünk épül, a következők:

- ingatlanvagyon
- nettó pénzügyi vagyon (adósságoktól megtisztítva)
- vállalkozások becsült értéke
- termőföld
- autók
- külföldi vagyonelemek
- műkincsek
- és némi dugipénz

I. A lakossági ingatlanvagyon

Vitathatatlanul ez a legfontosabb kategória. Magyarországon a lakosság többsége bérlemények helyett saját tulajdonú ingatlanban él, ezzel párhuzamosan a pénzügyi megtakarítások szintje viszonylag alacsony. Ebből következik, hogy a magyarok többségének egyetlen értékelhető vagyontárgya van: az otthona.

Az állomány értékeléséhez tudni kell, hogy hány ingatlan van az országban, hogy ebből mennyi van közvetlenül lakossági tulajdonban, és hogy régióként/lakástípusonként milyen átlagárakkal számolhatunk – mindkét megközelítés szerint lehet adatokat találni, és a kettő eredménye egybevág.

Mi az előbbi megközelítést választottuk, tehát megnéztük, hogy

régióként mennyi lakás van – mivel ehhez vannak jóval frissebb, 2015-ös adatsorok;

és hogy régióként milyen adásvételi átlagárak jellemezték a lakáspiacot 2014-ben.

Az összesített régiós eredményeket az alábbi táblázatban foglaltuk össze.

Régiók	Lakásszám 2015	Átlagárak a 2014-es adásvételek alapján	Számított átlagos régiós összérték
Közép-Magyarország (Budapest, Pest megye)	1 390 106	14 400 000	20 017 526 400 000
Közép-Dunántúl (Fejér, Komárom-Esztergom, Veszprém)	453 956	8 700 000	3 949 417 200 000
Nyugat-Dunántúl (Győr-Moson-Sopron, Vas, Zala megye)	429 448	10 100 000	4 337 424 800 000
Dél-Dunántúl (Baranya, Somogy, Tolna megye)	407 683	7 500 000	3 057 622 500 000
Észak-Magyarország (Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Nógrád megye)	509 357	5 600 000	2 852 399 200 000
Észak-Alföld (Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye)	622 757	6 800 000	4 234 747 600 000
Dél-Alföld (Bács-Kiskun, Békés, Csongrád megye)	601 377	6 800 000	4 089 363 600 000
Összesen			42 538 501 300 000

forrás: KSH Statinfo, KSH Lakáspiac 2007-2014

A végeredmény a következő: 2015-ben 4,41 millió lakás volt Magyarországon, ezek összértéke 2014-es árakon (az egy év alatt nyélbe ütött 114 ezer adásvétel átlagából számítva) 43 ezer milliárd forint volt.

Három tényezővel azonban korrigálni kell a fentieket.

Egyrészt az elmúlt egy-másfél év áremelkedései miatt az állomány ma számottevően értékesebb. Erről részletes 2015-ös adatok a megfelelő bontásban még nincsenek, de a KSH tavalyi negyedik negyedéves lakáspiaci tükre szerint 2015-ben országos átlagban 9,1 százalékkal nőttek a használatlakás-árak – persze ezen belül a budapesti növekedés ennek mondjuk a duplája volt, szóval természetesen komoly területi kilengések vannak.

A másik kettő korrekciós tényező viszont lefelé húzza a számítható összértéket: a 4,41 milliós lakásállomány egy része nem lakott, egy része pedig önkormányzati, intézményi vagy céges tulajdonban van. A lakossági részről a 2011-es népszámlálás lakásvizonyokról szóló felméréséből tájékozódhatunk – és hiába ötéves adatokról beszélünk, jelentős változás ebben azóta biztosan nem volt. A lényeg: a 4,41 millió lakásból 3,91 millió ingatlan lakott, ebből pedig 3,77 millió lakás van magánszemély tulajdonában, és azt gondoljuk, hogy ez utóbbi, amivel itt számolni érdemes. (Az egyszerűség kedvéért szintén nem számoltunk a kb. nyolcezer lakott üdülővel.)

