

DUNA HOUSE GROUP

Negyedéves mérőszámok 2022 Q3

2022. október 7.



Negyedéves mérőszámok

A DUNA HOUSE GROUP jelen jelentésben olyan pénzügyi mérőszámokat tesz közzé, amelyek a negyedévet követően előzetesen már rendelkezésre állnak, így azok alakulásáról a tisztelt részvényesek és befektetők a negyedévet követő rövid időn belül – még a negyedéves pénzügyi kimutatások Társasági Eseménynaptár szerint időzített közzététele előtt – tájékozódhatnak.

A vezetőség szándéka szerint ezen mérőszámok közzétételére rendszeresen, legkésőbb az aktuális negyedévet követő 5. munkanapig kerül sor.

A vezetőség ezúton is felhívja tisztelt részvényesei és befektetői figyelmét arra, hogy az ezen jelentésben közzétett mérőszámok előzetesnek tekintendők. A végleges mérőszámok közzétételére a negyedéves pénzügyi kimutatások részeként kerül sor.

Budapest, 2022. október 7.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló	4. oldal
Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása	5. oldal
Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása	6. oldal
Közvetített hitelállomány alakulása	7. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Diverzifikációs előnyök – Fókuszban a piacszerzés

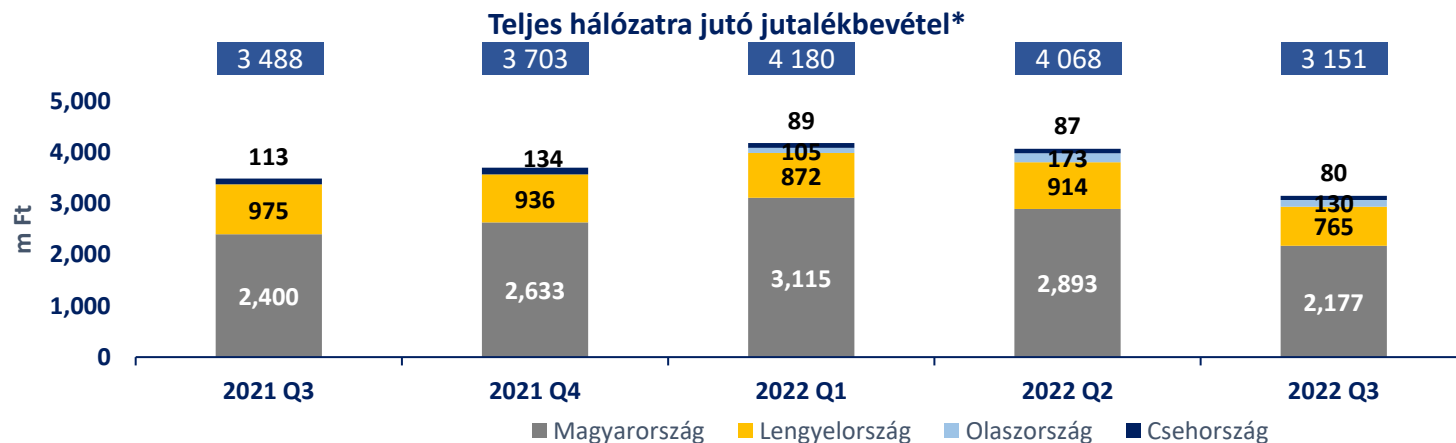
A Cégcsoport az év első két negyedében elért rekord szintekhez képest volumencsökkenéssel zárta a harmadik negyedét, három nagyon eltérő piaci hatás eredményeként. Az olasz leányvállalatok teljesítménye továbbra is erős, egyedül az országra jellemző jelentős augusztusi szezonális csökkenést az év első feléhez képest. Magyarországon emelkedő piaci részesedés mellett mérsékelt csökkenés volt tapasztalható, míg Lengyelországban fokozódott a szigorodó hitelkorlátok által okozott lejtmenet. A menedzsment fő prioritása továbbra is a megfontolt piacszerzés: a piac tisztulása, valamint az egyre bonyolultabb hitelfeltételek és nehezebb ingatlantranzakciók mellett jelentősen erősödik a közvetítők szerepe, a hitelképes ügyfelek köre ugyanakkor országonként eltérő mértékben, de csökken.

