

DUNA HOUSE GROUP

Negyedéves mérőszámok 2022 Q4

2023. Január 5.



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, 2023. január 5.

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

A Cégcsoport az év első két negyedében elért rekord volumenek után két nehéz negyedéven van túl. A 2022. év egészét az orosz-ukrán háború, elszabaduló infláció és hitelkamatok ellenére a 2021. évi szinten tartott franchise és saját irodás ingatlanközvetítói jutalékbevétellel és az olasz Hgroup akvizíció következtében megduplázott hitelvolumennel zárta.

Az olasz leányvállalatok teljesítménye 2022. negyedik negyedében is stabil, az év legerősebb három hónapját érték el. Magyarországon emelkedő piaci részesedés mellett erőteljesebb csökkenés volt tapasztalható, míg Lengyelországban a hitelezés 70%-kal esett. A Forest Hill lakópark átadásaiból 2022. negyedik negyedében 1,6 milliárd Ft szabad cash flow-t realizált a Cégcsoport. Teljes szabad, befektethető készpénzállománya meghaladta a 9 milliárd Ft-ot 2022. év végén.

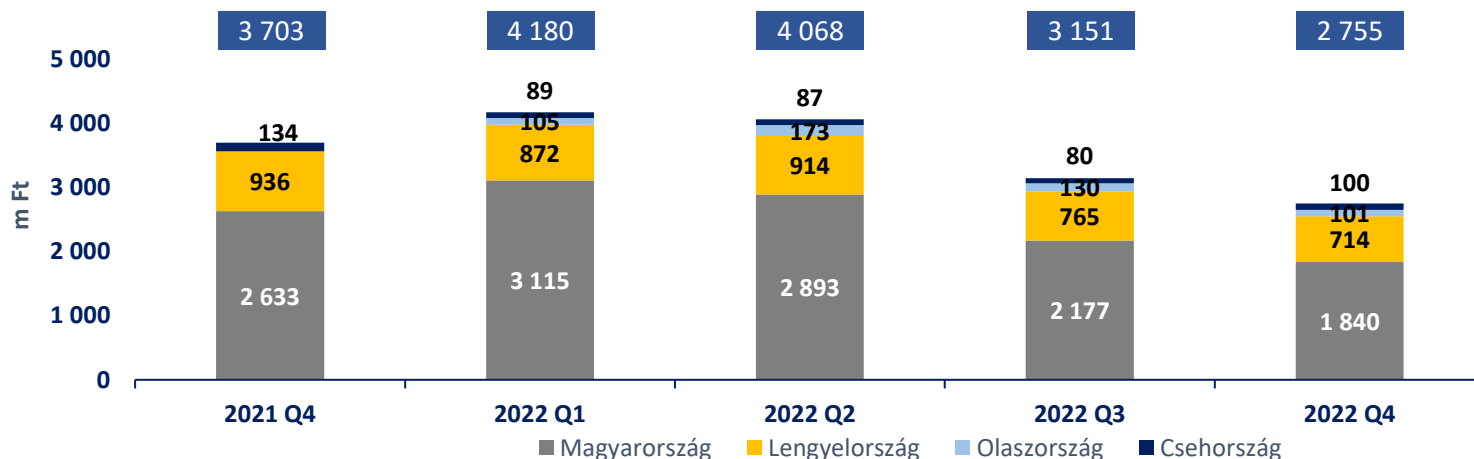
Magyarországon a lakóingatlan piacon értékesített lakások darabszáma 33% körüli mértékben csökkent év/év alapon 2022. negyedik negyedében a Csoport becslése szerint. A Csoport magyar franchise ingatlanközvetítói volumenei 30%-kal mérséklődtek év/év alapon. A saját irodák volumene 19%-kal csökkentek év/év alapon. A cégcsoport magyar hitelezési volumene 30%-kal csökkent, míg a teljes piacon októberi és novemberi adatok szerint rendre 45 és 55%-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 24%-kal csökkent év/év, míg a saját irodás ingatlanközvetítés volumene 30%-kal esett. Hitelközvetítésben a volumenek 70%-kal estek zloty-alapon év/év, a teljes jelzálogpiaccal egyező dinamikával. A piaci hírek szerint a szabályozó hatóság és a lengyel kormány is a hitelfelvetelek élénkítését tervezi, mely programok pozitív hatása fokozatosan, leghamarabb 2023. második negyedétől jelenhet meg a piacon.