A végeredményt a fentiekkel korrigálva azt kapjuk, hogy a lakossági vagyont a lakásállomány alsó hangon kb. 40 ezer milliárd forinttal gyarapítja. Az az érdekesség is kiderül a táblázatból, hogy

a lakások összértékének közel felét Budapest és Pest megye adja,

a kicsivel nagyobb másik felét pedig az ország összes többi része.

Viszont ez az eredmény még a többkörös korrekciók után sem pontos, a 40 ezer milliárdos szám biztosan lefelé torzít. Például azért, mert a mai napig sok adásvétel papíron kisebb értéken történik, mint a valóságban – ez az illetékkikerülés kitaposott útja. Vagy azért, mert a statisztikákban feltüntetett átlagárakat csak a használt lakások árából számolta a KSH, így a statisztikából kimaradt pár ezer új lakás, ami felfelé húzná az összértéket – ez a hatás persze azért eléggé marginális lehet a kevés új lakás miatt. Vagy harmadrészt azért, mert a statisztikailag nem lakóingatlanok minősülő ingatlanok értékével sem számol a KSH a lakossági vagyonelemek között, pedig ezek egy része szintén lakossági kézben van.

Nem tévedhetünk nagyot, ha a felsorolt tényezők hatását (adóelkerülés, kereskedelmi ingatlanok értéke, új lakások) 10-15 százalék környékére tesszük. Ezzel a teljes lakossági lakásvagyongra nyugodt szívvel mondhatunk egy 45-50 000 milliárd forint közötti összértéket, ami egyébként más becslésekkel is egybevágh.

II. Nettó pénzügyi vagyon

A következő lépés az, hogy kiderítsük, mennyi pénzünk van az ingatlannál jóval likvidebb eszközökben. Itt egy mérleget érdemes elképzelni, aminek az egyik serpenyőjében vannak a pénzügyi megtakarításaink, élet- és nyugdíjbiztosításaink, a készpénzünk stb., a másik oldalon pedig a rövid és hosszú távú adósságaink, a sok személyi és lakáshitelünk.

Az adatok a lehető legfrissebbek, a március végi állapotokat mutatják.

A háztartások pénzügyi vagyonamilliárd forint (KSH, 2016.1. negyedév)

Megtakarítások	Tartozások
05 00010 00015 00020 00025 000	

Azt látjuk, hogy 24 500 milliárdnyi forintnyi lakossági megtakarításra (bal oldali oszlop) 7850 milliárdnyi tartozás jut – utóbbi szám a devizahiteles mentőcsomagok sorával és a tartós lakossági hitelundorral meredeken esett az elmúlt években. Mivel minket végig a nettó vagyon érdekel, így a két oszlopot szembe kell állítanunk egymással, és akkor azt a nagyon egzakt számot kapjuk, hogy 16 650 milliárd forintnyi nettó pénzügyi vagyonunk van.

III. Vállalati részesedések

A statisztikusok pénzügyi vagyónként tartják számon a vállalkozásokban meglévő lakossági részesedések értékét is. Mi ezt a jobb átláthatóság miatt most az előző ponttól elkülönítve, külön kategóriaként kezeljük. Ebben a kategóriában döntően a részvényeinkre, a befektetési jegyeinkre és a magyar kft.-kben meglévő lakossági részesedések értékére kell gondolni.

Itt viszont sajnos az előző kategóriával ellentétben van egy komolyabb módszertani probléma, ami miatt hiába a pontos statisztikák, nem láthatunk tisztán.

Miközben a tőzsdei részvények és a befektetési jegyek piaci értékelése napi szinten, precízen, átláthatóan megtörténik, azt már megközelítőleg sem tudjuk ilyen pontosan, hogy melyik kis- és közepes vállalkozás éppen mennyit ér. Ezzel igazából a tulajok is csak a vállalkozásaik eladásánál/megvásárlásánál szembesülnek, emiatt a kérdőíves módszer sem ad pontos eredményt, és különben is: a vállalkozók jellemzően nem szívesen beszélnek cégük valós vagy vélt értékéről.

