

2006 legjövedelme



ILLUSZTRÁCIÓ: PCS

Tavaly ismét ragyogó évet zártak a magyar befektetők, a Haszon által ajánlott értékpapírok két számjegyű hozamot eredményeztek. A 2006-os évre is összegyűjtöttük a legfontosabb trendeket. Aki megfogadja mostani tippjeinket, idén is jóval több nyereségre számíthat, mint amennyit a bankbetétek fizetnek.

Magyar kincstárjegy mellé néhány gondosan kiválasztott, hazai tőzsdéi részvény, Indiában és Kínában részvényekbe befektető alapok jegyei és egy kis arany – 2006-ban valószínűleg ehhez hasonlóan kell kinéznie egy olyan családi megtakarításnak, amelyvel tulajdonosa forintban számolva két számjegyű éves nyereséget szeretne elérni. Az ötszázalékos hazai betéti kamatok ma jóval alacsonyabbak, mint a tavalyiak, így **nagyobb arányban** kell majd **rizikósabb** befektetéseket is eszközölni annak, aki többet szeretne, mint egymillióra ötvenezer forint profit. És szélesebb palettáról: az áprilisi parlamenti választások miatt a magyar értékpapírok árfolyama könnyen eshet, ezért külföldi befektetéseket is eszközölni kell. Valamin mindig lehet majd keresni, tavaly például december első hetét kivéve mindig találtunk olyan értékpapírokat, amelyek drágul-

tak – foglalja össze tapasztalatait *Piródi Tamás*, a külföldi befektetési alapok független hazai szakértője, az SPB Befektetési Rt. vezérigazgatója.

Nyerjen a gyenge forinton

Ithon a **forint gyengülésével** lehet számolni, a prognózisok szerint mai 250 forint helyett időlegesen 270 forintot is elkérhetnek egy euróért. Minden 10 forintos forintgyengülésen négy százalékot nyerhet, aki forintban számol és euróra váltja a pénzét. Ennél jóval többet kereshetünk, ha befektetési társaságoknál forintot adunk el euró ellenében. Százezer eurót már másfél millió forintos letét mellett „mozgathatunk” (a *tőkeáttételről* lásd: *Befektetési tipp*); ekkor a nemzeti valuta minden egyforintos csökkenése százezer forintnyi hasznot jelent.

A forint értékvesztésének oka az ország ingatag makrogazdasági helyzete.

A magyar költségvetés óriási hiánnyal küzd, amit államkötvény-kibocsátással fedez. Az egyre több kamatot viszont vissza kell fizetni, ezért az adósság is egyre nő. A hiány mértéke tavaly a Magyarországon megtermelt javak és szolgáltatások értékének (GDP bruttó hazai termék) 6,5 százalékát tette ki (ez 1350 milliárd forint!), ami duplája az Európai Unió által még elfogadhatónak tartott 3 százalékknak. Idén az **országgyűlési választások előtt jellemző ígéretés** miatt ez 7 százalékra (1650 milliárd forintra) nőhet.

A túlköltekezést a magyar deficitet állampapír-vásárlással finanszírozó külföldi befektetők is egyre kockázatosabbnak tartják, és magyar kötvényeik és részvényeik egy részét eladják, a pénzt pedig euróra, dollárra váltják. Ez a forinteladói nyomás március-április hónapokban érheti el a csúcspontját. Ha az új kormányzat elindítja a szükséges költségvetési hiány csökkentő reformokat, a külföldi befektetők is megnyugszanak, és decemberre 260 forint/euro prognosztizálható.

Kincstári optimizmus

Érdeemes bankbetét helyett magyar kincstárjegybe fektetni: az idén december 20-án lejáró D061220 jelű diszkont kincstárjegy 6,2 százalékos hozama érezhetően magasabb, mint a banki lekötések alig 5 százalék körüli nyeresége.