Az olasz Hgroup felvásárlásával, a Cégcsoport új piaca a legnagyobb hitelközvetítővé vált a csoporton belül, a negyedévben 140,5 milliárd Ft hitel közvetítésével a Csoport teljes volumenének 73%-át adja. A hitelvolumen növekedése 3% volt euró alapon év/év. Elemzők szerint a teljes olasz jelzálogpiac 23-24%-kal csökkent 2022. utolsó hónapjaiban, nagyrészt a refinanszírozási tranzakciók elmaradása miatt. Az ingatlanközvetítói tevékenység 101 millió Ft jutalékot termelt 41 irodára bővülő hálózattal. Az olasz leányvállalatok euró piaci kitettsége jelentős stabilitást ad a cégcsoportnak.

Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása

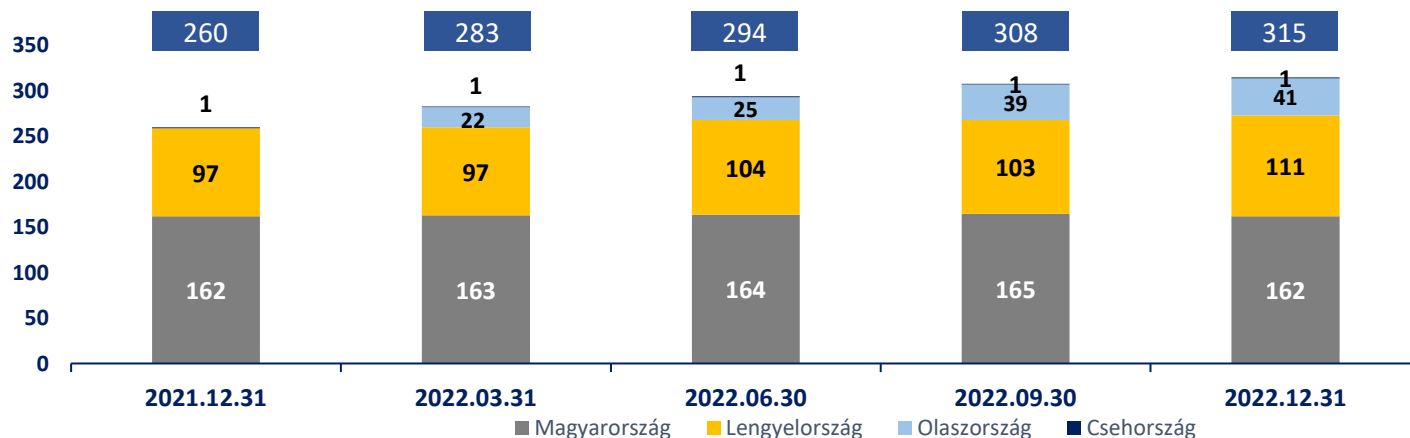
Teljes hálózatra jutó jutalékbevétel*



*az az összegbevétel, 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.

