

# DUNA HOUSE GROUP

## Negyedéves mérőszámok 2023 Q1

2023. Április 11.



# 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. április 11.

---

# 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

### Piaci fordulat

**A Cégcsoport rekord volumeneket ért el 2022-ben az olaszországi terjeszkedéssel. A lengyel és magyar volumeneinek 2022. évet jellemző drasztikus csökkenése 2023. első negyedévének végére megállt, Lengyelországban már növekedés látható és Magyarországon is megtörtént a fordulat 2023. márciusában. A Csoport piaci mélypontról, ugyanakkor nagyon pozitív növekedési kilátásokkal kezdi a 2023. évet.**

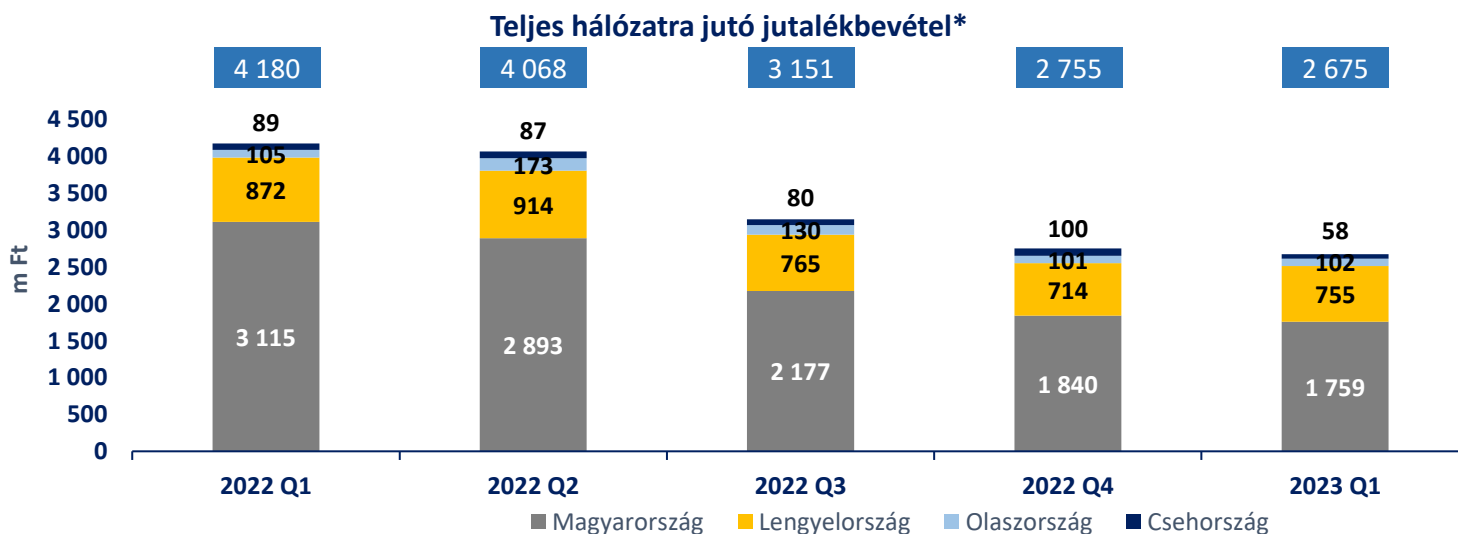
Magyarországon év/év alapon 47-51%-os volumencsökkenés jellemzi az egyes szegmenseket 2023. első három hónapjában, ugyanakkor a negyedéven belüli havi dinamikák mindenhol a piaci mélypont elérését és fordulópontot jeleznek. A Csoport magyar franchise ingatlanközvetítői volumenei 44%-kal mérséklődtek év/év alapon, ugyanakkor március 42%-os felpattanást jelez az év első két hónapjához képest. A saját irodák volumene 51%-kal csökkent év/év alapon, március viszont 39%-kal felülmúlta az év első két hónapjának átlagát. A cégcsoport magyar hitelezési volumene 47%-kal csökkent év/év, míg márciusban közel annyi új jelzáloghitel-igénylést indított a Csoport egy hónap alatt, mint január-február alatt összesen.

