

Perspective și Buget de venituri și cheltuieli pentru anul 2025

Indicatori macroeconomici pentru anul 2025 conform Comisiei de Strategie si Proгноză _____	2
Indicatori macroeconomici la nivelul Europei _____	4
Indicatori macroeconomici pentru zona metropolitană București _____	6
Bugetul de venituri și cheltuieli propus pentru anul 2025 _____	7
Analiza principalelor poziții financiare _____	8
Analiza performanței pentru anul 2024 și comparația cu bugetul anului 2025 ____	9



Indicatori macroeconomici pentru anul 2025 conform Comisiei de Strategie si Prognoză

Analizele prezentate mai jos se bazează pe raportul de toamnă publicat în decembrie 2024 de către Comisia Națională de Strategie și Prognoză. Datele furnizate pot suferi revizuiuri prin prisma măsurilor fiscale ce urmează a fi implementate în România pentru a atinge un deficit bugetar de 7% din PIB în 2025 (față de 8,65% în 2024), precum și în contextul evoluțiilor politice și economice la nivel global și european.

În 2024, economia a crescut într-un ritm mai lent decât se anticipa, cu approx. 1% comparativ cu 3,4% cât era prognozat inițial de către Guvernul României. În plus, rata inflației a scăzut mai încet decât se aștepta, ajungând la aproximativ 5% la sfârșitul anului, comparativ cu 4,6% cât era prognozat inițial.

- modificare procentuală față de anul anterior, % -						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
PRODUSUL INTERN BRUT	1.604,6	1.764,5	1.912,6	2.067,1	2.218,6	2.373,0
- mld. lei						
- creștere reală, %	2,4	1,00	2,5	3,00	2,6	2,4
din care, valoarea adăugată brută în:						
- Industrie	-2,2	-0,2	0,5	2,3	2,5	2,4
- Agricultură, silvicultură, pescuit	9,6	-11,0	3,9	3,1	1,4	1,1
- Construcții	12,0	-0,4	4,8	6,8	5,2	4,1
- Servicii	2,0	1,3	2,5	2,8	2,4	2,2
Impozite nete pe produs	5,5	8,5	3,0	3,2	2,6	2,5
Consum final	3,7	4,0	2,1	2,3	2,2	2,1
Consum privat	3,0	5,4	2,5	2,9	2,7	2,5
Consum guvernamental	6,3	-1,0	0,4	0,3	0,5	0,6
Formarea brută de capital fix	14,5	2,1	5,9	7,0	4,7	3,5
Export de bunuri și servicii	-0,8	-2,4	2,3	3,2	3,6	3,1
Import de bunuri și servicii	-1,1	3,5	3,8	4,2	4,0	3,2
Export de bunuri (FOB)	93	93	96	100	106	111
- mil. euro						
- %	1,2	-0,4	3,1	4,8	5,3	4,8
Import de bunuri (CIF)	122	126	132	138	145	151
- mil. euro						
- %	-3,2	3,3	4,3	4,7	4,9	4,3
Soldul balanței comerciale - (FOB-CIF)	-29	-33	-36	-38	-39	-40
- mil. euro						
Soldul contului curent	-23	-28	-28	-28	-28	-26
- mil. euro						
- % în PIB	-7,0	-7,9	-7,4	-6,9	-6,3	-5,7
Indicele prețurilor de consum (IPC)						
- sfârșitul anului	6,6	5,0	3,8	2,9	2,7	2,5
- medie anuală	10,4	5,6	4,4	3,3	3,0	3,0

Sursa: Prognoza 2024 – 2028 varianta de toamnă elaborată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză.