Hálózati irodaszám alakulása

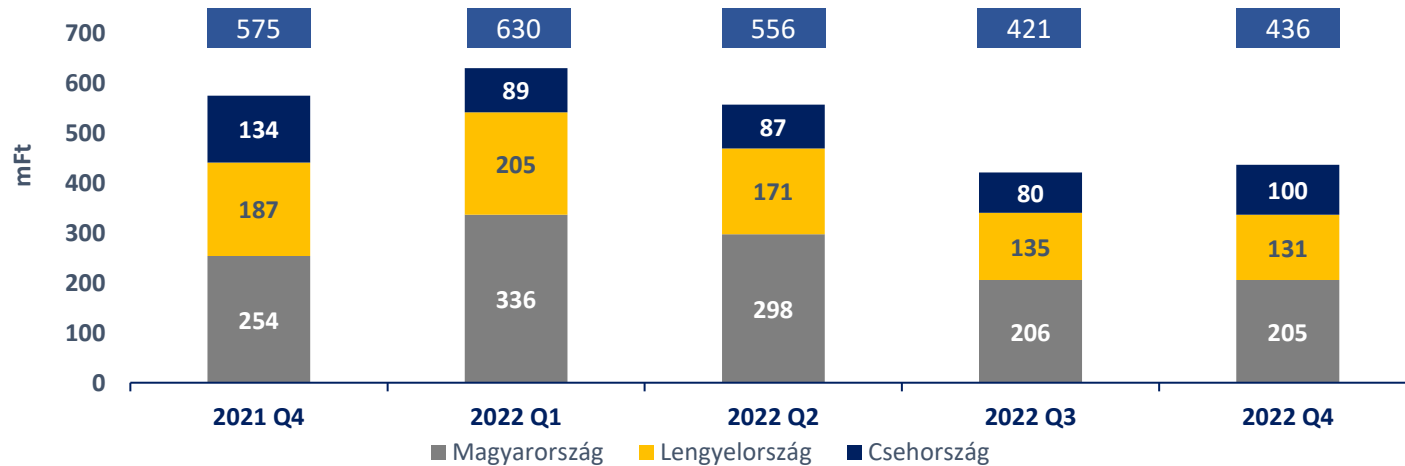


- Franchise ingatlanközvetítésben a hálózat által generált jutalékok összege 2,8 milliárd Ft-ot tett ki a negyedik negyedévben (-25,6% év/év). Historikus adatok alapján az év utolsó negyedéve 7-8%-kal marad el a harmadik negyedévtől változatlan piaci körülmények mellett.
- Magyarországon év/év 30,1%-kal estek a volumenek, elsősorban a megemelkedett hitelkamatok és a vásárlóerő csökkenése következtében. A negyedév/negyedév csökkenés mértéke 15,5%.
- Lengyelországban 23,7%-ot tett ki az év/év csökkenés mértéke. A negyedév/negyedév csökkenés mértéke 6,6%.
- Olaszországban a felvásárolt Realizza hálózat 101 millió Ft jutalékot generált. A negyedév/negyedév csökkenés mértéke 22,1%.
- Az irodaszám 315 egységre bővült. Olaszország 2, Lengyelország 8 irodával bővült a negyedév során, míg Magyarországon 3 iroda bezárással került.

Technikai megjegyzés: Az olasz Realizza leányvállalat nem franchise modellben működik, ugyanakkor árbevétel modellje hasonlít arra. A Realizza jutalékbevétel-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.

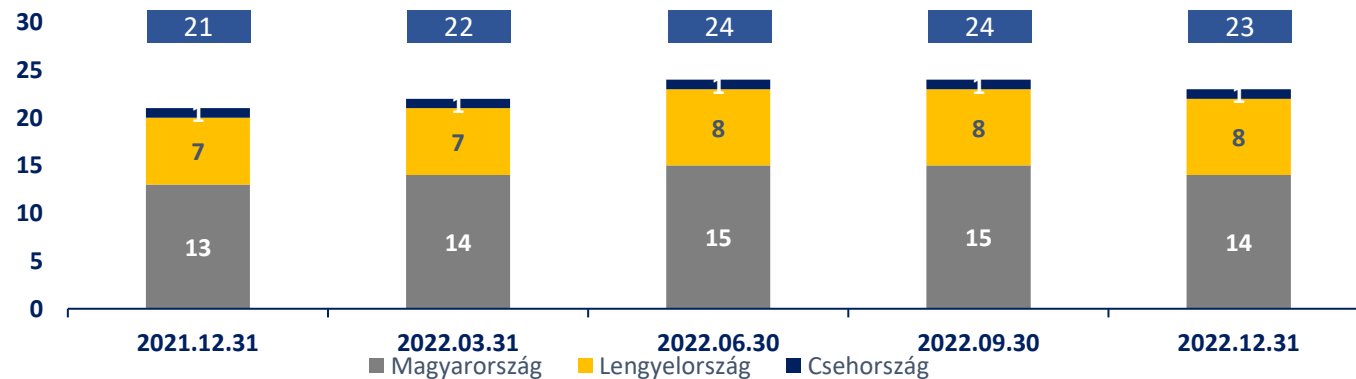
Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása

Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel*



*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.