Lengyelországban 2022. utolsó negyedéve jelentette a mélypontot, minden volumen erősödött 2023. első negyedévében. A franchise ingatlanközvetítés volumene 11%-kal nőtt negyedév/negyedév zloty alapon, a saját irodás ingatlanközvetítés volumene 23% ugrott negyedév/negyedév zloty alapon. Hitelközvetítésben a volumenek 3%-kal emelkedtek negyedév/negyedév zloty alapon. Mindhárom szegmens gyorsuló növekedést mutat a negyedéven belül, így a jelenlegi szintekről további jelentős növekedést vár a Csoport az év során.

Az olasz Hgroup felvásárlása után, a Cégcsoport új piaca a legnagyobb hitelközvetítő a csoporton belül és a 2023. első negyedévében 97,9 milliárd Ft hitel közvetítésével a Csoport teljes volumenének 69%-át adja. Az emelkedő kamatkörnyezet hatása az olasz piacot sem kerülte el: a Csoport első negyedéves volumenei 14%-kal csökkentek év/év euró alapon. Elemzők szerint a teljes olasz jelzálogpiac 25%-kal csökkent 2023. februárjában, így a Csoport növelni tudta piaci részarányát. Az ingatlanközvetítői tevékenység 102 millió Ft jutalékot termelt 38 irodával rendelkező hálózatával.

*Megjegyzés: A 2022. Q4-es jelentésben és a közgyűlési előterjesztések részeként közzétett éves jelentésben bemutatottak szerint a Csoport 2022. április 1-től konszolidálja az olasz leányvállalatokat.*

## Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása

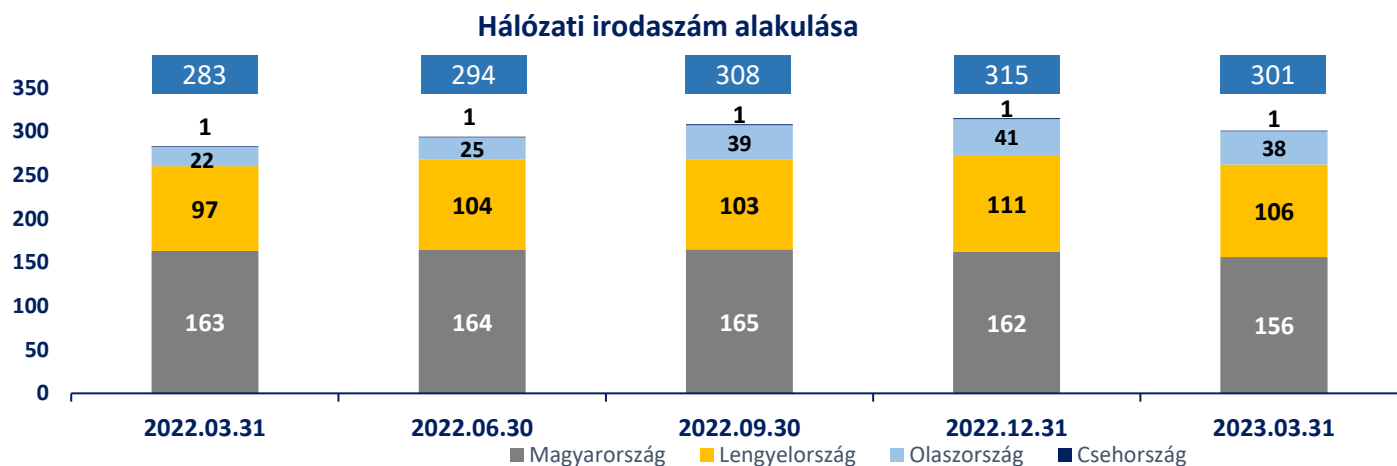


\*az az összegbevételek, amely a Duna House cégcsoport franchise hálózatai által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összességében realizálódott

