

Perspective și Buget de venituri și cheltuieli pentru anul 2026

Indicatori macroeconomici pentru anul 2026 conform Comisiei de Strategie si Prognoză _____	2
Indicatori macroeconomici la nivelul Europei _____	4
Indicatori macroeconomici pentru zona metropolitană București _____	6
Bugetul de venituri și cheltuieli propus pentru anul 2026 _____	7
Analiza principalelor poziții financiare _____	8
Analiza performanței pentru anul 2025 și comparația cu bugetul anului 2026 ____	9



Indicatori macroeconomici pentru anul 2026 conform Comisiei de Strategie si Prognoză

Analizele prezentate mai jos se bazează pe raportul de toamnă publicat în decembrie 2025 de către Comisia Națională de Strategie și Prognoză. Datele furnizate pot suferi revizuiți prin prisma măsurilor fiscale ce urmează a fi implementate în România pentru a atinge un deficit bugetar de 6.2% din PIB în 2026 (față de 7.65% în 2025), precum și în contextul evoluțiilor politice și economice la nivel global și european.

În 2025, economia a crescut într-un ritm mai lent decât se anticipa, cu approx. 0.6% comparativ cu 1,4% cât era prognozat inițial de către Guvernul României. În plus, rata inflației s-a situat la un nivel ridicat în 2025, încheind anul la 9,6% , comparativ cu 4,4% cât era prognozat inițial.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029
PRODUSUL INTERN BRUT	- mld. lei	1759.2	1909.0	2045.2	2182.7	2323.8	2462.4
	- creștere reală, %	0.9	0.9	1.0	2.2	2.4	2.1
- Industrie		-0.5	-0.1	0.5	1.8	2.4	2.1
- Agricultură, silvicultură, pescuit		-5.7	5.8	2.0	2.4	1.1	1.1
- Construcții		-2.8	7.6	4.1	2.1	3.3	3.1
- Servicii		1.1	-0.1	0.4	2.2	2.2	2.0
- Impozite nete pe produs		8.9	2.3	2.2	2.7	2.8	2.2
Consum final		4.7	-0.1	-0.8	2.1	2.3	2.1
Consum privat		5.7	-0.1	-0.8	2.6	2.7	2.5
Consum guvernamental		1.2	-0.4	-0.7	0.3	1.0	0.5
Formarea brută de capital fix		-2.5	5.0	4.0	1.9	3.2	3.1
Export de bunuri și servicii		-2.5	3.7	2.7	3.3	3.3	3.0
Import de bunuri și servicii		4.0	4.5	1.2	2.9	3.5	3.6
Export de bunuri (FOB)	- mld. euro	92.7	96.7	99.8	103.9	108.7	113.5
	- %	-0.4	4.4	3.1	4.1	4.7	4.4
Import de bunuri (CIF)	- mld. euro	126.1	130.3	132.5	137.5	143.4	149.9
	- %	3.3	3.4	1.7	3.8	4.3	4.6
Soldul balanței comerciale - (FOB-CIF)	- mld. euro	-33.4	-33.6	-32.7	-33.6	-34.7	-36.4
Soldul contului curent	- mld. euro	-28.9	-30.4	-26.6	-26.2	-26.5	-27.1
	- % în PIB	-8.2	-8.0	-6.6	-6.2	-5.9	-5.8
Indicele prețurilor de consum (IPC)							
- sfârșitul anului		5.1	9.6	3.6	3.0	2.7	2.5
- medie anuală		5.6	7.3	6.5	3.2	3.0	2.8

Sursa: Prognoza 2025 – 2029 varianta de toamnă elaborată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză.