A statisztikában mindenesetre a következő látszik.

A háztartások részvényeinek és céges részesedéseinek becsült értéke	milliárd forint (KSH, 2016.1. negyedév)
Tőzsdei részvények	Nem tőzsdei részvények
Egyéb tulajdonosi részesedések (kft, bt)	Befektetési jegyek

Össességében közel 16 400 milliárd forintról beszélünk, ez ugye az, ami precízen kimutatható. A jelzett módszertani probléma miatt a fenti négy szeletből a nem tőzsdei részvények, illetve az egyéb tulajdonosi részesedések értékét nem tudjuk pontosan, ezek a részesedések a statisztikákban a vállalkozások saját tőke értéken szerepelnek, miközben a valós, piaci értékük ennél minden bizonnyal érdemben nagyobb.

IV. A földvagyon

Ez az utolsó számottevő kategória. Ennek a beértékelése némileg egyszerűbb, legalábbis kevésbé kell becslésekbe bocsátkozni: tudni kell a beszámítható terület méretét és az egyes területek átlagos forgalmi értékét, illetve azt, hogy mennyi termőföldje van a lakosságnak.

Kezdjük az összes terület nagyságával, amihez az adatokat szintén a KSH-tól vettük.

Egyes területek nagyságaezer hektár, KSHszántóterületkonyhakertgyümölcsösszölőgyeperdőnádashalastóművelésalól kivettterület01 0002 0003 0004 000

Talán még az iskolából is emlékszünk, Magyarország összesen 93 ezer négyzetkilométeren terül el, ez jó kiindulási alap. Ha a művelés alól kivett területekkel nem számolunk, összesen 7,4 millió hektárnyi hasznos terület marad. A KSH adatai ezzel nagyjából egybeesnek: a statisztika szerint az ország területének 78 százaléka, 7,3 millió hektár művelt termőföldnek minősül. Ennek 60 százaléka szántó, 27 százaléka erdő, 10 százalék gyeperdő és 3 százalék szőlő, gyümölcsös, halastó és a többi együttesen.

Az OTP idei termőföld-értéktérképe szerint tavaly az eladott földek átlagos hektárára 888 ezer forint volt, ami úgy jött ki, hogy a felsorolt művelési ágakra jellemző átlagárakat súlyozták az eladott hektárterületek nagyságával. A hektáronkénti átlagárból és a művelt területek nagyságából pedig egy egyszerű szorzással kijön, hogy a megművelt területek összértéke 6500 milliárd forint körül van.

Már csak az a kérdés, hogy ebből mennyi van a háztartásoknál? Erre szintén vannak statisztikai adataink: Magyarországon 485 ezren egyéni gazdaként termelnek átlagosan 5,4 hektáron, tehát közvetlenül a családoknál 2,6 millió hektár van. Ehhez nyugodtan hozzácsaphatjuk a cégek kezében lévő területeket, mert ugyan közvetett módon, de ez is hazai lakossági vagyonnak számít (külföldiek ugye nagyjából kizárva): 8400 gazdasági társaság átlagosan 308 hektárt művel, ez szintén 2,6 millió hektár körüli méretet jelent. A fennmaradó kb. 30 százalék nehezen azonosítható, pl. a MÁV-hoz, a nemzeti parkokhoz, a honvédséghez vagy mondjuk az egyházakhoz tartozik.

Ezekkel a területekkel nem számolva, ami marad, az értékben durván 4,6-5000 milliárd forint között lehet, esetleg valamivel több ennél (ha mondjuk a földárverezések 1,3 millió forintos hektáronkénti átlagárával számolnánk, akkor máris 2000 milliárddal nagyobb összérték adódna, de ez meg már túlzó lenne, mert egy hektár átlagosan 1,3 milliónál azért biztosan olcsóbb).

