



2026

Vezetőségi előrejelzés

A DH Group menedzsmentjének előrejelzése
a 2026. év fő pénzügyi számaira vonatkozóan

2026. február 26.



VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2026

Millió Ft	EBITDA sáv		Adózott eredmény sáv	
Olaszország	4 904	5 420	3 107	3 434
Magyarország	1 884	2 083	1 062	1 174
Lengyelország	733	811	361	399
Tisztított core 2026	7 521	8 313	4 531	5 008
Tisztított core 2025	7 517		4 477	
	Free cash flow			
Ingalanportfólió értékesítése	1,9 milliárd Ft 2026 során			

Tervezés során feltételezett éves átlagos devizaárfolyamok: 390 EUR/HUF, 90 PLN/HUF

A Csoport 1,9 milliárd forintos cash flow-t vár a teljes ingatlanportfólió értékesítéséből 2026. évben

A Csoport a befektetési célú ingatlanok és a korábban központi irodaként használt ingatlan értékesítéséből összesen 1,9 milliárd Ft cash flow-t és 0,6 milliárd Ft nem-core nyereséget vár 2026. folyamán.

Az Igazgatóság az extra cash flow-t az 5 éves növekedési stratégiájának és tárgyalás alatt lévő potenciális felvásárlások finanszírozására kívánja felhasználni.



A DH Group jelenleg 34%-os tulajdonrészrel rendelkezik a spanyolországi DonPiso csoportban. Várhatóan a többségi üzletrészek 2029. év eleji megvásárlásától kezdődően kerül konszolidálásra, így a DH Group 2026. évi előrejelzésében nem szerepel.

Kiegészítések

A Csoport rendkívül erős évet zárt 2025-ben, amit a kamatszintek csökkenése és magyarországi lakossági állami támogatások is segítettek. 2026-ra vonatkozó kilátások továbbra is kedvezőek, mivel mindhárom fő piacunkon folytatódik a lakás- és hitelpiaci normalizáció, amit az infláció mérséklődése, a kamatkörnyezet fokozatos stabilizálódása és a lakossági bizalom erősödése támogat. A 2024-2025. évekre jellemző fellendülés 2026-ban már kiegyensúlyozottabb, fenntartható növekedési pályává alakulhat mérsékelt növekedés mellett.

A 2026. évi vezetőségi előrejelzés kizárólag a menedzsment organikus tervei alapján készült, tárgyalás alatt lévő akvizíciók hatásait nem tartalmazza. A Csoport stratégiájának meghatározó pillérét alkotják a felvásárlások: az egy éve készült tervben a 2029-re célzott 33 millió EUR EBITDA 33%-át, 11 millió EUR-t 2025. évtől végrehajtott akvizíciókból, 22 millió EUR EBITDA-t pedig organikus tervekkel tervezte elérni a Csoport. Bár egyelőre erősebb a tervezettnél az organikus növekedési ütem, továbbra is akvizíciókkal együtt teljesíthető a kitűzött cél.

A stratégiai tervében 2026-ra 21,4 millió EUR (8,3 milliárd Ft) EBITDA és 13,3 millió EUR (5,1 milliárd Ft) adózott eredmény elérését tűzte ki a DH Group, amit folyamatban lévő akvizíciós tárgyalások sikerében bízva reális célnak tart a menedzsment.

- Olaszország:** 2026-ban az olasz piacon továbbra is kedvező kilátásokkal számolunk: bár jelentős hitelpiaci növekedés a stabilizálódott kamatszintek mellett nem várható, a közvetítői szektor tényerése tovább folytatódik. A Professionecasa együttműködés sikeres integrációja után 2026-ban cél **működési hatékonyság javítása és a piaci részesedés további növelése.**
- Magyarország:** A 2025. végén tapasztalt kiemelkedően erős negyedik negyedéves keresleti hullám után **az Otthon Start Program 2026-ban lassabb, de továbbra is stabil ütemben támogatja a hitelpiacot.** A program fennmaradó pozitív hatása, valamint az alacsonyabb kamatkörnyezet és a normalizálódó ingatlanpiaci aktivitás együttesen biztosítják, hogy a magyar hitelpiac továbbra is a Csoport növekedésének egyik kulcspillére maradjon.
- Lengyelország:** 2026-ban a lengyel piacon a stabilizálódó kereslet mellett **a Primse.com újpépítési értékesítési platform 2025. végi - 2026. eleji teljesítménye érezhetően javult, és növekedési pályára állt,** ami érdemben erősíti a Csoport pozícióját. A kamatkörnyezet fokozatos enyhülése továbbra is támogatja a hitelpiaci aktivitást, és a Primse üzleti lendülete hozzájárul a piaci részesedés és a közvetítési bevételek bővüléséhez.