- modificare procentuală față de anul anterior, % -

		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Deflatorul PIB		9.6	7.5	6.1	4.5	4.0	3.8
Cursul de schimb mediu	- lei/euro	4.97	5.04	5.11	5.15	5.2	5.25
Numărul mediu de salariați	- mii pers.	5,453.2	5,468	5,466	5,534	5,605	5,665
	- %	1.6	0.3	0.0	1.2	1.3	1.1
Numărul de șomeri înregistrați (la sfârșitul anului)	- mii pers.	261.3	266	265	257	245	240
- Rata șomajului înregistrat la sfârșitul anului	- %	3.3	3.4	3.4	3.2	3.1	3.0
Populația ocupată totală (conform AMIGO)	- mii pers.	7,853.3	7,702	7,697	7,730	7,767	7,785
	- %	2.0	-1.9	-0.1	0.4	0.5	0.2
Șomeri BIM (conform AMIGO)	- mii pers.	451.0	495	496	475	445	425
- Rata șomajului BIM	- %	5.4	6.0	6.1	5.8	5.4	5.2
Câștigul salarial mediu brut	- lei/lună	8,061	8,709	9,192	9,764	10,323	10,867
	- %	14.5	8.0	5.5	6.2	5.7	5.3
Câștigul salarial mediu net lunar	- lei/lună	4,959	5,263	5,555	5,901	6,238	6,567
	- %	12.4	6.1	5.5	6.2	5.7	5.3
Câștigul salarial real	- %	6.4	-1.1	-0.9	3.0	2.6	2.3

Sursa: Prognoza 2025 - 2029 varianta de toamnă elaborată de Comisia Națională de Strategie și Prognoză.

Pentru 2026, Comisia Națională de Strategie prognozează o creștere economică de 1,0% și un PIB de 2.045,20 miliarde RON. Se estimează o scădere a rata inflației până la 3,6% la sfârșitul anului, cu fluctuații în primele trei trimestre. În februarie 2026, rata inflației a fost de 9.31%, în scădere față de 9.62% în ianuarie 2026.

Cursul de schimb mediu pentru anul 2026 este prognozat să ajungă la 5,11 RON/1 EUR, reflectând o creștere de 1,3 puncte procentuale față de 2025.



Indicatori macroeconomici la nivelul Europei

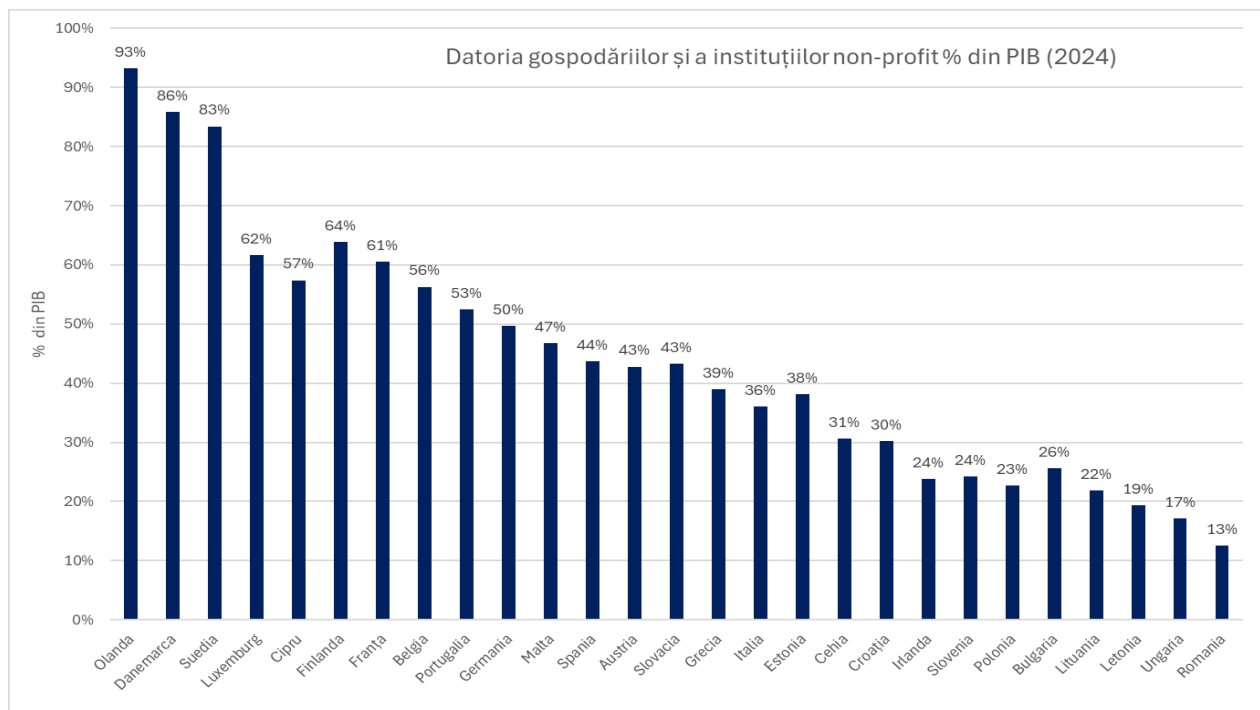
Analizele prezentate mai jos se bazează pe statisticile publicate de Eurostat, raportul Hypostat 2025 precum și alte rapoarte de piață disponibile. (N.B. Hypostat este un raport anual publicat de European Mortgage Federation care include o analiză a pieței imobiliare din Europa).

