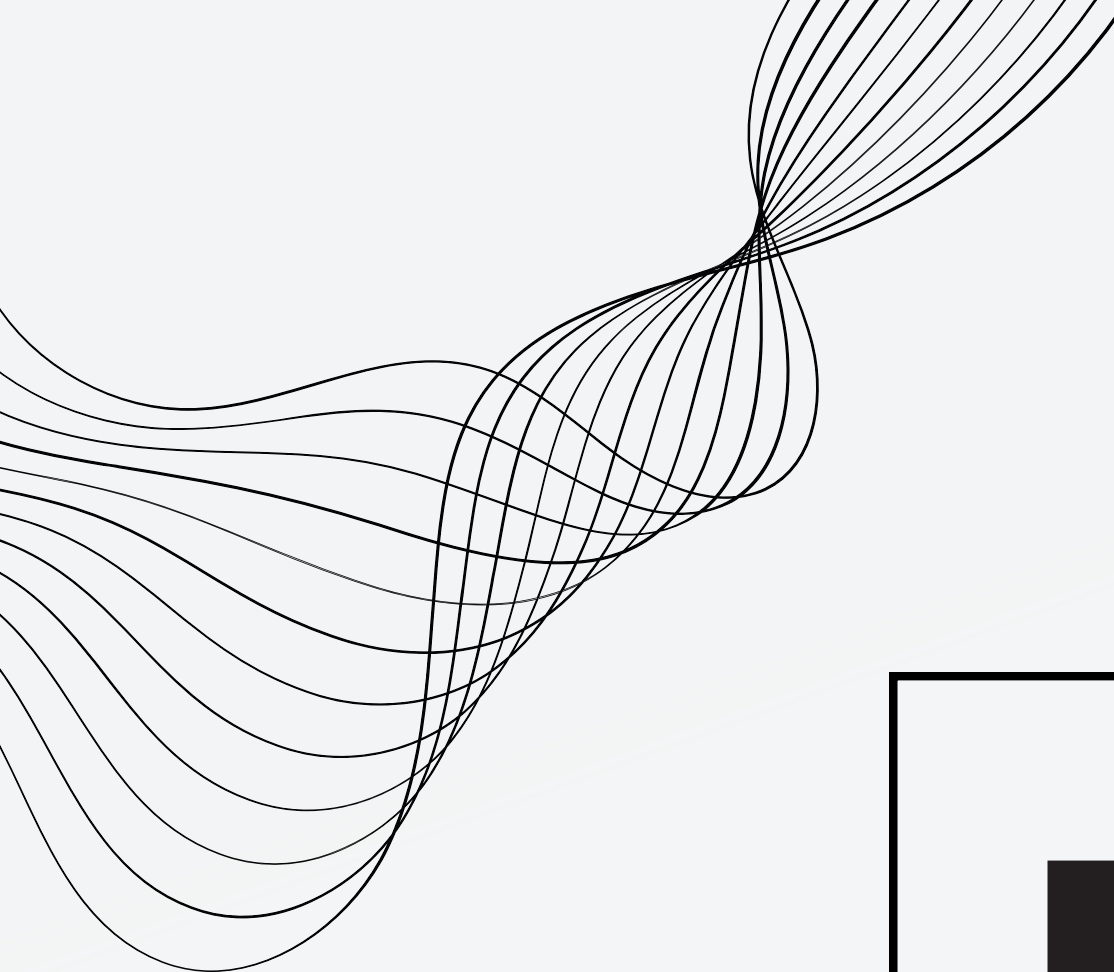




PROIECT

Analiza Pieței Chiriilor în Timișoara



Anca Iulia, Badea Lucian, Ciobotaru Laura, Ciochină Estera, Dan Daria

FACULTATEA DE ȘTIINȚE POLITICE, FILOSOFIE ȘI ȘTIINȚE ALE COMUNICĂRII



CONTENT

01

Context

02

Metodologia de cercetare

03

Probleme

04

Vizualizarea datelor

05

Concluzii

06

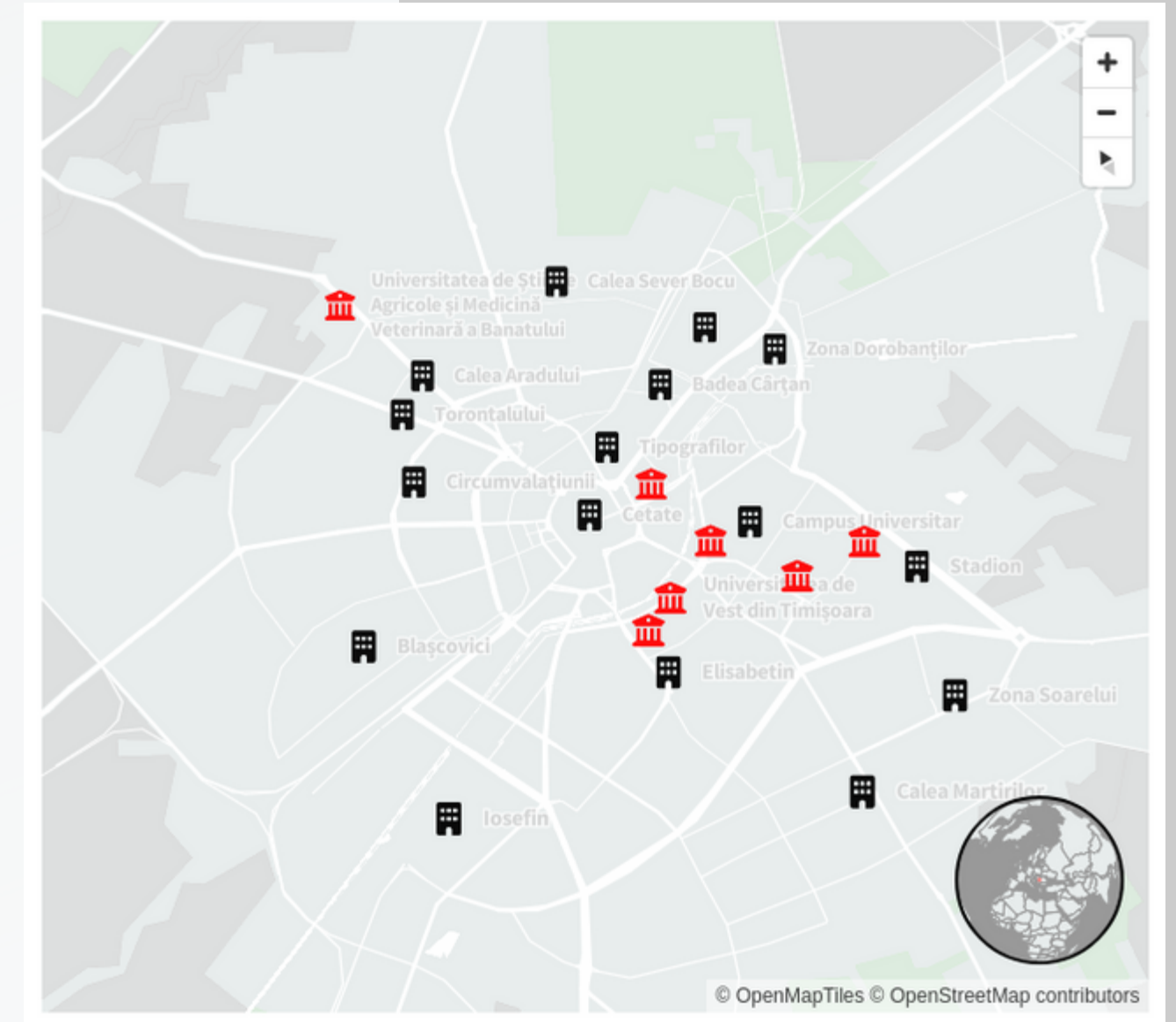
Recomandări

CONTEXT

Timișoara, al cincilea oraș ca populație din România, reprezintă unul dintre principalele centre economice, culturale și universitare. Nivelul demografic a locuitorilor este unul destul de ridicat, anexând o parte semnificativă a României, dar și din diaspora, fapt ce a sporit dezvoltarea pieței imobiliare a Timișorei. Raportul dintre cerere și ofertă, a cauzat o scumpire majoră în contextul actual, postpandemic și social-economic, declanșând o presiune financiară în rândul studenților.

Studiul prioritizează analiza situației chiriilor din Timișoara, vizând următoarele aspecte:

- Tendințele de evoluție ale chiriilor
- Factorii care influențează nivelul chiriilor