Ennél is magasabb kamatot fizetnek a **hosszabb (3–5 éves) lejáratú államkötvények**, azonban **rizikósabb** befektetések. A választások miatti bizonytalanság, illetve az őszi megszorító csomag elmaradása ugyanis ezeket a több-

VEGYEN HELYBEN

Állampapírt érdemes a számlavezető bank befektetési részlegénél megvásárolni, így a tranzakciós költségek (utalás, befektetési számla nyitási díja) is minimálisak lesznek. A legtöbb bank, befektetési társaság kínál ilyen értékpapírokba fektető likviditási vagy pénzpiaci alapokat is (a legjobbakat lásd: befektetési alapok rangsora).

Legjobb befektetései

éves befektetéseket (és az ezekbe investáló kötvényalapokat) értékelhetik le a legnagyobb mértékben. A hosszú lejáratú államkötvények jelentős hányada (2700 milliárd forintnyi) ugyan is külföldi befektetők kezében van. Ha ők kivonják befektetéseiket Magyarországról, az árfolyamok a hirtelen túlkínálat miatt esnek, a hozamok pedig a megcsappant bizalom visszaszerzése miatt emelkednek. A Magyar Nemzeti Bank kénytelen lehet **kamatot emelni**, hogy nagyobb nyereséget ígérve visszaszalagassa a külföldi befektetőket.

Parádi Tamás:
„Valamin mindig lehet nyerni.”



FOTO: BEBE MARIÓ

Ekkor azonban már a régebbi, még alacsonyabb kamatot kínáló kötvények kevesebbet érnek, csak olcsóbban lehet eladni azokat. Egy öt éves lejáratú kötvény egyszázalékos hozamemelkedésnél 3,5 százalékkal értékelődik le, azaz ennyi a veszteség, ha lejárat előtt

eladja valaki a kötvényt. Értelemszerűen a nyereség is hasonló mértékű, ha a külföldi befektetők bizalmát sikerül visszanyerni, és vásárlásaiknak köszönhetően a kötvények drágulnak.

A befektetett tőke biztonságát legjobban a **legfeljebb két éves államkötvények** garantálják; ezek a papírok kevésbé vannak kitéve a külföldi befektetők hangulatváltozásainak, és az idei évben rekordalacsony, másfél-két százalékos inflációs mellett a két éves kötvény 6,4 százalékos hozama is elég magas. Ilyen államkötvény a 2008/D jelű (lejárat 2008. április 24.) vagy a 2008/E (lejárat 2008. augusztus 12.).

Ha a kamatok nőnek, a leértékelődés a két éves kötvényeknél kisebb (1,5 százalék körül), így ha valaki a lejárat előtt pénzzé tenné, kisebb vesztesége keletkezhet.

Pesti tőzsde: van hová nőni

Találni még **olcsó** részvényeket a magyar tőzsdén annak ellenére, hogy tavaly már átlagosan mintegy 40 százalékkal drágultak a papírok.

A nagy forgalmú, úgynevezett „blue chip” részvények közül az idei év slágere ismét az **OTP Bank** lehet. A közép-európai bankszektor az árfolyamokat mozgató külföldi befektetők egyik kedvence, mert még mindig keveset bankolunk és így nagy tere van a növekedésnek. A legnagyobb hazai

HITEL: SVÁJCI FRANK

Még a választási év miatti bizonytalanság ellenére is a svájci frank hitel a legkedvezőbb annak, aki nem szeret kockáztatni – tartja Márkus Balázs, a Magyarországi Volksbank Rt. treasury munkatársa. Az alacsonyabb kamat (ma 5,7 százalék) hosszú futamidő alatt várhatóan ellensúlyozza majd egy kisebb forintgyengülés hatásait.