- modificare procentuală față de anul anterior, % -

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Deflatorul PIB	12,8	8,8	5,8	4,9	4,6	4,5
Cursul de schimb mediu - lei/euro	4,95	4,98	5,01	5,06	5,11	5,16
Numărul mediu de salariați - mii pers.	5.364,9	5.412,0	5.475,0	5.554,0	5.622,0	5.685,0
- %	3,0	0,9	1,2	1,4	1,2	1,1
Numărul de șomeri înregistrați (la sfârșitul anului) - mii pers.	235,6	255,0	250,0	230,0	225,0	220,0
- Rata șomajului înregistrat la sfârșitul anului - %	3,0	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7
Populația ocupată totală (conform AMIGO) - mii pers.	7.696,5	7.855,0	7.885,0	7.925,0	7.950,0	7.965,0
- %	-1,4	2,1	0,4	0,5	0,3	0,2
Șomeri BIM (conform AMIGO) - mii pers.	455,6	450,0	445,0	438,0	430,0	425,0
- %	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,1
Câștigul salarial mediu brut - lei/lună	7.042,0	8.118,0	8.620,0	9.195,0	9.786,0	10.381,0
- %	15,0	15,3	6,2	6,7	6,4	6,1
Câștigul salarial mediu net lunar - lei/lună	4.412,0	5.047,0	5.355,0	5.712,0	6.079,0	6.449,0
- %	16,1	14,4	6,1	6,7	6,4	6,1
Câștigul salarial real - %	5,0	8,3	1,6	3,3	3,3	3,0

Sursa: Prognoza 2024 – 2028 varianta de toamnă elaborată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză.

Pentru 2025, Comisia Națională de Strategie prognozează o creștere economică de 2,5% și un PIB de 1.912,6 miliarde RON. Se estimează o scădere a rata inflației până la 3,8% la sfârșitul anului, cu fluctuații în primele trei trimestre. În februarie 2025, rata inflației a fost de 5,02%, în creștere față de 4,95% în ianuarie 2025.

Cursul de schimb mediu pentru anul 2025 este prognozat să ajungă la 5,01 RON/1 EUR, reflectând o creștere de 0,6 puncte procentuale față de 2024.



Indicatori macroeconomici la nivelul Europei

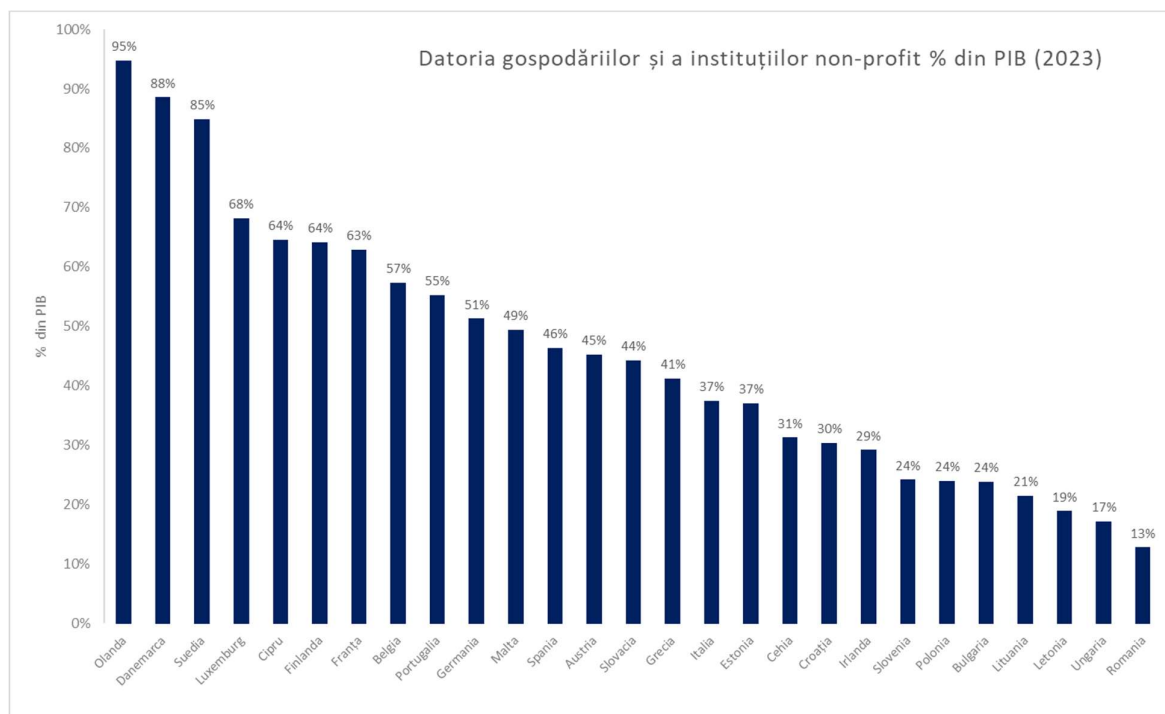
Analizele prezentate mai jos se bazează pe statisticile publicate de Eurostat, raportul Hypostat 2024 precum și alte rapoarte de piață disponibile. (N.B. Hypostat este un raport anual publicat de European Mortgage Federation care include o analiză a pieței imobiliare din Europa).