Magyarországon a lakóingatlan piacon értékesített lakások darabszáma 20% körüli mértékben csökkent év/év alapon 2022. harmadik negyedében a Csoport becslése szerint. A Csoport magyar franchise ingatlanközvetítők volumenei 9%-kal mérséklődtek év/év alapon. A saját irodák volumene stagnált, 2%-os év/év növekedéssel. A cégcsoport hitelezési volumene 18%-kal csökkent, míg a teljes piacon júliusi és augusztusi adatok szerint rendre 31 és 19%-kal csökkent a lakáshitelek szerződéses összege.

Lengyelországban a PTI-t (payment-to-income, jövedelemarányos törlesztő) érintő korlátozások negatívan hatnak a hitel és ingatlanpiacra, ennek következtében a cégcsoport erős 2021. évi növekedését követően jelentősen estek a volumenek. A franchise ingatlanközvetítés volumene 22%-kal csökkent év/év, míg a saját irodás ingatlanközvetítés volumene 33%-kal került lejjebb. Hitelközvetítésben a volumenek 57%-kal estek zloty-alapon év/év, míg a teljes jelzálogpiac júliusban 64, augusztusban pedig 69%-kal esett a tavalyi évhez képest. A Csoport piaci részaránya így közel 50%-kal nőtt a jelzálogpiacon. A nehéz piaci helyzetben a cégcsoport célja a piaci részesedésének további növelése és az ingatlanközvetítők hálózat jelentős bővítése.

Az olasz Hgroup felvásárlásával, a Cégcsoport új piaca a legnagyobb hitelközvetítővé vált a csoporton belül, a negyedévben 120,9 milliárd Ft hitel közvetítésével a Csoport teljes volumenének 64%-át adja. A hitelvolumen növekedése 4% volt euró alapon év/év. A megelőző negyedévhez képest mért csökkenés szokásos szezonális csökkenést követ, az országra jellemző augusztusi szabadságolások miatt a hónap volumene jellemzően 40-42%-a a megelőző hónapokénak. Elemzők szerint a teljes olasz jelzálogpiac 22,6%-kal csökkent 2022. első három negyedében az előző év azonos időszakához képest, ezen belül az új hitelkihelyezések csupán 1,7%-kal csökkentek. Eközben a Cégcsoport volumene 6,9%-kal bővült ugyanezen időszakban. Az ingatlanközvetítők tevékenység 130 millió Ft jutalékot termelt 39 irodára bővülő hálózattal. Az olasz leányvállalatok euró piaci kitettsége jelentős stabilitást ad a cégcsoportnak.

Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása

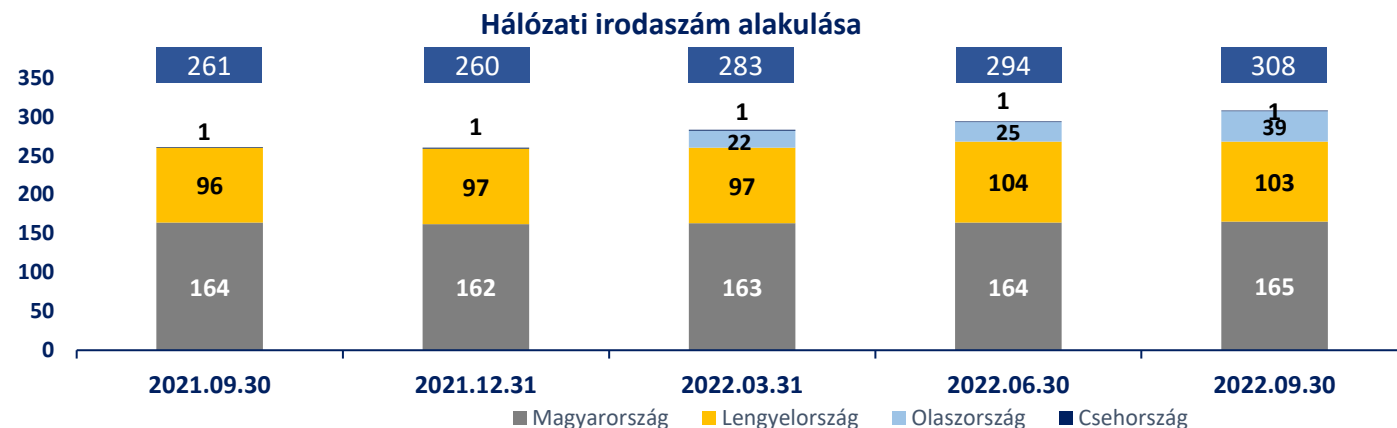


*az az összegbevételek, amely a Duna House cégcsoport franchise hálózatai által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összességében realizálódott

Megjegyzés: Egy nem jelentős technikai pontatlanság javítása következtében módosításra kerültek a múlt negyedévekre vonatkozó adatok.