Ha a mai 161 forint/svájci frank árfolyamon veszünk fel hitelt, év végéig 7,8 forinttal (168,8 forint-ra), három év távlatában 14 százalékkal 184,3 forintra is erősödhet a frank, még úgy is olcsóbb a devizahitel. Ilyen magas pedig még sosem volt az árfolyam.

pénzintézet a térség egyik legjobban menedzselte bankja, ráadásul a hasonló méretű közép-európai hitelintézetek részvényeihez képest a 13-as P/E (részvényárfolyam/egy részvényre jutó nyereség) mutató alapján továbbra is **olcsó**. Év végéig 8750 forintig drágulhat a részvény, ami a lapzártánkkor érvényes árfolyamhoz (7500 Ft) képest 17 százalékos nyereséget jelent.

Hasonló mértékben drágulhatnak az olajipari **Mol** részvényei is, itt az év végi célár 25 000 forint. A **tartósan magas olajár** kedvez az olajszektor vállalatainak, tőzsdei árfolyamuk folyamatosan nő. A regionális magyar „olajmulti” hasznot húzhat a világszerte szűkös, ám nála meglévő finomítói kapacitásából és a legnagyobb horvát olajvállalattal, az INA-val való szorosabb együttműködésből. Ez magasabb haszonrészt és így nagyobb nyereséget jelent, ami növeli a tőzsdei árfolyamot.

Oroszok a spájzban

Az Egis gyógyszergyár az **olajdolalárokból megerősödött orosz piacon** van egyre jobb pozícióban, ráadásul az új, kibővített orosz gyógyszer-támogatási rendszernek köszönhetően többet és drágábban tudnak eladni. Magyarországon is javulnak a piaci pozícióik a közelmúltban bevezetett új vérnyomáscsökkentő és idegrend-

EGY ÉVE MONDTA A HASZON

„**Gyengült a forint.**” Tavaly január elején, amikor 245 forintot adtak egy euróért, a Haszon 255-260 forintos kurzust jósolt. Az idei év első napjaiban 260 forintos is volt az árfolyam. A dollárhoz képest még jobban, 18 százalékkal értékelődött le a forint.

„**Csökkennek a forintkamatok.**” A lekötött betétek éves kamata 9 százalékról 5 százalékra, az átlagos lakáshitelkamattal 12 százalékról 10 százalék alá csökkent. A jegybanki alapkamat 9,5 százalékról 6 százalékra mérséklődött.

„**Drágul az olaj és az üzemanyag.**” Az olaj világpiacon 40 dollárról 60 dollár fölé ugrott, itthon a 95-ös ólommentes benzin literje 230 forintról 260 forintra nőtt.

„**Drágul az arany.**” 2005-ben 428 dollárról 530 dollárig emelkedett az árfolyam, ami 24 százalékos nyereség!

„**Alacsonyabb lesz az infláció.**” Egy év alatt 5,8 százalékról 3,3 százalékra csökkent a hazai drágulás éves üteme.

„**Szárnyal a tőzsde.**” Tavaly átlagosan 40 százalékkal nőttek az árfolyamok, a kiemelten ajánlott Egis-részvényen 106 százalékos volt a haszon!

széri gyógyszerek révén. Az árfolyam 27 000 forintig (+17%) emelkedhet.

A kisebb tőzsdei cégek közül a vegyipari műanyagokat gyártó **Borsodchem** a tavalyi év utolsó negyedében új üzemet indított el, amely az autógyártásban és a bútortiparban használt puha műanyag-alapanyagot, MDI-t gyárt. Az új gyáregység a társaság legnagyobb haszonnal működő üzletágát erősíti, a beruházás az üzletág kapacitását több, mint duplájára, az üzemi nyereséget pedig várhatóan 70 százalékkal növeli. Az év végéig 20 százalékkal 3000 forintig nőhet (+16%)