În 2023 România a avut un PIB pe cap de locuitor de 13.030 EUR (12.730 EUR în 2022), superior Bulgariei și Serbiei, dar inferior Ungariei, Poloniei și Cehiei. În aceeași perioadă a avut cel mai mic grad de îndatorare al gospodăriilor și a instituțiilor non-profit ca % din PIB (13%) și cel mai mic sold al împrumuturilor imobiliare ca % din PIB (7,5%), însă acest lucru trebuie corelat cu rata dobânzii pentru acest tip de credite, țara noastră având a doua cea mai mare rată a dobânzii din Europa.

PIB real per capita (EURO)

Țară	EURO						Variație anuală (%)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024
România	11.830	11.460	12.190	12.730	13.030	13.140	n/a	-3%	6%	4%	2%	1%
Bulgaria	9.670	9.450	10.250	10.740	10.970	11.300	n/a	-2%	8%	5%	2%	3%
Serbia	7.130	7.110	7.740	8.150	8.520	8.900	n/a	0%	9%	5%	5%	4%
Ungaria	14.980	14.370	15.460	16.160	16.030	16.160	n/a	-4%	8%	5%	-1%	1%
Polonia	14.310	14.310	15.380	15.840	15.930	16.440	n/a	0%	7%	3%	1%	3%
Cehia	22.050	20.980	21.830	21.910	21.660	21.880	n/a	-5%	4%	0%	-1%	1%

