

aproximativ 20% a prețului de vânzare, până la finalizarea celor 34 de vile.

În plus, unii dezvoltatori acceptă și rate direct la dezvoltator, fără implicarea băncilor, ceea ce îi ajută foarte mult pe cumpărătorii care caută soluții mai flexibile.

Diferența între prețul cerut de vânzător și cel oferit de potențialii cumpărători depinde mult de cum este stabilit prețul inițial. "Noi listăm proprietățile în urma unei analize de piață, la un preț corect de tranzacționare și, de cele mai multe ori, obținem prețul cerut. Când o proprietate este supraevaluată, apar negocieri și scăderi serioase. Până la urmă, diferența o face modul în care piața percepe valoarea reală a proprietății", subliniază Ionuț Anca. Există variații de preț în funcție de tipul imobilului. Locuințele noi sunt, în general, mai scumpe cu 10 – 12% față de cele din blocurile

vechi, datorită facilităților moderne și calității superioare a construcției.

În Constanța și împrejurimi sunt mai multe ansambluri programate pentru finalizare în 2025. Printre acestea se numără: Primavera Campus (Constanța), Xenero Residence (Mamaia Nord), Vista M4 (Mamaia Nord), Uzal Villas (Lazu), Labirint Residence (Constanța), Private Lake (Mamaia). În plus, sunt și alte proiecte în dezvoltare care vor aduce locuințe moderne și facilități pentru viitorii proprietari.

"Avem la vânzare atât case, cât și apartamente. Casele se găsesc în zone precum Lazu, Cumpăna, Valu lui Traian și Constanța Nord. Prețurile pornesc de la aproximativ 120.000 euro și pot ajunge la peste 400.000 euro pentru casele premium", spune Ionuț Anca. Cererea pentru case este în creștere, mai ales



Ionuț Anca, co-proprietar Tomis Imobiliare

din partea familiilor care își doresc mai mult spațiu, intimitate și o curte proprie. ■

București Nord

Reduceri ale prețurilor de vânzare se acordă pentru pachete de apartamente sau avansuri mari

Cumpărătorii pe piața imobiliară sunt tot mai informați, însă și mai expuși la incertitudini generate de contextul geopolitic, inflație sau instabilitate legislativă. Mulți clienți urmăresc presa, forumuri sau știri economice și amână decizia de achiziție din precauție, însă doar pe termen scurt, fiind vorba de o reacție imediată la un anumit context, consideră Andreea Nicolae, manager relații cu clienții la agenția imobiliară North Bucharest Investments.

Totuși, "atunci când lucrează cu un consultant profesionist, decizia este mai rapidă, deoarece le sunt clar prezentate toate beneficiile, riscurile și avantajele negocierii".

Tipologia locuințelor căutate variază în funcție de profilul cumpărătorului. Tinerii profesioniști preferă garsoniere și apartamente cu două camere, în timp ce familiile și cuplurile stabile financiar sunt orientate spre apartamente cu trei-patru camere, penthouse-uri sau case individuale. Investitorii activi urmăresc proiecte în fază incipientă, pentru achiziția de pachete de unități, în special cu potențial Airbnb.

Agenția imobiliară North Bucharest Investments a tranzacționat 385 de unități în primul trimestru, a căror valoare totalizează 52 milioane de euro – o creștere de 66% față de perioada similară din 2024.

Diferența de negociere s-a redus considerabil

Reducerea de preț nu sunt o practică frecventă, deoarece oferta este în scădere, iar

cererea se menține solidă. Cu toate acestea, în cazul pachetelor de apartamente sau al avansurilor mai mari, dezvoltatorii oferă discounturi personalizate de 5 – 8% ori bonuri precum locuri de parcare sau mobilier inclus.

În general, diferența de negociere s-a redus considerabil, fiind în medie de 3 – 5% pentru locuințele noi. Apartamentele aflate în ansambluri moderne, cu localizare bună și facilități incluse, se vând aproape de prețul cerut, în special dacă sunt disponibile în etapa de lansare.

North Bucharest Investments gestionează un portofoliu variat, format atât din apartamente, cât și din case.

- Casele au prețuri care pornesc de la 185.000 euro pentru unități moderne în ansambluri cu acces securizat și pot ajunge la 3 milioane de euro pentru vile ultra premium cu facilități complete.
- Apartamentele pornesc de la 80.000 euro pentru studiouuri și pot ajunge și la 500.000 euro pentru apartamente de trei camere în proiecte de top.

Cererea pentru case este în creștere, în special din partea familiilor și a celor care doresc mai mult spațiu, intimitate și curte proprie.

În 2025, North Bucharest Investments tranzacționează o serie de proiecte aflate în dezvoltare în nordul Bucureștiului, printre care: Nusco City – Faza 2, Prima Vista, BHB, Ivory Residence ori Oxford Apartments.



Andreea Nicolae, North Bucharest Investments

Aceste proiecte acoperă toate segmentele de piață, de la locuințe accesibile și până la ansambluri boutique și premium.

"Pentru 2025, mizăm pe o evoluție stabilă și pozitivă, cu o creștere estimată a prețurilor între 3 și 6% în nordul și nord-estul Bucureștiului. Estimăm un volum de peste 3.000 de tranzacții până la final de an, susținut de lansarea de noi proiecte, consolidarea relației cu investitorii și cererea constantă din partea clienților finali", spune Andreea Nicolae. ■