ALAPOS INDOK

Menjen biztosra: a kockázatos részvényekből egyidejűleg **több papírt is vásároljon meg**. Ezzel "nem tesz fel mindent egy lapra", csökkenti befektetése kockázatát. Részvényportfoliót legalább 3-4 millió forintos befektetéssel érdemes felépíteni; kisebb tőkével a hazai tőzsdei részvények szélesebb körét felelelő, azaz a felsoroltakon kívül más papírokat is vásárló magyar részvényalapok befektetési jegyeiből lehet venni. Ez sokszor csak néhány tíz forintos költséggel jár, ha számlavezető bankunknál kapható befektetési jegyeket vásárolunk. Részvényvásárlásnál a hazai brókerek egyszázalékos jutalékot számítanak fel.

a tőzsdei kurzus, a cég 18 százalékos tulajdonosa, a Magyarországon élő orosz milliárdos, **Megdet Rahimkulov** a hírek szerint az év során várhatóan **további részesedést vásárol** a tőzsdén, ez szintén emeli az árfolyamot.

Kis részvény, nagy haszon

Két kisebb tőzsdei cég árfolyama azért nőhet, mert a cégek egy részvényre jutó **vagyon** jócskán meghaladja a jelenlegi árfolyamot.

A Várszegi Gábor többségi tulajdonában lévő **Fotex** óriási ingatlanvagyonnal rendelkezik, tulajdona a

FOTEX-RÉSZVÉNYEK ÁRFOLYAMA (FORINT)



budapesti Domus és a Sugár áruházak, valamint a Keravill-, Azúr és Fotex bolt-hálózat. A társaság mérlege alapján a vállalkozás egy részvényre jutó ingatlanvagyonra ugyan csak 250 forint, ám az áruházakat, üzlethelyiségeket jó tíz évvel ezelőtti értéken, 1994-es árakon értékelték fel. Azóta a fővárosi négyzetméterárak több mint négyszeresükké nőttek, így az **ingatlanvagyon valódi értéke részvényenként 1000 forint** körüli; a mai árfolyam duplája.

Az idén üzemi szinten már várhatóan nyereségesé váló **Rába** papírai 624 forinton forognak, a társaság egy részvényre jutó saját tőkéje viszont 1000 forint felett van.

Határtalan nyereségek

Az **euró éve** lehet az idei, az uniós közös pénz nagymértékben erősödhet. Aki átváltja forintját euróra, várhatóan 4-5 százalékos nyert. A dollárhoz képest még többet erősödhet az uniós közös valuta.

Az Európai Központi Bank ugyanis az infláció növekedésének megállítására a kamatok emelésébe kezd, az alapkamat 2,25 százalékról 2,75 százalékra nőhet. A magasabb ráta pedig a befektetők szemében vonzóbbá teszi az Uniót. Főként, hogy a dollárkamatok idén 4,5 százalékon stagnálnak, így a két térség közötti kamatkülönbség csökken. Ráadásul az óriásivá duzzadt **amerikai államadósság** miatt az USA egyre kevésbé vonzó adós. Így az amerikai államkötvények és ezáltal a **dollár** iránt is egyre **kiseb** a kereslet.

–Amostani 1,2 dollár/euróárfolyam év végére várhatóan 1,3 dollár/euróra változik – véli **Jemi Zsolt**, a Budapesten és Szegeden is egy-egy kirendeltséget fenntartó Brokart treasuryügynökség igazgatója. Ez a „kis” árfolyamváltozás százezer eurót forgatva tízezer eurós, azaz két és fél millió forintos hasznot hoz – mert már egymillió forintos letét is elég a befektetéshez (lásd: *Befektetési tipp*). A magas kockázat mellett akár 150 százalék lehet a tiszta profit. Hosszabb távon pedig az sem kizárt, hogy egy euróért 1,6 dollárt kell majd adni.