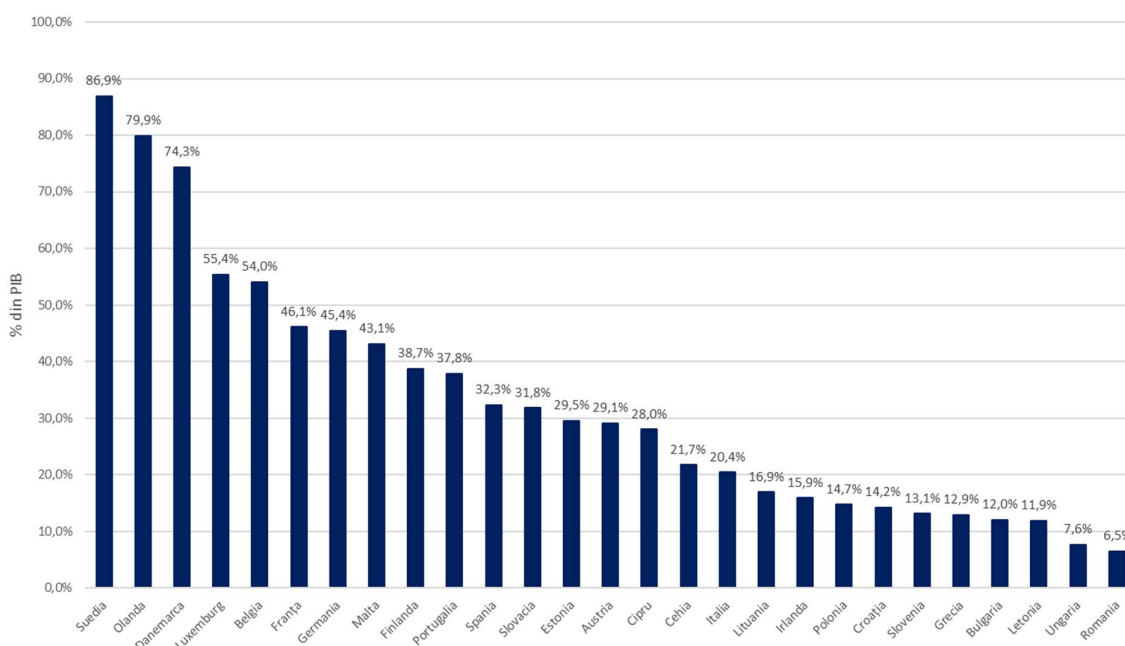
Sursa: Eurostat PIB real per capita



Sursa: Eurostat

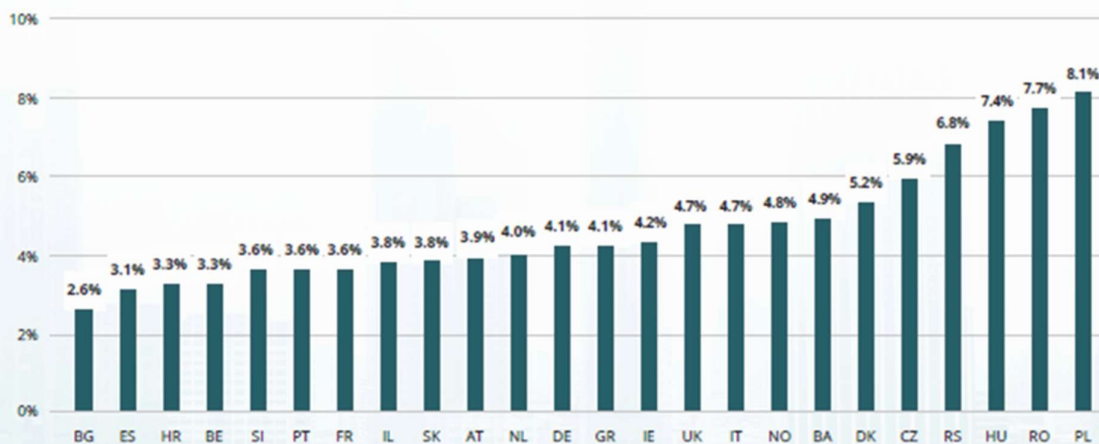


Soldul creditelor imobiliare % din PIB -2023



Sursa: Hypostat 2024

Rata medie a dobânzii credite ipotecare (%) - 2023



Sursa: Deloitte Property Index 2024



Indicatori macroeconomici pentru zona metropolitană București

One activează în principal în zona metropolitană București atât pe segmentul rezidențial cât și cel comercial, această regiune contribuind cu circa o treime la PIB-ul României. Produsul intern brut pe cap de locuitor la nivel de București este mai mult decât dublu comparativ cu cel la nivelul întregii țări.

Numărul mediu de angajați care locuiesc în București reprezintă aproximativ 22% din total, iar câștigul salarial mediu net este cu aproximativ 50% mai mare decât media din restul regiunilor.

		2022	2023	2024	2025	2026	2027
PRODUSUL INTERN BRUT	- mld. lei	398	446	489	530	573	615
	- % din total *	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2
PRODUSUL INTERN BRUT/capita - București	- euro	35.291	39.316	42.474	45.384	48.072	50.593
PRODUSUL INTERN BRUT/capita - total		15.012	16.820	18.280	19.663	21.056	22.400
Număr mediu de salariați	- nr. - mii pers. - București	1.155	1.167	1.188	1.216	1.247	1.274
	- nr. - mii pers. - total	5.210	5.259	5.342	5.445	5.554	5.646
	- % din total	22,2	22,2	22,2	22,3	22,4	22,6
	- % variație vs an anterior - București	2,4	1,0	1,8	2,4	2,5	2,2
	- % variație vs an anterior - total	2,3	0,9	1,6	1,9	2,0	1,7
Câștigul salarial mediu net lunar	- lei/lună	5.110	5.827	6.382	6.904	7.414	7.897
	- % variație vs an anterior - București	11,7	14,0	9,5	8,2	7,4	6,5

*Total reprezintă valoarea la nivelul României.