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

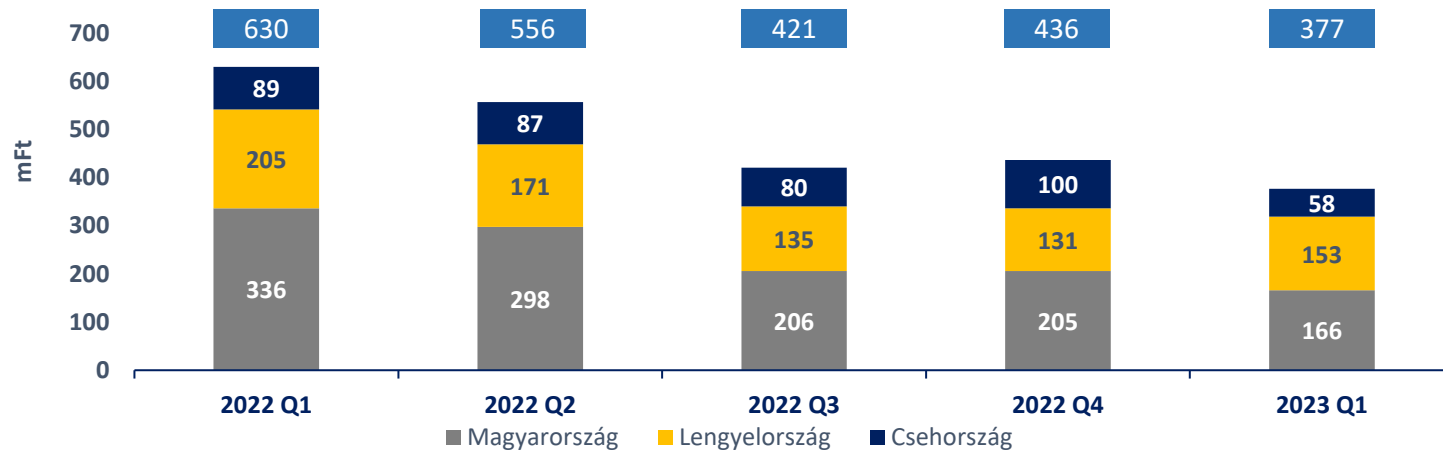
- Franchise ingatlanközvetítésben a hálózat által generált jutalékok összege 2,7 milliárd Ft-ot tett ki az első negyedévben (-36,0% előző év hasonló időszakához képest és -2,9% 2022. utolsó negyedévéhez képest). **A negyedév során megtörtént a fordulat, a márciusi volumenzámok jelentős javulási tendenciát mutatnak és a Csoport erős növekedést vár a következő negyedévekben.**
- Magyarországon év/év 43,5%-kal estek a volumenek, elsősorban a megemelkedett hitelkamatok és a vásárlóerő csökkenése következtében. A negyedév/negyedév csökkenés mértéke 4,4%, ugyanakkor **a márciusi volumenek 42,0%-kal meghaladták az év első két hónapjának átlagát.**
- **Lengyelországban szintén megtörtént a fordulat: 13,4%-ot tett ki az év/év csökkenés mértéke, ugyanakkor negyedév/negyedév szinten 5,8%-kal (zloty alapon +11,4%) bővültek a jutalékbevételek.**
- Olaszországban a felvásárolt Realizza hálózat 102 millió Ft jutalékot generált (-2,4% év/év). A negyedév/negyedév növekedés mértéke 1,5%.
- Az irodaszám 301 egységre csökkent. Olaszországban 3, Lengyelországban 5, Magyarországon pedig 6 iroda került bezárásra a negyedév során.