În 2024 România a avut un PIB pe cap de locuitor de 13.090 EUR (12.970 EUR în 2023), 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 (6,3%), însă acest lucru trebuie corelat cu rata dobânzii pentru acest tip de credite, țara noastră având a treia cea mai mare rată a dobânzii din Europa.

PIB real per capita (EURO)

Țară	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2020	2021	2022	2023	2024	2025
România	11,390	12,130	12,690	12,970	13,090	13,190	n/a	6%	5%	2%	1%	1%
Bulgaria	9,440	10,250	10,740	10,950	11,330	11,710	n/a	9%	5%	2%	3%	3%
Serbia	7,110	7,740	8,160	8,510	8,900	9,140	n/a	9%	5%	4%	5%	3%
Ungaria	14,370	15,470	16,160	16,050	16,190	16,330	n/a	8%	4%	-1%	1%	1%
Polonia	14,310	15,380	15,840	15,950	16,470	17,130	n/a	7%	3%	1%	3%	4%
Cehia	20,980	21,830	21,910	21,680	21,920	22,470	n/a	4%	0%	-1%	1%	3%

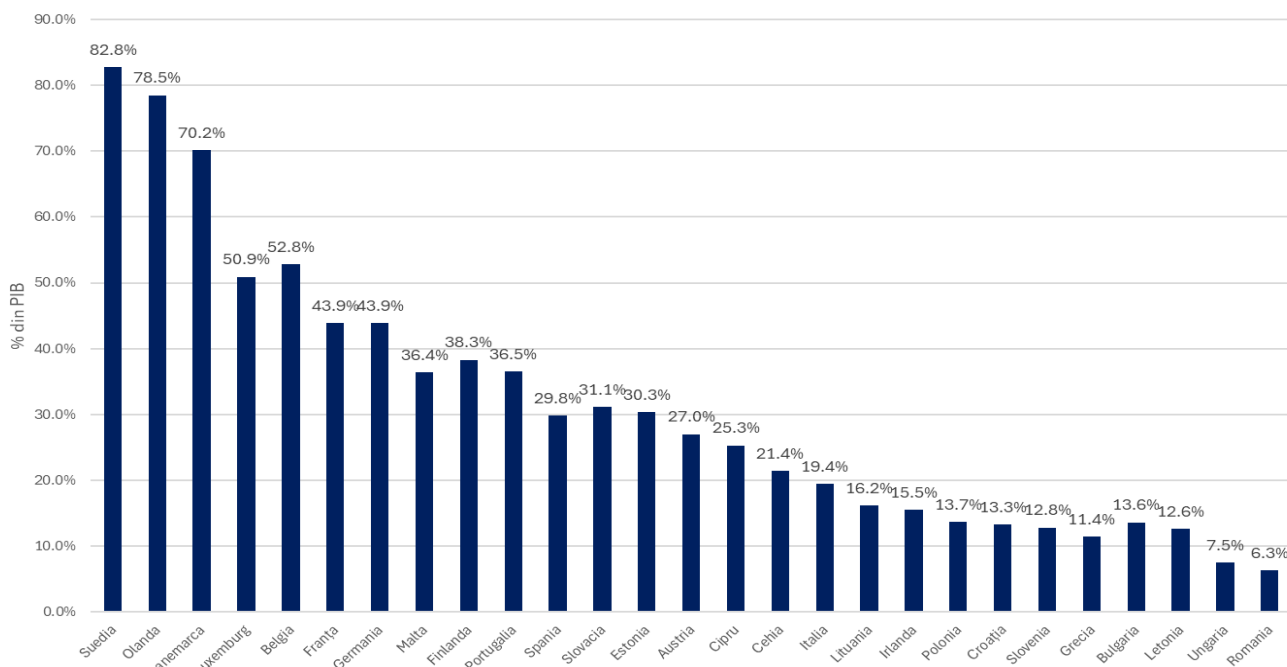
Sursa: Eurostat PIB real per capita



Sursa: Eurostat

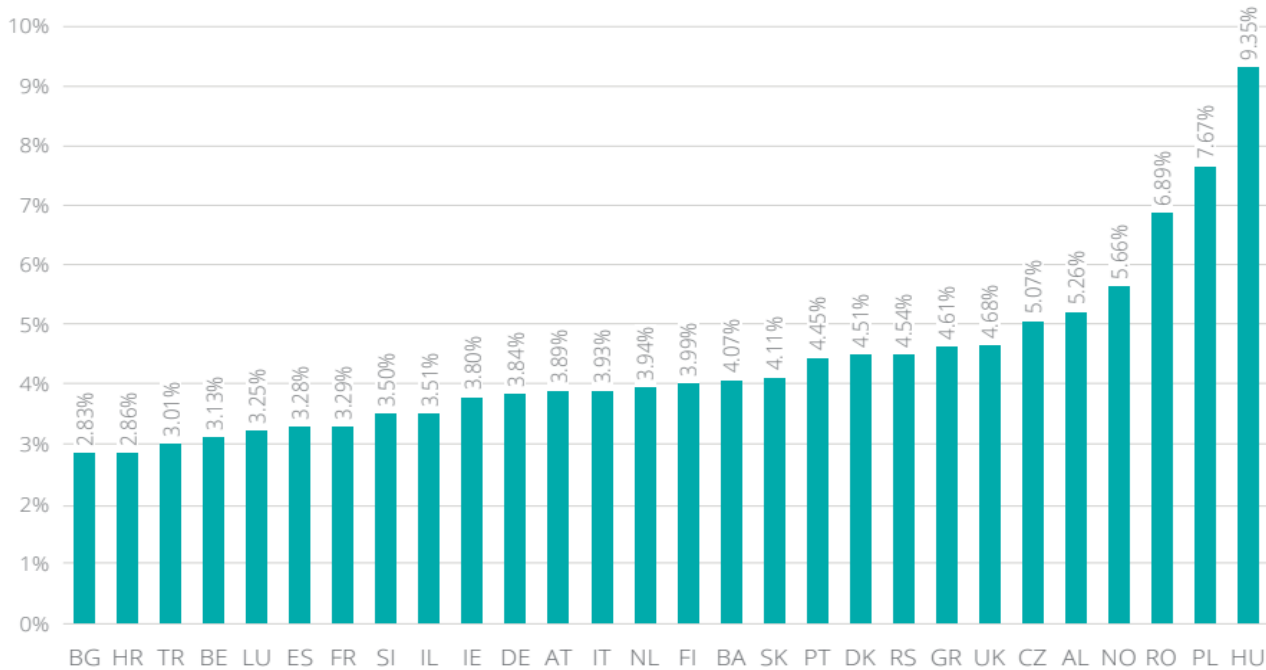


Soldul creditelor imobiliare % din PIB - 2024



