

Galați

Prețurile au scăzut ușor pentru apartamentele vechi



Cristinel Ioja, manager general Micasa Imobiliare

Numărul ofertelor a rămas constant pe piața imobiliară din Galați, dar cumpărătorii sunt mult mai calculați atunci când iau decizia de achiziție.

”Aceștia analizează riguros calitatea construcției, costurile pe termen lung și poziționarea proprietății”, apreciază Cristinel Ioja, manager general al agenției Micasa Imobiliare din Galați. Clienții își doresc în primul rând calitate, funcționalitate și predictibilitate. Vor locuințe eficiente, spații bine gândite, locuri de parcare și costuri mici de întreținere.

Dezvoltatorii încearcă să răspundă acestor cerințe prin proiecte mai moderne și facilități suplimentare.

Prețuri de la 700 la 2.200 euro/mp

Prețul mediu cerut pentru apartamentele din Galați este de circa 1.150 euro/mp, dar plaja de prețuri este foarte largă: de la 700 de euro/mp pentru locuințele situate în zonele mărginașe ale orașului, până la peste 2.200 de euro/mp pentru cele din blocurile noi construite în zonele centrale.

Prețurile diferă în funcție de zonă, tipul proprietății și nivelul de renovare. Proprietățile moderne, renovate și poziționate în zone bune continuă să se tranzacționeze foarte bine. Diferența o face tot mai mult modul în care proprietatea este prezentată și pregătită pentru vânzare. Clienții caută transparență,

confort și o experiență cât mai predictibilă. ”Față de toamna trecută, vedem o corecție în jos a prețurilor, de până la 3% pentru apartamentele vechi, în timp ce prețurile apartamentelor noi au rămas stabile sau chiar au crescut ușor, cu vreo 2%, din cauza costurilor de construire”, spune domnul Ioja.

În ceea ce privește posibilitățile de negociere a prețului de tranzacționare, dezvoltatorii nu prea scad prețul oficial, dar oferă un discount de 5%–8% pentru plata integral în avans și doar un 2%–3% la plata prin credit.

În același timp, pe piața secundară, proprietarii persoane fizice sunt ceva mai deschiși și acceptă o marjă de negociere între 4% și 7%, putând ajunge chiar la 10% dacă imobilul are vicii sau dacă clientul plătește cash.

Diferențele de negociere depind foarte mult de modul în care este poziționată proprietatea în piață.

În principiu, diferența este minimă acolo unde evaluarea este corectă. ”Noi nu ne bazăm pe noroc, ci pe o analiză comparativă de piață riguroasă, folosind datele ultimelor tranzacții similare pentru a stabili un preț care să atragă rapid oferte competitive. În schimb, acolo unde prețurile sunt supraestimate, negocierile pot deveni semnificative”, spune Cristinel Ioja.

Ofertele sunt diferențiate prin modalitatea de prezentare

Locuințele noi atrag prin modernitate, însă cumpărătorii sunt mult mai atenți la reputația dezvoltatorului și la calitatea execuției.

Pe segmentul second-hand există în continuare o cerere foarte bună, mai ales pentru apartamente renovate, bine compartimentate și poziționate în zone consacrate, dar prezentarea face diferența.

”La Micasa Imobiliare, aplicăm strategii profesionale de Home Staging (pregătirea proprietății pentru a fi pusă în vânzare) și realizăm materiale foto-video de înaltă calitate pentru ambele segmente, asigurându-ne că proprietățile listate de noi ies imediat în evidență pe cele 18 platforme partenere unde promovăm ofertele”, spune Cristinel Ioja.

Clienții de astăzi sunt foarte bine informați și pun accent pe eficiența energetică, accesul la infrastructură și calitatea finisajelor.

”Pentru a elimina orice urmă de incertitudine, am introdus în pachetul nostru exclusiv serviciul Home Trial. Acesta este un concept inovator care permite cumpărătorului să locuiască efectiv în proprietate timp de 24 de ore înainte de a semna actele. Astfel, poate testa totul, de la lumina naturală până la liniștea zonei, transformând o decizie bazată pe impresii rapide într-una asumată și sigură”, este de părere Cristinel Ioja.

Agenția Micasa Imobiliare organizează primul Târg Imobiliar din județul Galați.

Evenimentul va avea loc între 19 și 21 iunie 2026, la Centrul de Evenimente Unique Ballrooms, oferind o platformă unde clienții pot întâlni specialiști financiari și pot descoperi noile proiecte locale. ■