V. Autók, külföldi pénzek, műkincs, párnaciha

A nagyobb tortaszeletek után a kisebbeket összevonva kezeljük, statisztikák helyett szakértői becslésekre alapozva.

A Tárki kutatója, Fábián Zoltán szerint a háztartások állapotát legutóbb 2014-ben felmérő Társadalmi Riport alapján – ami több ezer háztartás megkérdezésével készül – azt lehet mondani, hogy átlagosan

félmillió forint értékű autóparkkal rendelkezünk, ezek összértéke 2000 milliárd forint körül lehet;

az otthon tartott dugipénzek összege pedig 500 milliárd körüli.

A magyarok külföldi pénzügyeiben jártas Karagich Istvántól, a Blochamps tulajdonosától pedig azt tudtuk meg, hogy a magyar kézben lévő – a hazai statisztikákból kimaradó – külföldi ingatlanvagyon összértéke alsó hangon 1000 milliárd forint körül van, cégrészesedésekben, bankokban – részben látható, részben nem látható, offshore-helyszíneken – is legalább 3000 milliárd forintnyi vagyon gyűlhetett össze. A lakossági vagyonnak ez a külföldre kivitt része ráadásul a hazai 20 ezer privátbanki ügyfél csupán mintegy tizedének a kezében összpontosulhat. Körülbelül ennyien, tehát nagyjából 2000 magyar tart külföldön is pénzt valamilyen formában, ők a hazai leggazdagabbak, akik a teljes lakossági vagyon egy nagyon jelentős szeletét birtokolják – ahogy ez látszani is fog a cikk legvégén.

Végezetül egy nehezen becsülhető kategória, a műkincs, ebben a téma szakértőjének, Einspach Gábornak a véleményére hagyatkozunk: szerinte ebben a kategóriában összesen néhány 100 milliárd forintnyi lakossági vagyon halmozódhatott fel.

Ennyi az annyi

Ha a levezetés számait összeadjuk, akkor egy **90 000 – 95 000 milliárd forint közötti sávot kapunk**. A Tárki kutatójának elmondása szerint a kutatói eszköztárral, becslések nélkül ennél valamivel kevesebb, nagyjából 85 000 milliárd forintnyi vagyon látható – az év vége felé megjelenő Társadalmi Riport először szentel majd külön fejezetet ennek a témának.

Mivel feltehetően - valószínűleg elég jelentősen - alulértékeltük a vállalkozások összértékét (hiszen ezek a saját tőkéjüknél összességében többet kell érjenek), és néhány marginálisabb tényezővel sem számoltunk, feltehetően nem áll távol az igazságtól a cikk elején megfogalmazott állítás, miszerint összességében a 100 000 milliárd forintot is simán eléri a magyarok tényleges összvagya. Mindez azt jelenti, hogy minden magyarra durván 10 millió forintnyi vagyon jut átlagosan.

Szóval akinek van egy 30 milliós, nem túl extra, de tartozásmentes budapesti belvárosi lakása, az nyugodtan érezze jól magát, mert biztosra veheti, hogy ezzel önmagában az átlag magyarnál háromszor vagyonosabb.

Az eloszlás egyébként a végigvett kategóriák között így fest:

A lakosság nettó vagyonaforrás:	KSH, Index (milliárd forint)	Ingatlanvagyon	Nettó pénzügyi vagyon	Vállalati részesedések (saját tőke értéken)	Földvagyon	Autók, külföld, párnaciha
---------------------------------	------------------------------	----------------	-----------------------	---	------------	---------------------------

Mekkorák a különbségek?