*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.*



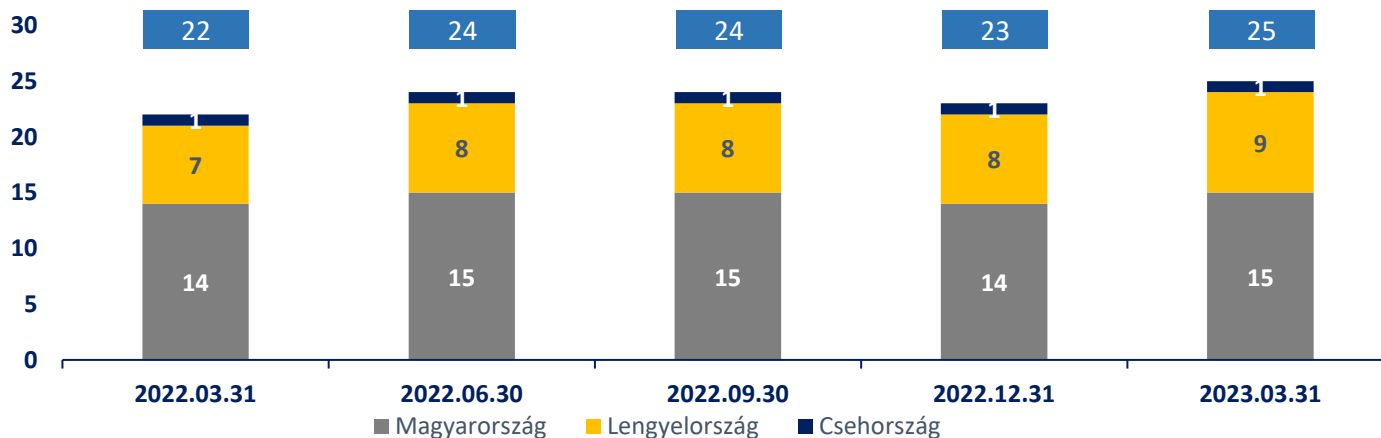
## Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása

Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel\*



\*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.

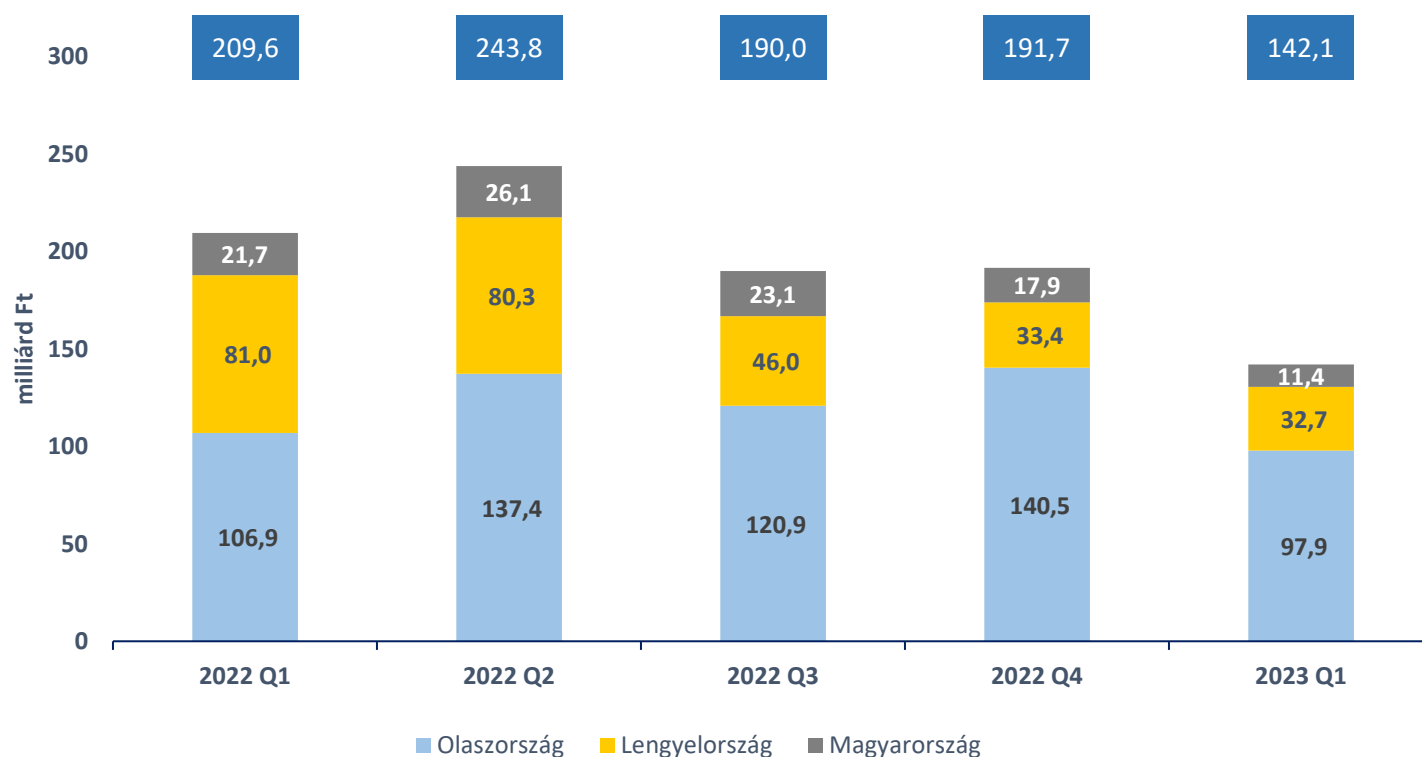
Saját tulajdonú irodák számának alakulása