Sursa: Prognoza 2023-2027 în profil teritorial aferentă Prognozei de toamnă 2023 elaborată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză.

Comparativ cu alte regiuni europene, zona metropolitană București are unul dintre cele mai mari PIB pe cap de locuitor, conform celor mai recente date disponibile (i.e. 2023), fiind în top 10, după regiuni din Irlanda, Luxemburg, Praga și Bruxelles, depășind Hamburg-ul.



Bugetul de venituri și cheltuieli propus pentru anul 2025

<i>în RON pentru anul</i>	2024 Actual	2025 Buget	Variație	%
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	1.141.909.097	1.304.203.117	162.294.020	14%
Costul bunurilor și serviciilor vândute – imobile rezidențiale	(784.795.232)	(848.966.587)	(64.171.355)	8%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - rezidențiale	(13.328.691)	(19.610.531)	(6.281.840)	47%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - rezidențial	(13.658.244)	(12.508.187)	1.150.057	-8%
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	330.126.930	423.117.812	92.990.882	28%
Câștiguri din investiții imobiliare în dezvoltare	57.995.556	25.481.995	(32.513.561)	-56%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	59.642.408	38.689.837	(20.952.571)	-35%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară	16.604.838	-	(16.604.838)	-100%
Venituri din chirii	116.208.216	132.588.092	16.379.876	14%
Venituri din servicii către chiriași	35.239.270	48.101.863	12.862.593	37%
Costuri cu servicii către chiriași	(35.239.270)	(48.101.863)	(12.862.593)	37%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(8.719.045)	(9.183.671)	(464.626)	5%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - comercial	(4.577.216)	(3.634.593)	942.623	-21%
Venituri nete din închirieri	102.911.955	119.769.828	16.857.873	16%
Cheltuieli generale de administrație	(74.166.329)	(63.471.412)	10.694.917	-14%
Alte (cheltuieli)/venituri de exploatare, net	(11.428.927)	(58.410)	11.370.517	-99%
Rezultat din activitatea de exploatare	481.686.431	543.529.649	61.843.218	13%
Venituri financiare	18.785.910	9.921.888	(8.864.022)	-47%
Cheltuieli financiare	(69.722.869)	(89.604.080)	(19.881.211)	29%
Rezultat înainte de impozitare	430.749.472	463.847.457	33.097.985	8%
Impozit pe profit	(58.123.920)	(70.315.593)	(12.191.673)	21%
Rezultatul net al perioadei	372.625.552	393.531.864	20.906.312	6%



Analiza principalelor poziții financiare

În 2025 este estimată o creștere a cifrei de afaceri cu 8% la 1.549.064.903 lei (de la 1.437.731.021 lei în 2024) ca urmare a evoluției ascendente a veniturilor din vânzările imobilelor rezidențiale și a veniturilor din chirii aferente segmentului comercial.

Cifra de afaceri include veniturile din vânzarea imobilelor rezidențiale, veniturile din chirii, veniturile din servicii către chiriași, câștiguri din investiții imobiliare și alte venituri din exploatare.

Veniturile nete din proprietăți rezidențiale sunt estimate la 423.117.812 lei în 2025, în creștere cu 28% față de anul anterior. Creșterea este determinată de avansul cu 14% în 2025 vs 2024 a veniturilor din vânzări din proprietăți rezidențiale precum și creșterea marjei procentuale relative (la 32,4%, i.e. +3,5pp în 2025 vs. 2024). Îmbunătățirea marjei va fi determinată în special de dezvoltările aflate în curs de construcție, care urmează să progreseze spre finalizare, influențând astfel pozitiv marja netă, în conformitate cu politica de recunoaștere a veniturilor aplicată de Grup.

Pentru **veniturile nete din închirieri**, în 2025 este bugetată o creștere cu 16% până la 119.769.828 lei (102.911.955 lei în 2024) ca urmare a unor venituri din chirii mai mari. **Veniturile din chirii și servicii către chiriași** vor crește cu 19% la 180.689.955 lei (151.447.486 lei în 2024) ca urmare a închirierii în totalitate a One Cotroceni Park Office Faza 1 și Faza 2.