A tárkis Fábián Zoltán azt mondja, ha nem a vagyont, hanem a lakossági jövedelmeket nézzük, akkor a legjobban és a legrosszabbul kereső tíz százalék között hétszeres a különbség. Ez azt jelenti, hogy a legfőlső egymillió embernek, vagy inkább csak a nagykorúakkal számolva a legjobban fizetett 800 ezer felnőttnek hétszer annyi elkölthető pénze van havonta, mint a legrosszabbul fizetett 800 ezernek.

Ha ezzel szemben a vagyoni helyzet szerint rangsoroljuk az embereket, már 27-szeres különbséget mérünk. Mindezt úgy, hogy Fábián elmondása szerint a legvagyonosabb háztartásokhoz általában nem jutnak be a Táarki kérdezőbiztosai, ezért ők nincsenek is benne a mintában – a leggazdagabbakkal is számolva nyilván sok százszoros különbségeket is látnánk, sőt.

De – ezek után bármennyire is meglepően hangzik – Magyarországon a vagyoni egyenlőtlenségek még így is kisebbek, mint sok fejlett országban, mondjuk az USA-ban vagy Japánban, de az is igaz sajnos, hogy növekednek – sőt, 2010 óta nagyot romlott a helyzetünk a régióhoz viszonyítva.

A fejlett országokhoz viszonyított relatíve kisebb egyenlőtlenségek oka leolvasható az utolsó ábráról: itthon a társadalmi vagyon nagy része lakóingatlanban van, szinte mindenki tulajdonos, kevés a bérlő, ez a magyarázat. Fábián szerint Magyarország emiatt nemcsak a leggazdagabb országokhoz képest, de még az EU-n belül is csak egy közepesen egyenlőtlen országnak számít.

Kinek mennyi jut?

A társadalmi vagyoneeloszlás a kutatások szerint valahogy így néz ki:

a lakosság 45 százalékának a lakásán kívül nincs vagyona, ők leegyszerűsítve az alsó réteg;

középrétegnek minősül az emberek durván 50 százaléka, vagyonuk a lakásukkal együtt legfeljebb 50-70 millió forintig terjed – ezt a vagyontömeget persze ennek a körnek is legfeljebb csak a felső öt-tíz százaléka érheti el, őket nevezhetjük a felső középosztálynak;

és van egy 5 százalékos, kiemelkedően vagyonosnak vagy gazdagnak nevezhető réteg (bár jellemzően és széles körben inkább őket nevezzük a felső középosztálynak), ez durván 400 ezer magyar felnőtt, körükbe a beugró 70 millióról indul.

Ezt a réteget, a top 5 százalékot érdemes közelebbről is vizsgálni, már csak azért is, mert közöttük is nőnek az egyenlőtlenségek:



Tovább gazdagodnak a leggazdagabbak

Aggódott már azon, hogy a milliomosok között is nő a vagyoni szakadék? Hát itt az ideje aggódni.

a top 5-ből az alsó 4 százalék vagyona 70-150 millió forint közé esik (ingatlannal együtt),

a legfelső 1 százalék harmada-fele 150-300 millió forint között szóródik,

a következő harmada 300 millióról indul és kb. 3000 millióig tart, de utóbbi már nagyon a teteje, mert

a bűvös 3 milliárdos szintet már csupán néhány száz magyar család képes megugrani. Ez a bűvös felső egy ezrelék, ami kutatások szerint a mi régióinkban a teljes társadalmi vagyon 2-3 százalékával, itt Magyarországon hozzávetőlegesen 2-3000 milliárd forinttal rendelkezhet. Ebbe a körbe a 3

milliárd persze csak a belépőszint, az átlagos vagyon itt már valahol 6 és 10 milliárd forint között lehet.

Ezen a ponton pedig már a top 100-as listák világába léptünk, így átadjuk a terepet a kutakodó és listákat készítő magazinoknak meg a féktelen fantáziálásnak. A hétköznapi, átlagos valóság ugyanis ebben a témakörben is kissé lehangoló.

<http://index.hu/gazdasag/2016/07/05/vagyonkataszter/>