Listára kerültek

Igéretes befektetési célpontok a **közép-kelet-európai tőzsdék**, tavaly a legjobb hazai bejegyzésű részvényalap a CA Közép-Európai alap lett. A regionális cégek az uniós átlagot meghaladó növekedés mellett az **alacsony munkaerőköltség**ből profitálhatnak. Kínában egy mérnök órábéra 3,5 dollár, Indiában 2,4 dollár, ezzel szemben Bulgáriában ugyanezért csak 1 dollárt kell fizetni. Törökország és Románia hasonló okból lesz a multinacionális vállalatok kedvelt célpontja, a gyorsuló gazdasági növekedés a tőzsdéken is árfolyam-növekedést hoz.

CA KÖZÉP-EURÓPAI RÉSZVÉNYALAP (FORINT)



Jól teljesíthetnek az **orosz részvények** a frankfurti és londoni tőzsdén is megvásárolható olaj- és gáztermelő **Gazprom** részvényei a cég óriási méreténél fogva sok globális és regionális befektetési alap listájára felkerültek; cseréül vásárolni fogják a papírokat.

> **Olvasta már az InfoRádiót?**

> **inforadio.hu**
a hírportál

A nagy kereslet pedig stabilizálja az árfolyamot. A tartósan magas olajár a másik olajcég, a **Lukoil** nyereségét – és ezzel részvényárfolyamát – növeli.

Keleti kényelem

A külföldi tőzsdék közül az **ázsiai** piacok teljesíthetnek a legjobban, érdemes távol-keleti részvényeket venni. Kína továbbra is a világgazdaság motorja, **India** hasonló fejlődés elé néz. A japán gazdaság is talpra állt, autógyáraik az USA-ban tovább növelik piaci részesedésüket.

Amásik ígéretes befektetési célpont Dél-Amerika. **Brazília és Mexikó** óriási belső felvevőpiacokkal rendelkeznek a helyi cégek számára. Emellett az Egyesült Államokból is számos nagyvállalat helyezi át ide termelését az olcsó munkaerő miatt. Az átlagosan hatszázalékos (a forint várható gyengülésével együtt száz százalék feletti) drágulás elé néző európai részvények közül az olajvállalatok és a magas osztalékot fizető közszolgáltató cégek, az amerikai tőzsdéről a kamatemelések végével a bankok (különösen a Bank of America) lehetnek jó befektetési célpontok.

Aranyat érő tanácsok

I^ldén is jó üzlet lesz a nyersanyagpiacon befektetni. **Tovább drágulhat az arany:** a rohamléptekkel fejlődő Kína és India elektronikai ipara óriási keresletet támaszt, a világgazdaság lassulásával és a túllázított amerikai ingatlanok várható áresésével számoló nagy nemzetközi befektetési alapok szintén egyre nagyobb előszeretettel illesztik befektetési palettájukba a hagyományosan biztonságos aranyat. Az aranykínálat azonban továbbra

is véges; a spekuláció felhajtja az árfolyamot. A mai 550 dollárról év végére 600-650 dollárig drágulhat egy unca (31,2 gramm) ára.

Drágul az **olaj** is. Elsősorban a világ második legnagyobb fogyasztója, Kína és India a felelős a világszintű kereslet napi egymillió hordós (1 hordó = 159 liter) növekedéséért, a kitermelés viszont csak 700 ezer hordóval nő. A napi fogyasztás a világon 95 millió hordó. Ha az olajtermelő országokban zavar keletkezik, például Nigériában vagy Venezuelában a sztrájkok miatt fennakadás lesz a kitermelésben, vagy Irakban politikai, **Iránban háborús** okokból akadódik az olajexport, a ma

OLAJÁRFOLYAM (dollár/hordó)



