



Piața rezidențială nouă din Tunari

T2 2026

PREVIEW

REAL ESTATE MARKET INTELLIGENCE

Residential Development Monitor
Tunari | Q2 2026

Cuprins

Secțiuni	pagina
Rezumat executiv	03
Sinteză de piață și mediană pe proiect	04-05
Harta proiectelor	06
Listă de proiecte	07
Repere de preț	08
Costuri complementare	09
Condiții comerciale	10
Metodologie și limitări	11
Contact	11

Rezumat executiv

Piața apartamentelor noi din Tunari | T2 2026

Piața apartamentelor noi din Tunari este compactă, dar relevantă din punct de vedere comercial pentru zona de nord a Bucureștiului.

Raportul analizează **10 proiecte rezidențiale de la 8 dezvoltatori**, cu accent pe prețuri comparabile, stadiul de livrare, disponibilitate, costuri complementare și condiții comerciale observabile.

Oferta monitorizată este împărțită între proiecte finalizate, parțial finalizate și proiecte aflate în construcție. Dintre cele 10 proiecte analizate, 3 sunt finalizate, 1 este parțial finalizat, iar 6 sunt în construcție. Acest mix face ca termenul de livrare, riscul perceput și flexibilitatea comercială să fie elemente importante în comparația dintre proiecte.

Intervalul de preț observat este larg, de la **1.305 la 4.252 EUR/mp** util fără TVA, cu o mediană de **1.820 EUR/mp** util fără TVA. Totuși, piața principală este concentrată sub pragul de **2.000 EUR/mp**: 8 din 10 proiecte monitorizate se încadrează în acest interval.

Segmentul premium rămâne separat de oferta principală. Amber Forest are o mediană de **3.736 EUR/mp** util fără TVA și ridică semnificativ limita superioară a pieței, în timp ce SeraPark formează un reper intermediar, cu **2.524 EUR/mp** util fără TVA. Restul proiectelor se poziționează într-un interval mult mai apropiat, între aproximativ **1.700 și 1.900 EUR/mp** util fără TVA.

Pe baza informațiilor monitorizate, au fost identificate cel puțin 119 loturi disponibile în surse publice. Cea mai mare parte a stocului vizibil este concentrată în Amber Forest și în proiectele CITY NORD, ceea ce poate influența dinamica ofertelor, ritmul vânzărilor și presiunea competitivă locală.

Valoarea raportului nu stă doar în media de preț, ci în citirea împreună a reperelor €/mp, bugetelor de achiziție, stadiului de livrare, disponibilității publice, parcarilor și condițiilor comerciale. Aceste elemente oferă o bază practică pentru decizii de pricing, poziționare și monitorizare competitivă pe piața rezidențială nouă din Tunari.