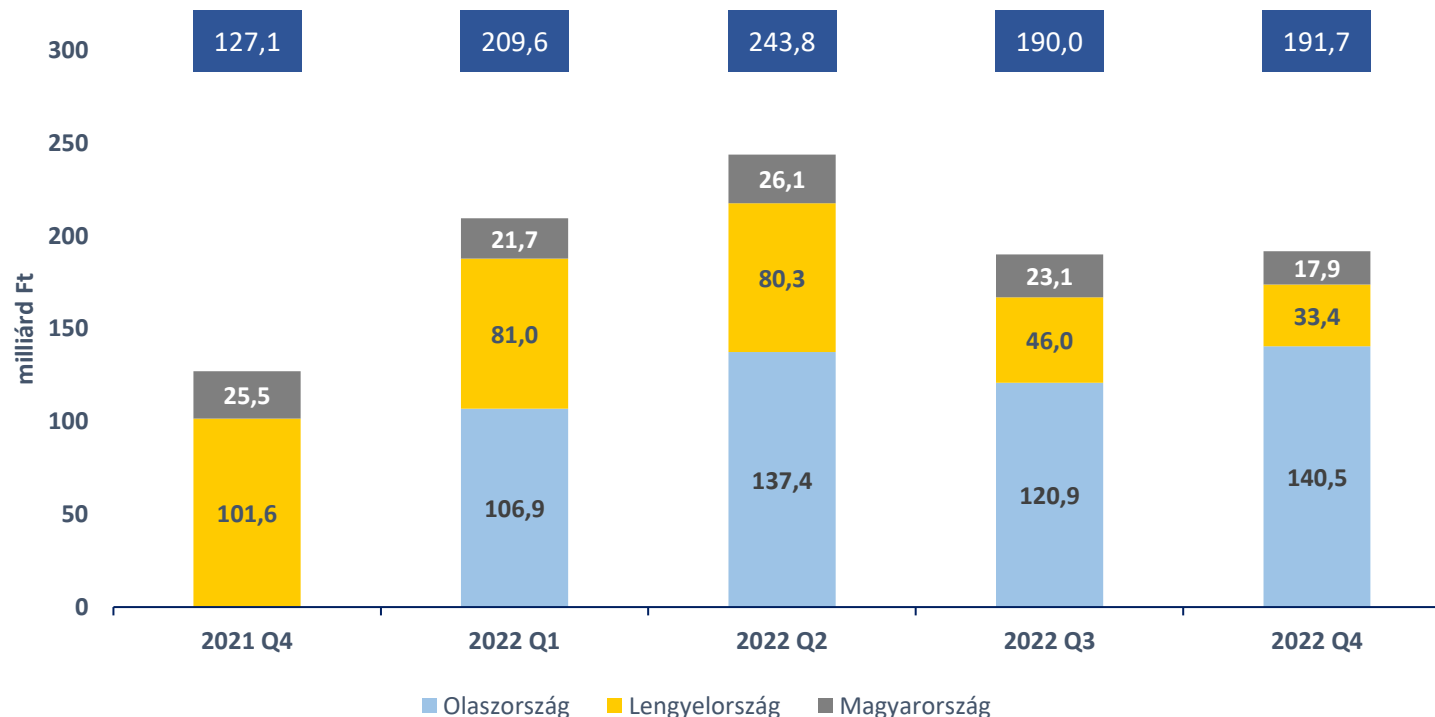
Saját tulajdonú irodák számának alakulása



- A saját iroda szegmens negyedéves jutalék volumenei 436 millió Ft-ot tettek ki (-24,1% év/év). A csökkenés év/év alapon jelentős, ugyanakkor a harmadik negyedévhez mérten Magyarországon és Lengyelországban megállt a visszaesés, Csehországban pedig már növekedtek a jutalékbevételek.
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 19,0%-kal estek és stagnáltak 2022. harmadik negyedévéhez képest.
- A lengyel saját irodák negyedéves jutalékbevétele 30,2%-kal esett év/év és 2,9%-kal mérséklődtek negyedév/negyedév alapon.
- A cseh saját iroda negyedéves jutalékbevétele 25,3%-kal esett éves szinten, ugyanakkor 25,0%-kal nőtt a harmadik negyedévhez képest. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.
- Irodák száma egy magyar irodával csökkent a negyedév során.

Közvetített hitelállomány alakulása

Közvetített hitelállomány alakulása



- A negyedév alatt közvetített hitelvolumenek 192 milliárd forintra emelkedtek (+50,8% év/év) köszönhetően a Hgroup csoport olaszországi akvizíciójának. A negyedik negyedévi volumenek emelkedtek a harmadik negyedévi mélypontról köszönhetően az erős olasz teljesítménynek.
- Olaszországban a hitelvolumenek 341,9 millió eurót tettek ki (140,5 milliárd Ft), ami 3,1%-os növekedés 2021. negyedik negyedévéhez képest (331,5 millió euró) és az év legerősebb negyedéve HUF értékben. A CRIF elemzői szerint ezzel szemben a teljes olasz jelzálogpiac 24,5%-kal csökkent 2022. októberében és 23,2%-kal novemberben év/év alapon.
- Lengyelországban jelentős eséssel 384 millió PLN-t tett ki (33,4 milliárd Ft) a cégcsoport által a negyedév alatt közvetített hitelvolumen (-70,2% év/év zloty alapon). A jelzálogpiac a jelentősen megszigorított PTI szabályok (payment-to-income, jövedelemarányos törlesztő) és az ezáltal eltűnő lakossági hitelképesség miatt hasonló mértékben esett. A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében tervezi a PTI enyhítését, ennek pozitív hatása már akár 2023. második negyedévéétől jelentősebb lehet, így a piaci mélypont 2022. utolsó vagy 2023. első negyedévében lehet. Továbbá a lengyel kormány fiatal, első lakásukat vásárlók számára tervezi kamattámogatott hitelek bevezetését az év folyamán ami további lendületet adhat az ingatlan és hitel piacoknak.
- Magyarországon év/év alapon 30,0%-kal csökkenve 17,9 milliárd forintot tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen. A lakáscélú hitelek az MNB elérhető statisztikai alapján októberben 45, novemberben 55%-kal csökkentek év/év alapon.