Sursa: Hypostat 2025

Rata medie a dobânzii la credite ipotecare (%) - 2024



Sursa: Deloitte Property Index 2025



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.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028
PRODUSUL INTERN BRUT	-mld. Lei	472	518	549	578	606	633
	-% din total*	29.4	29.4	29.0	28.4	27.7	27.1
PRODUSUL INTERN BRUT/capita - București	-euro	41,564	44,983	47,199	48,978	50,667	52,227
<i>PRODUSUL INTERN BRUT/capita - total</i>	-euro	17,014	18,549	19,851	21,177	22,569	23,982
Număr mediu de salariați	- nr. - mii pers. - București	1,206	1,219	1,232	1,251	1,271	1,290
	- nr. - mii pers. - total	5,365	5,412	5,465	5,530	5,600	5,665
	-% din total	22.5	22.5	22.5	22.6	22.7	22.8
	-% variație vs an anterior - București	4.4	1.1	1.1	1.5	1.6	1.5
	-% variație vs an anterior - total	3.0	0.9	1.0	1.2	1.3	1.2
Câștigul salarial mediu net lunar	- lei/lună	5,842	6,696	7,126	7,609	8,108	8,567
	-% variație vs an anterior - București	14.3	14.6	6.4	6.8	6.6	5.7

*Total reprezintă valoarea la nivelul României.