10

proiecte monitorizate

8

dezvoltatori / branduri

Sinteză de piață

Piața apartamentelor noi din Tunari | T2 2026

Interval observat EUR/mp util fără TVA

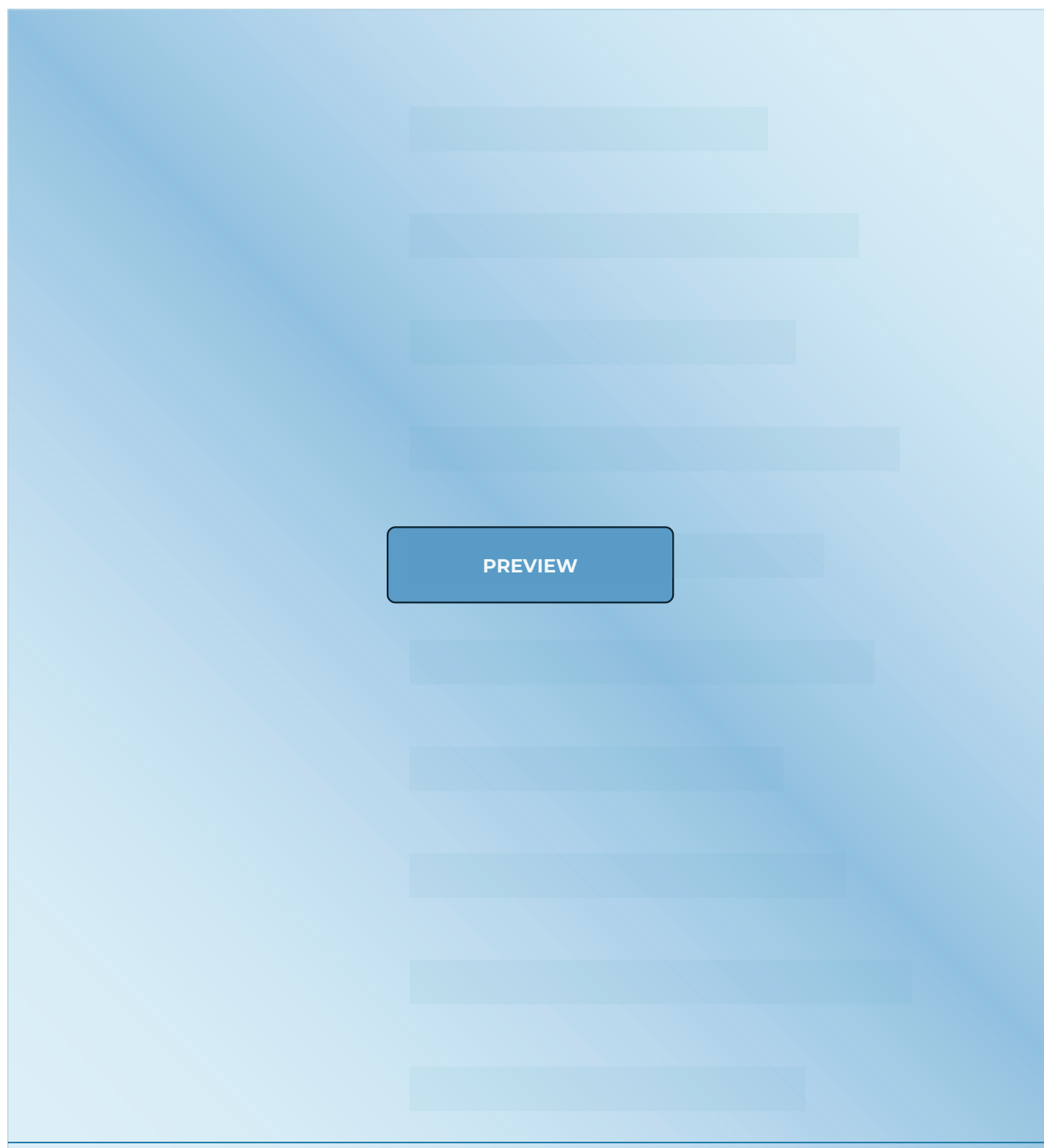
PREVIEW

Distribuție pe intervale de preț

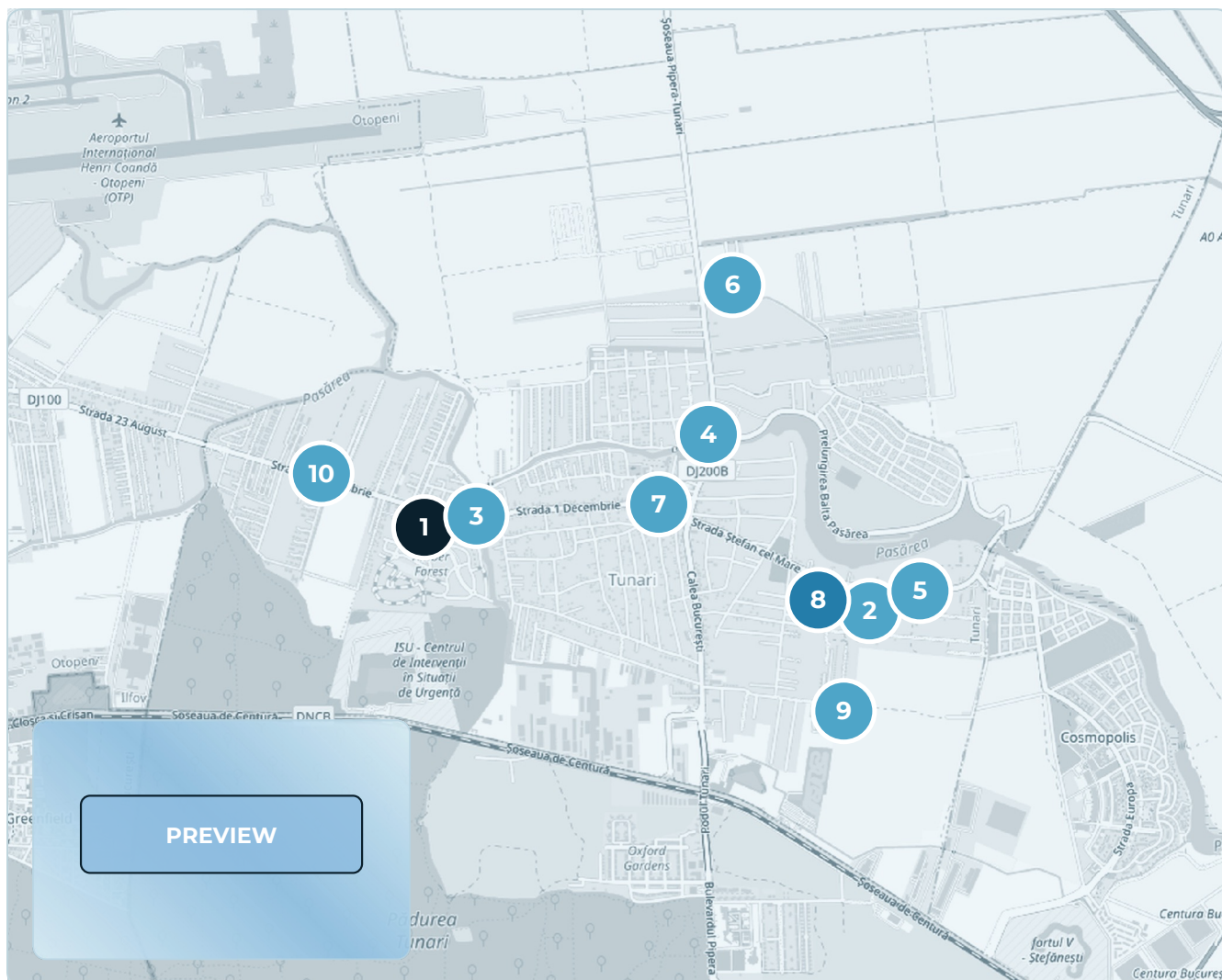
Structura proiectelor după stadiu

PREVIEW

Mediana prețului pe proiect



Harta proiectelor



- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| 1 Amber Forest | 6 Nobil Residence |
| 2 Avora Boutique Living Tunari | 7 Own Central Apartments |
| 3 CITY NORD 1 Decembrie | 8 SeraPark |
| 4 CITY NORD Eminescu 51 | 9 SunLight Residence |
| 5 CITY NORD Stefan cel Mare | 10 Tunari Gardens |

Listă de proiecte

Nr.	Ansamblu rezidențial	Dezvoltator	Localitate	Stadiu / livrare
Exemplu				
1	Tunari Residence	Tunari Developer	Tunari	predare T4 2027
PREVIEW				

Repere de preț

Nr.	Ansamblu rezidențial	Suprafață utilă (mp)	Preț/mp util fără TVA	Preț lot fără TVA (EUR)	Loturi disponibile
Exemplu					
1	Tunari Residence	45-110	1.850-2.250	92.000-238.000	7
PREVIEW					

Costuri complementare

Nr.	Ansamblu rezidențial	Parcare supraterană EUR fără TVA	Parcare subterană EUR fără TVA	Boxă / depozitare EUR fără TVA
Exemplu				
1	Tunari Residence	5.500	11.000	4.000
PREVIEW				

Condiții comerciale

Nr.	Ansamblu rezidențial	Tipologii disponibile	Condiții plată	Promoție
Exemplu				
1	Tunari Residence	studio, 2, 3 camere	avans 20% credit	voucher finisaje
PREVIEW				

Metodologie și limitări

Raportul este realizat pe baza informațiilor disponibile public la momentul colectării datelor, inclusiv surse oficiale ale dezvoltatorilor, pagini publice ale proiectelor, platforme de listare imobiliară, comunicate publice, materiale comerciale și canale publice de promovare.