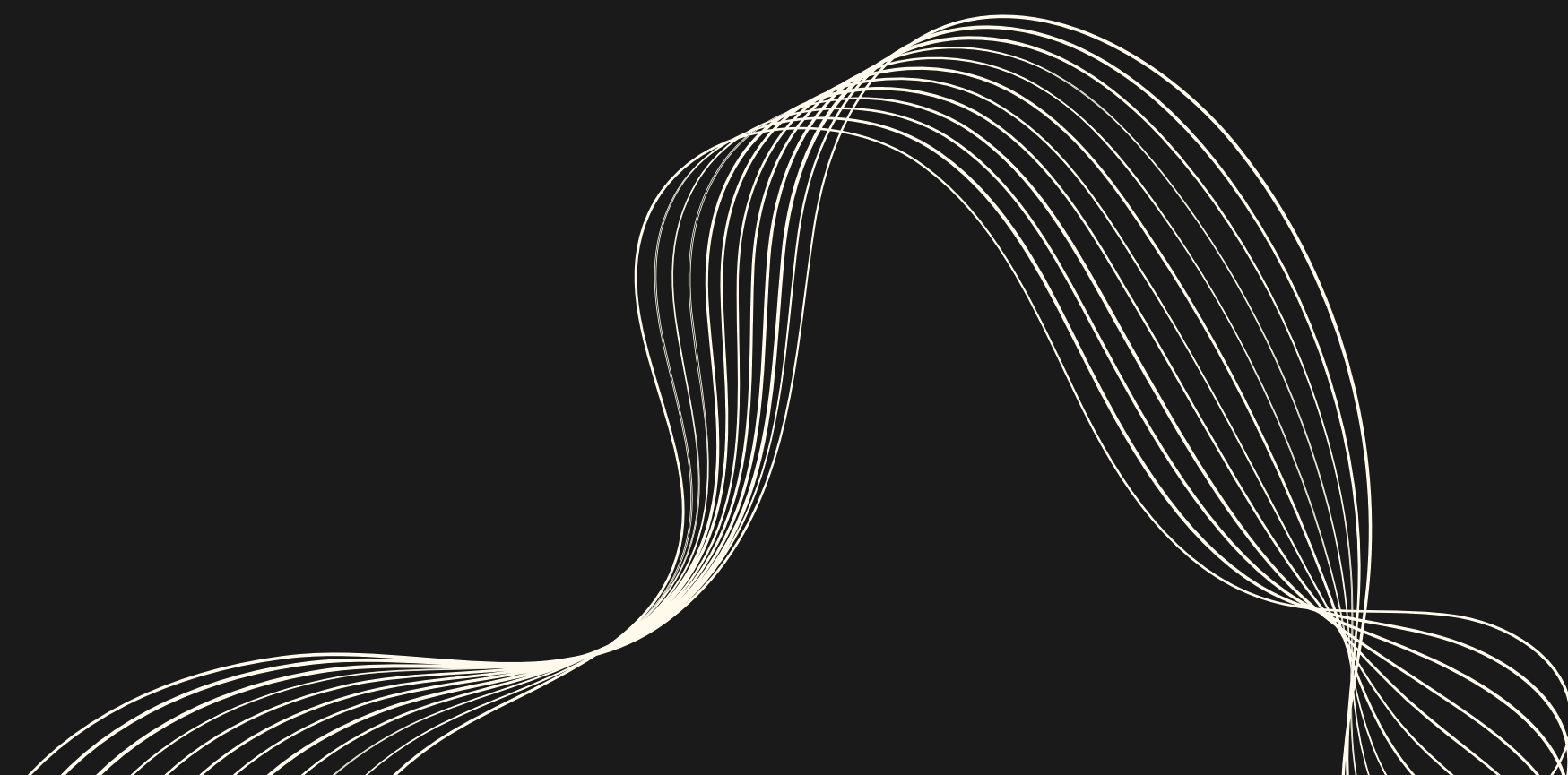


METODOLOGIA DE CERCETARE

Cercetarea a fost efectuată prin intermediul unei analize de conținut a anunțurilor de închiriere de pe website-urile imobiliare din Timișoara. Această metodă permite cercetătorului să colecteze date despre nivelul chiriilor, tendințele de creștere a chiriilor, factorii care influențează nivelul chiriilor și impactul chiriilor asupra studenților.

Unitatea de analiză a fost anunțul de închiriere. Fiecare anunț a fost analizat pentru a colecta următoarele date:

- 📍 Zona în care se află locuința
- 📏 Suprafața locuinței
- 🏠 Numărul de camere
- ✚ Facilitățile oferite
- 💰 Prețul chiriei
- 👤 Dacă locuința este dată de proprietar sau de intermediari
- 📅 Anul construcției imobilului
- 📈 Etajul la care se află imobilul
- 🏢 Tipul de compartimentare



PROBLEME

O problemă contemporană pentru studenții din Timișoara constă în costurile semnificativ mai ridicate ale chiriilor în zonele cu cea mai mare cerere. Această situație complică identificarea unei locuințe accesibile pentru studenții interesați să se stabilească în aceste zone.