Sursa: Prognoza 2025-2028 în profil teritorial aferentă Prognozei de primăvară 2025 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. 2024), fiind în top 10, după regiuni din Irlanda, Luxemburg, Hamburg, Praga și Bruxelles, depășind regiuni din Franța, Bulgaria și Grecia.



Bugetul de venituri și cheltuieli propus pentru anul 2026

<i>în RON pentru anul</i>	2025 Actual	2026 Budget	Variație	%
Venituri din vânzarea imobilelor rezidențiale	1,064,111,710	1,223,272,636	159,160,926	15%
Costul bunurilor și serviciilor vândute - imobile rezidențiale	(682,020,602)	(705,790,072)	(23,769,470)	3%
Net - alte venituri și cheltuieli din exploatare a proprietății rezidențiale	(7,457,960)	(24,308,197)	(16,850,237)	226%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - rezidențial	(7,587,453)	(23,112,162)	(15,524,709)	205%
Venituri nete din proprietăți rezidențiale	367,045,695	470,062,206	103,016,511	28%
Câștiguri din investiții imobiliare	169,384,483	151,141,435	(18,243,048)	-11%
Venituri din chirii	120,128,732	131,122,821	10,994,089	9%
Venituri din servicii către chiriași	41,072,273	55,608,399	14,536,126	35%
Costuri cu servicii către chiriași	(41,072,273)	(55,608,399)	(14,536,126)	35%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietății - comercial	(9,550,658)	(10,747,971)	(1,197,313)	13%
Comisioane pentru intermediere imobiliară - comercial	(6,803,407)	(4,140,120)	2,663,287	-39%
Venituri nete din închirieri	103,774,667	116,234,730	12,460,063	12%
Cheltuieli generale de administrație	(64,759,564)	(115,749,535)	(50,989,971)	79%
Alte (cheltuieli)/venituri de exploatare, net	(754,975)	-	754,975	-100%
Rezultat din activitatea de exploatare	574,690,306	621,688,837	46,998,531	8%
Venituri financiare	18,728,725	27,646,353	8,917,628	48%
Cheltuieli financiare	(82,912,302)	(97,737,736)	(14,825,434)	18%
Rezultat înainte de impozitare	510,506,729	551,597,454	41,090,725	8%
Impozit pe profit	(83,431,045)	(93,847,370)	(10,416,325)	12%
Rezultatul net al perioadei	427,075,684	457,750,084	30,674,400	7%



Analiza principalelor poziții financiare

În 2026 este estimată o **creștere a cifrei de afaceri** cu 9% la 1.561.145.292 lei (de la 1.438.151.106 lei în 2025) 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 470.062.206 lei în 2026, în creștere cu 28% față de anul anterior. Creșterea este determinată de avansul cu 15% în 2026 vs 2025 a veniturilor din vânzări din proprietăți rezidențiale precum și creșterea marjei procentuale relative (la 38,4%, i.e. +3,9pp în 2026 vs. 2025). Îmbunătățirea marjei va fi determinată în special de dezvoltările aflate în curs de construcție, care urmează să fie finalizate, influențând astfel pozitiv marja netă, în conformitate cu politica de recunoaștere a veniturilor aplicată de Grup.

Pentru **veniturile nete din închirieri**, în 2026 este bugetată o creștere cu 12% până la 116.234.730 lei (103.774.667 lei în 2025) ca urmare a unor venituri din chirii mai mari. **Veniturile din chirii și servicii către chiriași** vor crește cu 16% la 186.731.220 lei (161.201.005 lei în 2025) ca urmare a închirierii în totalitate a One Cotroceni Office Park Faza 1, Faza 2 și One Tower.

Rezultatul din activitatea operațională va crește cu 8% în 2026 (i.e., 46.998.531 lei) până la 621.668.837 lei comparativ cu 574.690.306 lei în 2025, influențat de creșterea veniturilor nete din vânzarea imobilelor rezidențiale și din chirii.