Analiza acoperă proiecte rezidențiale noi de apartamente din Tunari și localitățile relevante din proximitate. Nu sunt incluse, ca regulă generală, proiectele formate exclusiv din case individuale, vile sau unități rezidențiale care nu aparțin segmentului de apartamente noi.

Prețurile prezentate reprezintă valori publice de ofertare sau repere comerciale observabile, nu prețuri finale de tranzacționare. Indicatorii €/mp sunt calculați, acolo unde informația permite, pe baza suprafeței utile interioare și nu includ TVA, cu excepția cazurilor în care este menționat altfel.

Disponibilitățile, promoțiile, condițiile de plată, costurile pentru parcuri și spații de depozitare reflectă informațiile publice identificate. Lipsa unei informații în raport nu înseamnă neapărat inexistența acesteia, ci faptul că nu a fost identificată public în mod suficient de clar la data analizei.

Datele pot fi modificate de dezvoltatori fără notificare publică, iar stocul disponibil se poate schimba rapid. Înaintea oricărei decizii comerciale, investiționale sau strategice, informațiile relevante trebuie verificate direct cu dezvoltatorii, reprezentanții de vânzări sau consultanții specializați.

Raportul are rol informativ și analitic. Autorul nu își asumă responsabilitatea pentru decizii luate exclusiv pe baza acestui material și nu garantează caracterul complet, exhaustiv sau permanent actualizat al informațiilor prezentate.

Contact

Anton Sinkovskii

Real Estate Market Intelligence

Email: a.sinkovskii@gmail.com

Contact direct pentru comentarii suplimentare sau consultanță personalizată