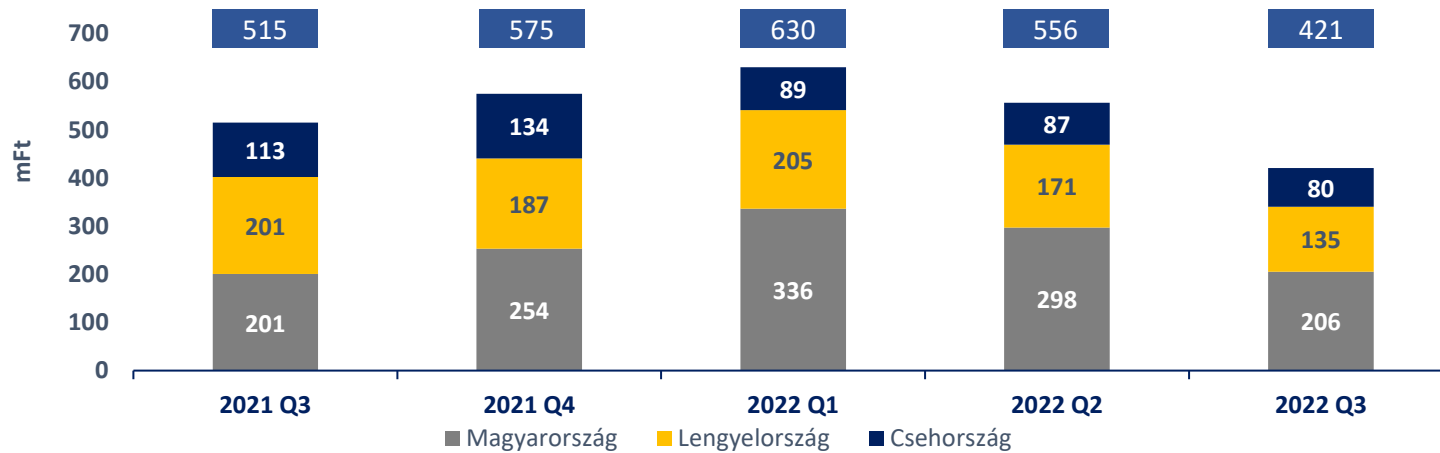
- Franchise ingatlanközvetítésben a hálózat által generált jutalékok összege 3,2 milliárd Ft-ot közelítette a harmadik negyedévben (-9,7% év/év).
- Magyarországon 9,3%-kal csökkentek a volumenek, elsősorban a megemelkedett hitelkamatok és a szokásosnál erősebb nyári szezonális következtében. Az ügyfelek a nyári hónapokban a megszokottnál hosszabb időre maradtak távol az ingatlanügyletektől nyaralás miatt.
- Lengyelországban erősödött a visszaesés, a második negyedévi 6,5%-os csökkenés után 21,6%-ra emelkedett az éves csökkenés mértéke.
- Olaszországban a felvásárolt Realizza hálózat 130 millió Ft jutalékot generált.
- Az irodaszám jelentősen bővült, átlépte a 300-as szintet. Olaszország 14, Magyarország 1 irodával bővült a negyedév során, míg Lengyelországban 1 iroda bezárással került.

Technikai megjegyzés: Az olasz Realizza leányvállalat nem franchise modellben működik, ugyanakkor árbevétel modellje hasonlít arra. A Realizza jutalékbevételek arányos fedezeti rátája nagyon közel áll a Cégcsoport magyar és lengyel franchise tevékenységeihez. A Realizza saját irodás tevékenysége (1 iroda jelenleg) nem kerül külön riportolásra amíg nem ér el jelentős méretet.



Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása

Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel*

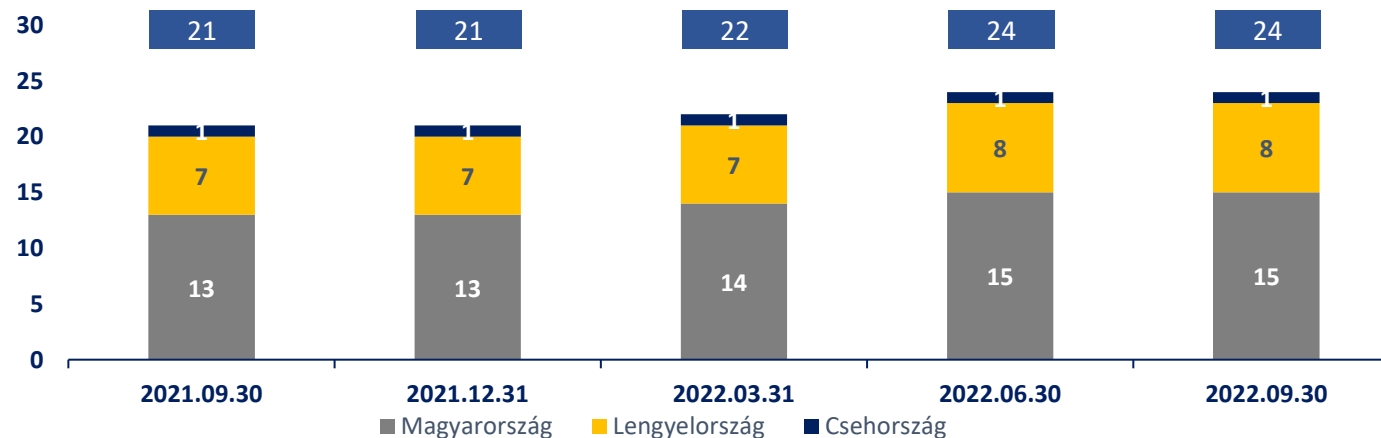


- A saját iroda szegmens negyedéves jutalék volumenei 421 millió Ft-ra mérséklődtek (-18,3% év/év).
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 2,4%-kal növekedtek, de jelentősen elmaradnak az év kezdete óta tapasztalható szintektől.
- A lengyel saját irodák negyedéves jutalékbevétele 33,2%-kal esett év/év.
- A cseh saját iroda negyedéves jutalékbevétele 28,6%-kal csökkent éves szinten. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.
- Irodák száma nem változott a negyedév során.