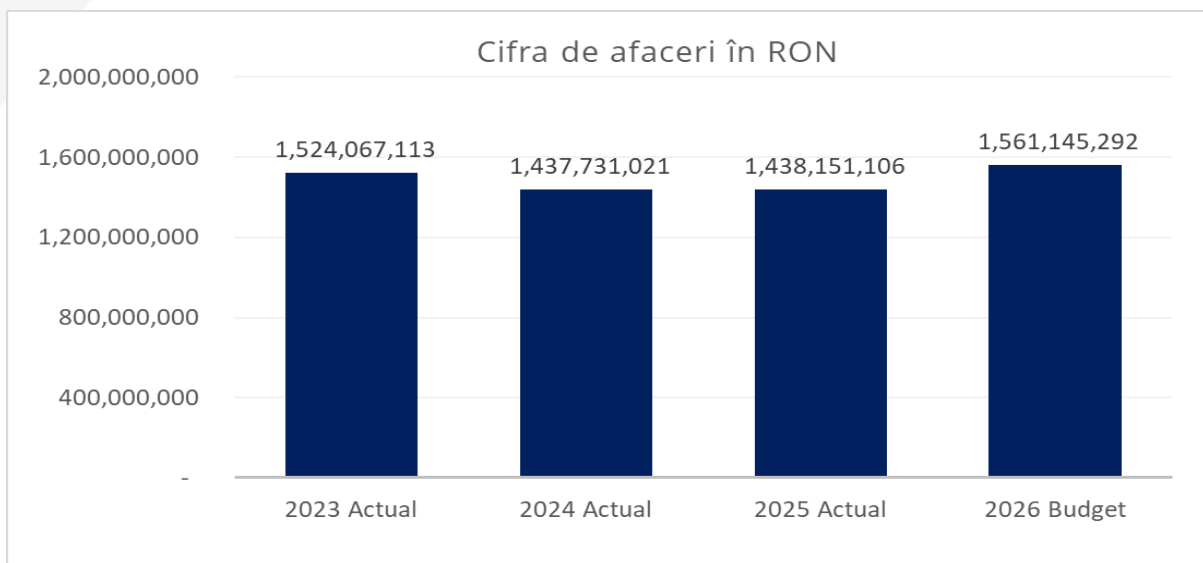
Rezultatul net estimat pentru 2026 este 457.750.084 lei, cu 7% mai mare decât în 2025 când a înregistrat o valoare de 427.075.684 lei.



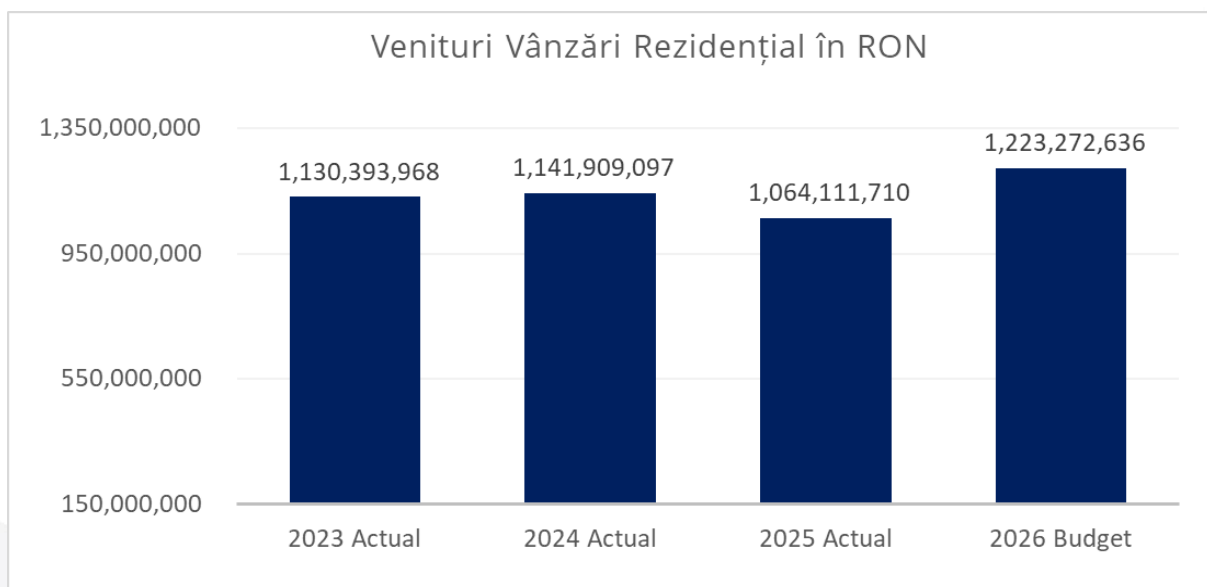
Analiza performanței pentru anul 2025 și comparația cu bugetul anului 2026

Cifra de afaceri înregistrată în 2025 a fost de 1.438.151.106 lei, o valoare similară cu cea din anul anterior și cu 6% mai mică comparativ cu 2023.