Rezultatul din activitatea operațională va crește cu 13% în 2025 (i.e., 61.843.218 lei) până la 543.529.649 lei comparativ cu 481.686.431 lei în 2024, influențat de creșterea veniturilor nete din vânzarea imobilelor rezidențiale și din chirii, precum și reducerea cheltuielilor generale de administrație.

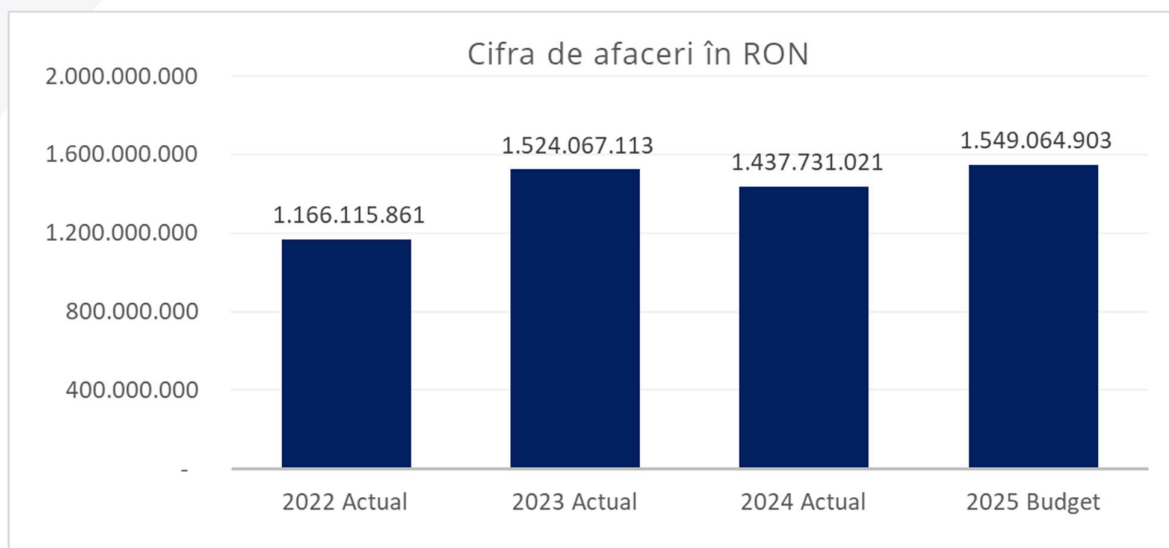
Rezultatul net estimat pentru 2025 este 393.531.864 lei, cu 6% mai mare decât în 2024 când a înregistrat o valoare de 372.625.552 lei.



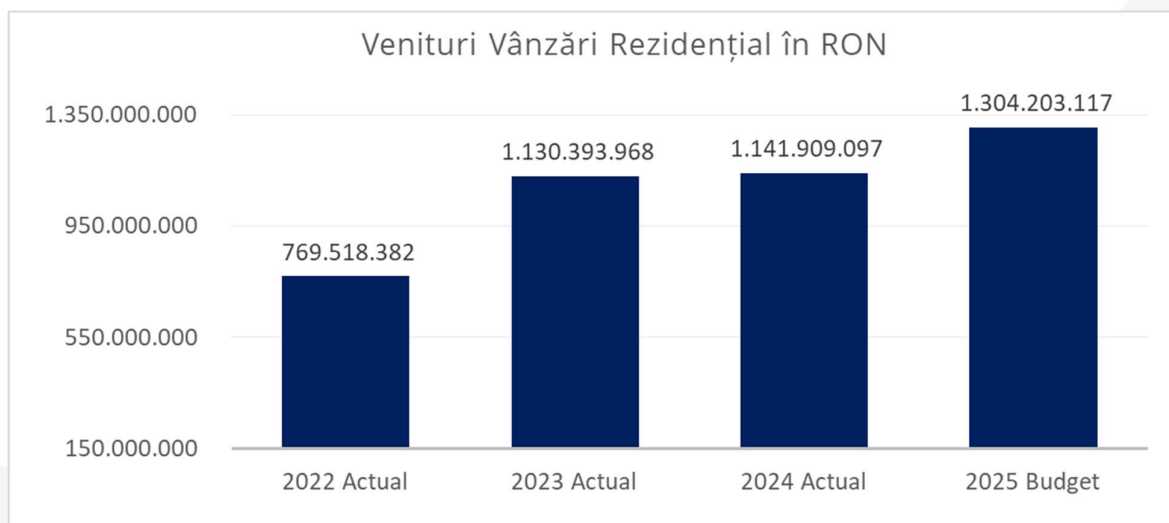
Analiza performanței pentru anul 2024 și comparația cu bugetul anului 2025