„megvásárolható” legalább 100 unca aranyat, ehhez mindössze 600 ezer fo-

CSÖKKENTSE A KOCKÁZATOT

Ha a magyar tőzsde és a forint gyengül, a külföldi értékpapírok még jól teljesíthetnek. Ha egy újabb terrorista merénylet miatt a nemzetközi tőzsdék gyengülnek, az arany, mint hagyományos végső menedék, felértékelődik. **Több, egymástól független befektetésben** tartva tőkénket az egyedi **kockázatok** jelentős mértékben **csökkenthetők**. Ezért a magyar mellett európai, ázsiai, amerikai befektetésekkel, nyersanyagokkal is színesítsük portfóliónkat. Külföldi értékpapírokat nemzetközi befektetési alapokon keresztül érdemes megvásárolni; ezek jól lefednek egy-egy országot vagy iparágat, az egyedi részvények kockázatát pedig jól kikuszobólik azzal, hogy egyszerre sok befektetést tartanak. Közel 10 ezer adómentes német, luxemburgi vagy ír alapot kínál az SPB Rt., széles nemzetközialap-kört kínál a magyar ING, a Credit Suisse, a BNP Paribas Bank és az OTP Bankkal együttműködő svájci UBS.

65 dolláros ár rövid időre 100 dollár fölé ugorhat. Ha ez megtörténik, a 95-ös **benzin ára literenként 300 forintnál** is többre kerülhet, és a gázolaj is hasonló szintre drágul.

Lépjen olajra!

Az arany és az olaj árfolyam-emelkedéséből a magyar befektetők is részesülhetnek – informál **Bari Csaba**, a BudaCash Brókerház illetékese. Akár internetes kereskedési rendszerükön keresztül, néhány gombnyomással is

rintnyi készpénzt kell letétbe helyezni. Ha a ma 558 dolláros árfolyam 1 dollárral nő, 100 dollár (21 ezer forint) a nyereség. Aranyrúd helyett letéti igazolást adnak, felvenni vagy befizetni pedig a nyereséget, ill. a veszteséget kell. A profitot magánszemélyeknél 36 százalékos adó terheli. Olajból 1000 hordónak megfelelő mennyiség a

MIBŐL MENNYIT?

Kovács Zsolt, az ING Alapkezelő vezetője a befektetésre váró tőke felét ING Globális részvényalapba, felét pedig ING hazai Kötvényalapba tenné. Ettől vár mérsékelt kockázat mellett magas nyereséget. **Schuszter Péter**, a Generali befektetési vezetője a magyar kötvényeken túl 15 százalék hazai pénzpiaci alapot, 20 százalékban európai részvényeket, 10 százalékban pedig közép-európai részvényalapot ajánl. **Gáti László** (OTP) azt tanácsolja, minden befektető a **vállalható minimális időtávhoz igazodjon** elsőként, azaz rövid időtávra alacsony kockázatú eszközökbe fektessen, még ha meg is kell elégedjen alacsonyabb hozammal. **Pletzer Tamás** (Erste Bank) kisebb összegnél (havi 100 ezer forintos megtakarításnál) hazai pénzpiaci alapot, ajánl, míg ötmillió befektetésnél magyar ingatlan- és állampapíralap mellett Erste Bank ESPA Stock Japan T japán részvényalapot javasol.



Huszti György
Hódít a kőrőlözni

minimális „tét”, 750 ezer forint letét mellett. Itt egy dollár drágulás 1000 dolláros (200 ezer forintos), azaz **25 százalékos, adómentes profitot** jelent. Vagy veszteséget, ha az árfolyam minden optimizmusunk ellenére az ellenkező irányba indul.

A kockázatkérülők vehetnek aranytömböt a BAV Rt. boltjaiban, vagy az amerikai tőzsdén megvásárolható aranyalapot (lásd: Haszon, 2006/1.). A Budapest Bank most induló, Aranytró 2. jelzésű garantált befektetési alapja is tart pénzt aranyban, olajban, alumíniumban és rézben.