Cifra de afaceri bugetată pentru anul 2026 este de 1.561.145.292 lei, cu 9% mai mare față de anul precedent. Creșterea este determinată de majorarea veniturilor atât din segmental rezidențial cât și de cel din comercial.

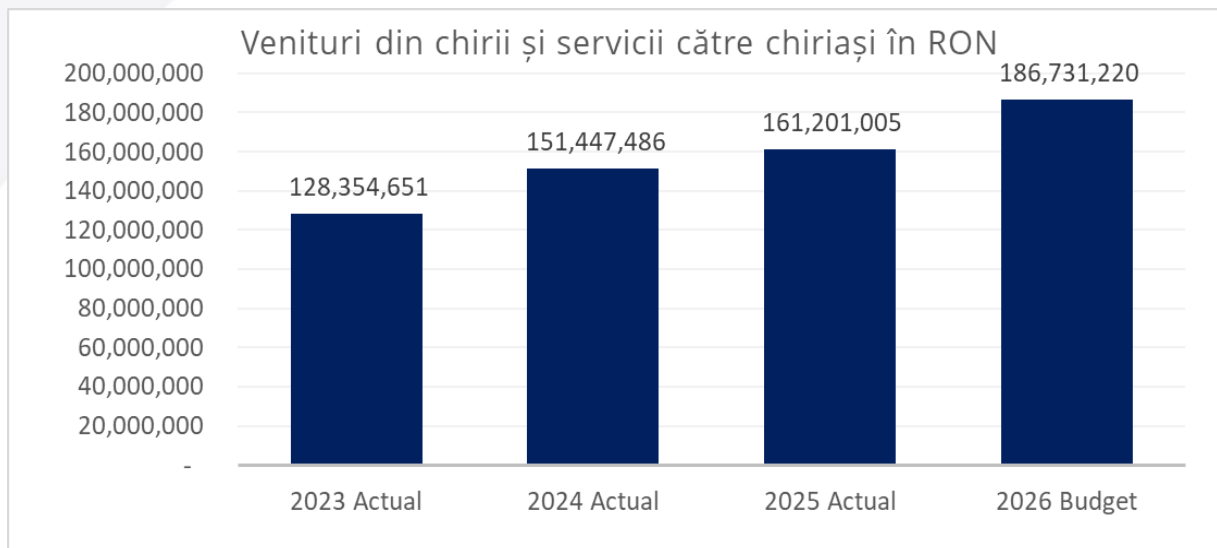


Veniturile din vânzarea imobilelor rezidențiale s-au menținut peste pragul de 1 miliard de lei între 2023 și 2025. Veniturile estimate pentru 2026 sunt de 1.223.272.636 lei, cu 15% mai mari comparativ cu anul anterior.





Veniturile din chirii și servicii către chiriași au avut un trend crescător în 2023-2025. Evoluția pozitivă a fost determinată de veniturile provenite de la chiriașii de la One Tower (grad de închiriere de 100% la 31 decembrie 2025), One Cotroceni Office Park Faza 1 (grad de închiriere de 96% la 31 decembrie 2025), One Cotroceni Office Park Faza 2 (grad de închiriere de 100% la 31 decembrie 2025, cu 90% dintre chiriași deja mutați), One Victoriei Plaza (grad de închiriere de 100% la 31 decembrie 2025) precum și de impactul rezultatelor generate de Bucur Obor consolidate în divizia comercială. Pentru 2026 este preconizată o creștere de 16% comparativ cu 2025, până la 186.731.220 lei.



Rezultatul net al perioadei a crescut cu 15% în 2025 comparativ cu 2024. Pentru 2026 se preconizează o creștere de 7% față de anul 2025, la 457.750.084 lei, generat în principal de evoluția segmentului rezidențial și comercial.