Cifra de afaceri înregistrată în 2024 a fost de 1.437.731.021 lei, în scădere cu 6% față de anul anterior și cu 23% mai mare comparativ cu 2022.

Cifra de afaceri bugetată pentru anul 2025 este de 1.549.064.903 lei, cu 8% mai mare față de anul precedent. Creșterea este determinată de majorarea veniturilor atât din segmentul rezidențial cât și de cel din comercial.

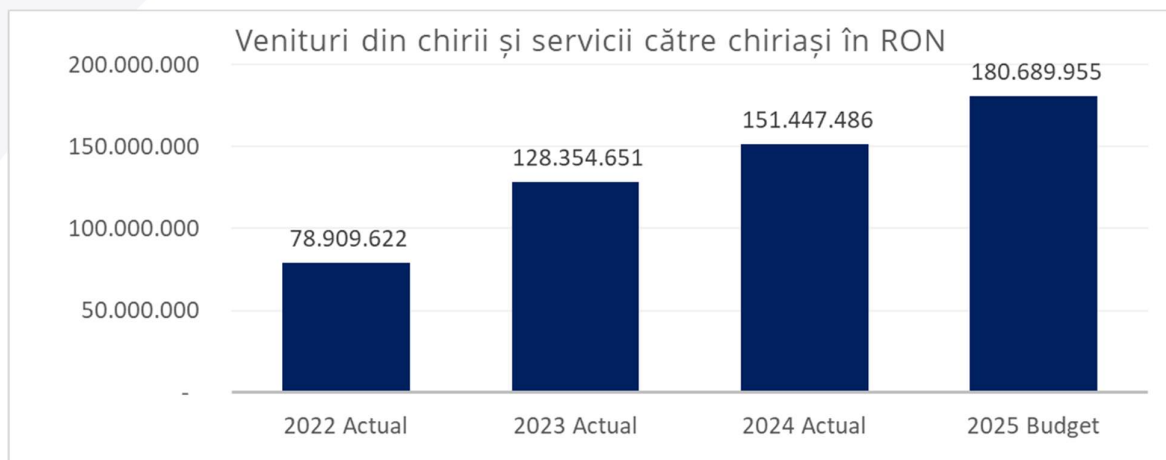


Veniturile din vânzarea imobilelor rezidențiale au crescut constant în 2022-2024, depășind pragul de 1 miliard de lei în 2023 și 2024. Veniturile estimate pentru 2025 sunt de 1.304.203.117 lei, cu 14% mai mari comparativ cu anul anterior.





Veniturile din chirii și servicii către chiriași au avut un trend crescător în 2022-2024. Evoluția pozitivă a fost determinată de veniturile provenite de la chiriașii de la One Tower (grad de închiriere de 100% la 31 decembrie 2024), One Cotroceni Park Faza 1 (grad de închiriere de 94% la 31 decembrie 2024), One Cotroceni Park Faza 2 (grad de închiriere de 93% la 31 decembrie 2024, cu 73% dintre chiriași deja mutați), One One Victoriei Plaza (achiziție finalizată în T3 2022, închiriată 100%) precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor consolidate în divizia comercială. Pentru 2025 este preconizată o creștere de 19% comparativ cu 2024, până la 180.689.955 lei.



Rezultatul net al perioadei a scăzut cu 17% în 2024 comparativ cu 2023. Pentru 2025 se preconizează o creștere de 6% față de anul 2024, la 393.531.864 lei, generat în principal de evoluția segmentului rezidențial și comercial.

