

# DUNA HOUSE GROUP

## DUNA HOUSE GROUP

Vezetőségi előrejelzés  
2025

2025. február 28.



## VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2025

	EBITDA sáv, mFt		Adózott eredmény sáv, mFt	
Olaszország	3 756	4 365	1 844	2 271
Magyarország	1 613	1 874	756	989
Lengyelország	643	747	251	336
<b>Tisztított core 2025</b>	<b>6 011</b>	<b>6 985</b>	<b>2 852</b>	<b>3 595</b>
<b>Tisztított core 2024</b>	<b>4 822</b>		<b>2 415</b>	
	Free cash flow			
<b>Ingyanportfólió értékesítése</b>	4,4 milliárd Ft 2025 során			

### A Csoport 4,4 milliárd forintos cash flow-t vár a teljes ingatlanportfólió értékesítéséből

A Csoport folytatja befektetési célú ingatlanportfóliójának értékesítését profiljának racionalizálása érdekében. E portfólió piaci értéke 2024. december 31-én 2,1 milliárd forint volt (beleértve az értékesítésre tartott eszközöket is).

A Csoport tervezi továbbá saját használatú központi irodaépületének értékesítését is. A központ 2025. február végén költözött új irodába, ezért a korábbi központi épület eladása 2024-ről 2025-re halasztódott. Az épület könyv szerinti értéke 208 millió forint. Az ingatlan piaci értékét 1,0 milliárd forintra becsülik, így a Csoport további 792 millió forint nem-core nyereséget vár az eladástól.

A Forest Hill ingatlanfejlesztési projekt 2024-ben 2,3 milliárd forint árbevételt, 0,6 milliárd forint EBITDA-t, 0,5 milliárd forint adózás utáni eredményt és 2,3 milliárd forint cash flow-t generált a Csoport számára. A fennmaradó 1,3 milliárd forint Cash Flow-t a Csoport 2025 folyamán várja.

**Az Igazgatóság a teljes befektetési ingatlanportfólió - beleértve a Forest Hillt is - értékesítéséből várható további összesen 4,4 milliárd forintos Cash Flow-t az 5 éves növekedési stratégiájának és tárgyalás alatt lévő potenciális felvásárlások finanszírozására kívánja felhasználni.**

### Kiegészítések

A csoport piacainak 2025-ös kilátásai pozitívak, mivel Olaszországban és Magyarországon a lakás- és hitelpiacok erőteljesen kilábalnak az infláció és a kapcsolódó monetáris politikai korlátozások miatti visszaesésből, és 2025-ben további kamatcsökkentés várható. A lengyel piac stabil kilátásokkal rendelkezik, az év2. felében a kamatcsökkentés lehetséges támogatásával. A Csoport földrajzi jelenléte az elmúlt években jelentősen diverzifikálódott, így minden egyes országban országspecifikus tényezők is szerepet játszanak:

- **Olaszország:** A piaci hitelkihelyezés 2024 második negyedévében ismét növekedni kezdett, elsősorban az év során csökkenő EUR-kamatlábnak köszönhetően. A jelzáloghitelek folyósítása 2024 utolsó negyedévében éves szinten 30%-kal emelkedett. Ez a kedvező piaci korrekció várhatóan 2025-ben is folytatódik. A Csoport kilátásait javítja (i) az olasz hitelezési ágazaton belüli közvetítői piaci részesedés bővülése és (ii) a Professionecasa ingatlanhálózattal kialakított együttműködés, amely 2024-ben indult. Ez a partnerség kizárólagos együttműködést hozott létre a két vállalat között, lehetővé téve a Csoport számára, hogy megszüntesse veszteséges ingatlanközvetítői tevékenységét, miközben növelte hitelezési volumenét.
- **Magyarország:** A magyarországi lakáshitel-kihelyezések 2024 során jelentős fellendülést mutattak, a negyedik negyedévben 91%-kal haladva meg az egy évvel korábbi szintet, a 2023. februári piaci mélypont után. A szegmens továbbra is profitál az alacsonyabb kamatlábakból, a kormányzati lakástámogatásokból és az élénkülő ingatlanpiacból, amelyet 2025-ben tovább erősíthet a háztartások rendelkezésre álló készpénzforrásainak várható növekedése az államkötvény-kifizetések révén.
- **Lengyelország:** A csökkenő kamatlábak, a rögzített kamatozású hitelekre vonatkozó szabályok enyhítése, valamint a 2023 júliusától elérhető Első Otthon kamattámogatott hitelprogram 2024 januárjára történelmi csúcsra emelte a lengyel lakáshitelek volumenét. Az év folyamán a kihelyezések fokozatosan stabilizálódtak, mivel a piac további információkra vár a 2025-ös esetleges kamatcsökkentésekkel kapcsolatban. Jelenleg nem várhatók jelentős új támogatási programok. Állami támogatás és kamatcsökkentés nélkül a piac 2025-ben várhatóan stabil marad.