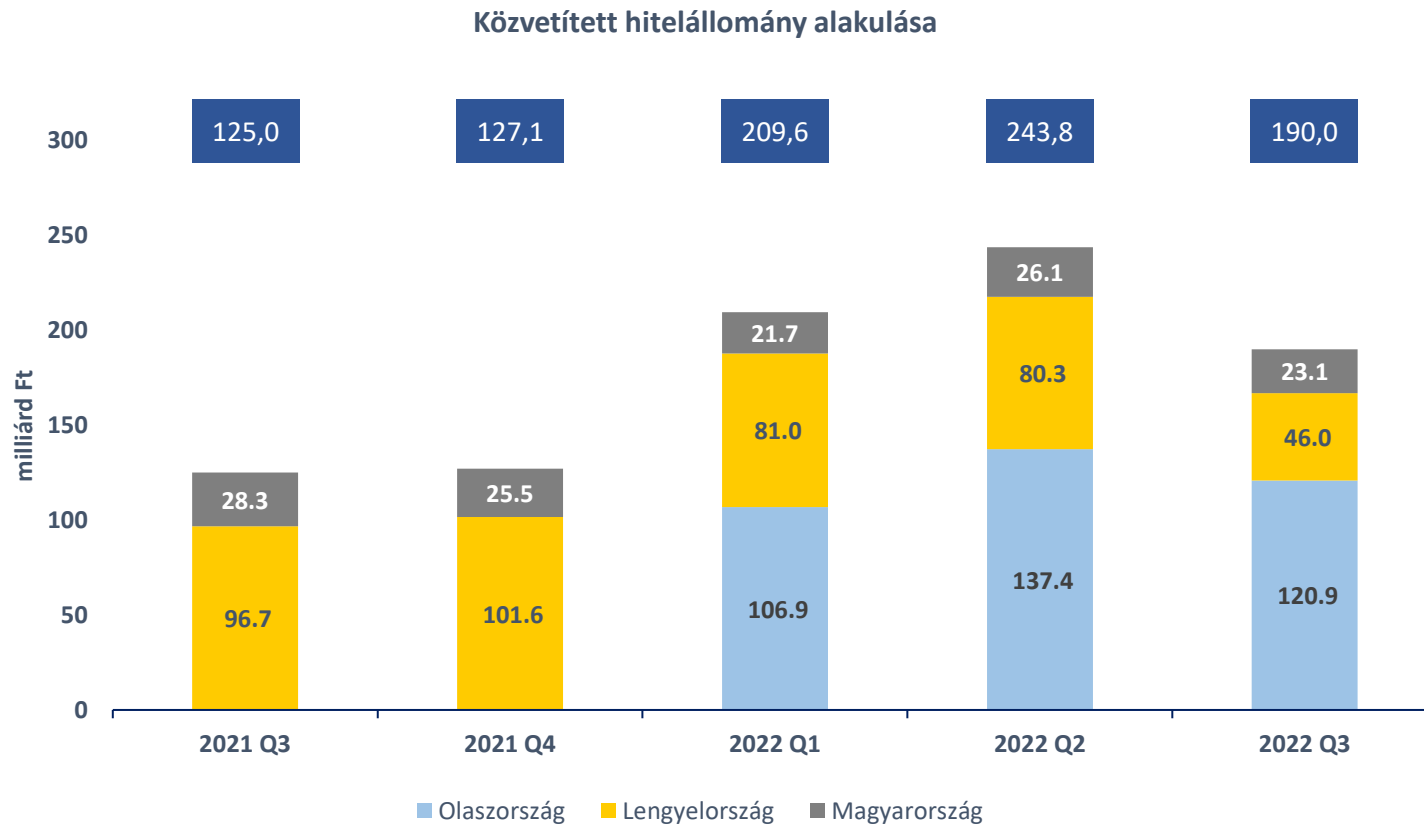
*az az összegbevétel, amely a Duna House cégcsoport tulajdonában álló franchise irodák által közvetített ingatlan-piaci tranzakciók után összességében realizálódott

Megjegyzés: Egy nem jelentős technikai pontatlanság javítása következtében módosításra kerültek a múlt negyedévekre vonatkozó adatok.

Saját tulajdonú irodák számának alakulása



Közvetített hitelállomány alakulása



- A negyedév alatt közvetített hitelvolumenek 190 milliárd forintra emelkedtek (+52,0% év/év) köszönhetően a Hgroup csoport olaszországi akvizíciójának. A lengyel volumenek jelentős visszaesése következtében a harmadik negyedév elmaradt az év megelőző időszakaitól.
- Olaszországban a hitelvolumenek 299,6 millió eurót tettek ki (120,9 milliárd Ft), ami 4,1%-os növekedés 2021. harmadik negyedévéhez képest (287,9 millió euró). A 2022. második negyedévhez képest mért csökkenés szokásos szeszonalitást követ, az országra jellemző augusztusi szabadságolások miatt a hónap volumene jellemzően csupán 40-42%-a a megelőző hónapokénak. A CRIF elemzői szerint a teljes olasz jelzálogpiac 22,6%-kal csökkent 2022. első három negyedévében az előző év azonos időszakához képest, ezen belül az új hitelkihelyezések csupán 1,7%-kal csökkentek. Eközben a Cégcsoport volumene 6,9%-kal bővült ugyanezen időszakban.
- Lengyelországban jelentős eséssel 541 millió PLN-t tett ki (46,0 milliárd Ft) a cégcsoport által a negyedév alatt közvetített hitelvolumen (-56,6% év/év zloty alapon). A teljes jelzálogpiac a jelentősen megszigorított PTI (payment-to-income, jövedelemarányos törlesztő) szabályok miatt júliusban 64, augusztusban pedig 69%-kal esett, így a Csoport közel 50%-kal növelte piaci részarányát.
- Magyarországon év/év alapon 18,4%-kal csökkenve 23,1 milliárd forintot tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen. A lakáscélú hitelek az MNB elérhető statisztikái alapján júliusban 31, augusztusban 19%-kal csökkentek év/év alapon