- A saját iroda szegmens negyedéves jutalék volumenei 377 millió Ft-ot tettek ki (-40,1% év/év). A csökkenés év/év alapon jelentős, amely változás meghatározó részét Magyarországi volumencsökkenés okozta.
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 50,6%-kal, 2022. negyedik negyedévéhez képest 19,2%-kal csökkentek, ugyanakkor **a negyedév során megtörtént a fordulat és a márciusi volumenek 39%-kal meghaladták az év első két hónapjának átlagát.**
- A lengyel saját irodák negyedéves jutalékbevétele 25,4%-kal csökkent év/év, ám **17,1%-kal (zloty alapon +23,3%) emelkedtek negyedév/negyedév alapon, amin belül a márciusi volumenek 23%-kal meghaladták az év első két hónapjának átlagát.**
- A cseh saját iroda negyedéves jutalékbevétele 34,9%-kal esett éves szinten, emellett 42,3%-kal csökkent a negyedik negyedévhez képest is. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.
- Irodák száma egy magyar és egy lengyel irodával növekedett a negyedév során.

## Közvetített hitelállomány alakulása

Közvetített hitelállomány alakulása



- A negyedév alatt közvetített hitelvolumenek 142 milliárd forintra mérséklődtek (-32,2% év/év) a fordulópontot a negyedév során elérő, de még negyedéves szinten összességében csökkenő lengyel és magyar volumenek miatt.
- Olaszországban a hitelvolumenek 252 millió eurót tettek ki (97,9 milliárd Ft), ami 8,4%-os HUF és 14,1%-os EUR értéken vett visszaesés 2022. első negyedévéhez képest. A CRIF elemzői szerint a teljes olasz jelzálogpiac 25,3%-kal csökkent 2023. februárban év/év alapon.
- **Lengyelországban megtörtént a hitelezési fordulat.** Ugyan a cégcsoport által közvetített hitelvolumen 396,5 millió PLN-t tett ki az év első negyedévében (32,7 milliárd Ft, -61,4% év/év zloty alapon), a volumenek negyedév/negyedév összevetésben 3,3%-kal emelkedtek zloty alapon, márciusban pedig már 42%-kal meghaladták az év első két hónapjának átlagát. A Csoport a volumenek jelentős növekedését várja az első negyedévi szintekről a következő negyedévekben.
- Magyarországon év/év alapon 47,4%-kal esve 11,4 milliárd forintot tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen. Az új hiteligénylések összértéke márciusban 85%-kal meghaladta az év első két hónapjának átlagát, így jelentős fellendülés várható az első negyedévi szintekről az év további negyedéveiben.