Lakás piac: felhúzó ágazat

A hazai ingatlanpiac is kínál jó lehetőségeket. A **budapesti belváros kuriózumnak számító lakásai** számíthatnak idén a legnagyobb áremelkedésre – prognosztizálja Huszti György, az AI Ingatlan illetékes üzletág-igazgatója. A Szabadság híd és a Deák tér között fekvő Kiskörút nagy tetőteresszal rendelkező penthouse, valamint a pesti Duna-part bármely, a Dunára panorámás lakásai nagy ritkaságnak számítanak. Egyre népszerűbbek a pesti Duna-part közelében, volt gyártelepek helyén épülő loftházak lakásai is. A **külföldiek bármennyit megadnak** a jó elhelyezkedésű, a belváros nevezetességeihez és szórakozónegyedekéhez egyaránt közel eső, minőségi ingatlanokért, a kínálat ugyanakkor csekély.

A Váci utca északi határánál, a Vörösmarty téren épülő és a rózsadombi volt SZOT-szálló helyén épülő luxuslakások némelyikét **2 millió forintos négyzetméteráron** adták el; a csillagászati árak pedig **felértékelik a környék olcsóbb használt lakásait** is. A közvetlen környék négyzetméterára egy-két éven belül megközelíti a milliós átlagot.

Jelentős áremelkedés előtt áll a pesti oldalon az Opera és a Liszt Ferenc tér környéke, itt az angol, ír és spanyol befektetők mellett skandináv és az arab olajországból érkezett vásárlók is megjelentek, keresletük év végéig 15 százalékkal emelheti az árakat.

Paloták mélygarázzsal

Kisebbszeggel a Nemzeti Múzeum mögötti ún. „palotanegyed” lakásai számítanak jó befektetésnek. A sétálóutca, terek, promenádok között fekvő, általában szépen felújított épületekben már 200-220 ezer forintos négyzetméter ártól is találni lakásokat. Az árakat az év folyamán a Pollack Mihály téri mélygarázs, a **4-es metró és a Corvin sétány és a kapcsolódó városnegyed idén induló** megépítése emelheti. Utóbbinál az új lakások ára 400 ezer forint körülre várható, ami a környék jelenleg 260-270 ezer forintos használtlakás- és 310 ezer forint körüli új építésű ingatlan négyzetméterárait is hasonló árszintre „húzza” maga után. A drágulás mértéke itt 30-40 százalékos lehet. Az ingatlan fejlesztések miatt áremelkedés elé néz a Nemzeti Színház környéke, a dél-pesti dunapart is

A Deák tér melletti Gózsdu udvarban és a szomszédos Király utca elején a most épülő ingatlanokra jellemző 600-650 ezer forintos négyzetméterár majdnem másfélszerese a néhány sarkokkal lejjebb, egy-két éve átadott új építésű lakásokénál. A környező utcák árai itt is fokozatosan beérhetik a drágább lakásokét.

Éledező vidék

A fővároson kívül elsősorban a **külföldies adottságú, új építésű nagyvárosi lakások** a kelendőek. Győr – Városerőten az izraeli Engel csoport több ezer lakást épített. A lakásárak 300-600 ezer forint közé esnek, ami a környékbeli szerkezetkész házak eddigi 200 ezer forintos négyzetméterárát is jócskán feljebb tornáztatja – mutat rá *István Dóvái*, az Orthon Centrum elemzője arra, hogy a vidéki lakáspiacot sem kell tennetni.

– 15-20 százalékkal drágulhatnak az idén a még „olcsó” földterületek – prognosztizálja *Für Zoltán*, a Földbróker.hu ügyvezetője. Elsősorban a dél-dunántúli (450-550 ezer forint/hektár) és az észak-magyarországi (300 ezer Ft/ha) földárak emelkedése várható, amint az **árak felzárkóznak a drágább országrészekhez**. A várható éves áremelkedés 15-20 százalék körüli lehet. De ha a júniusban felálló új kormány 2007-ben (ekkor lesz lehetőség a derogáció felülvizsgálatára) megkönnyíti a **külföldiek földhöz jutását**, 600-800 ezer forintra ugorhatnak a hektáronkénti átlagárak.

■ Kolozsi Gábor



Az új lakások Dél-Pesten is drágítják a környéket