În procesul de colectare a datelor, am identificat anunțuri vagi care nu furnizau toate detaliile relevante despre apartamentele disponibile, ceea ce a impus dificultăți în colectarea informațiilor necesare.

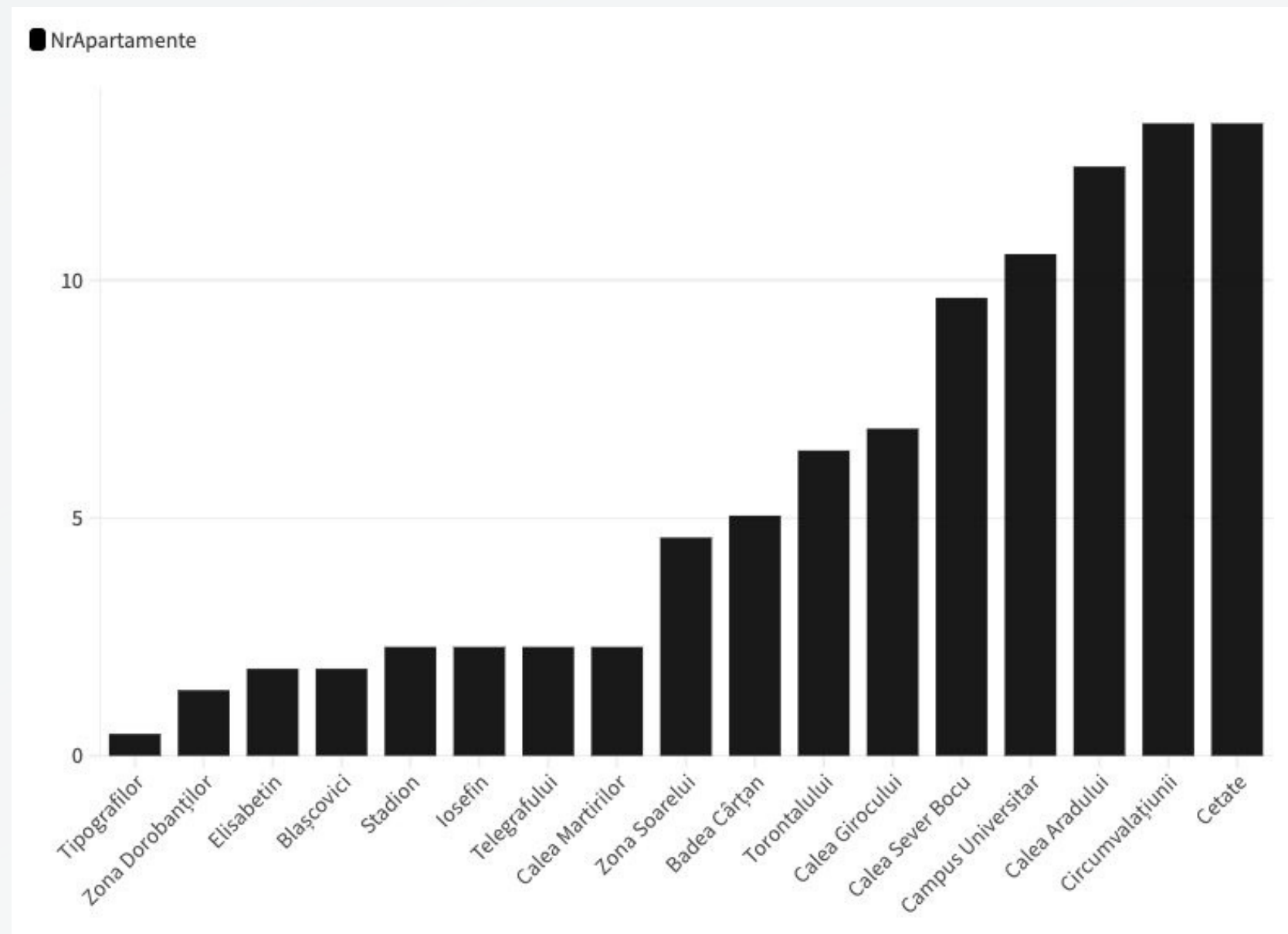
Printre probleme se numără:

- ☎ Propietarii care nu oferă disponibilitate
- 🔄 Neactualizarea statusului apartamentelor
- ⊗ Falsificarea anunțurilor prin expunerea unor poze care nu corespund cu realitatea
- 📍 Detalii eronate în legătură cu condiția apartamentului
- 📝 Localizarea incorectă



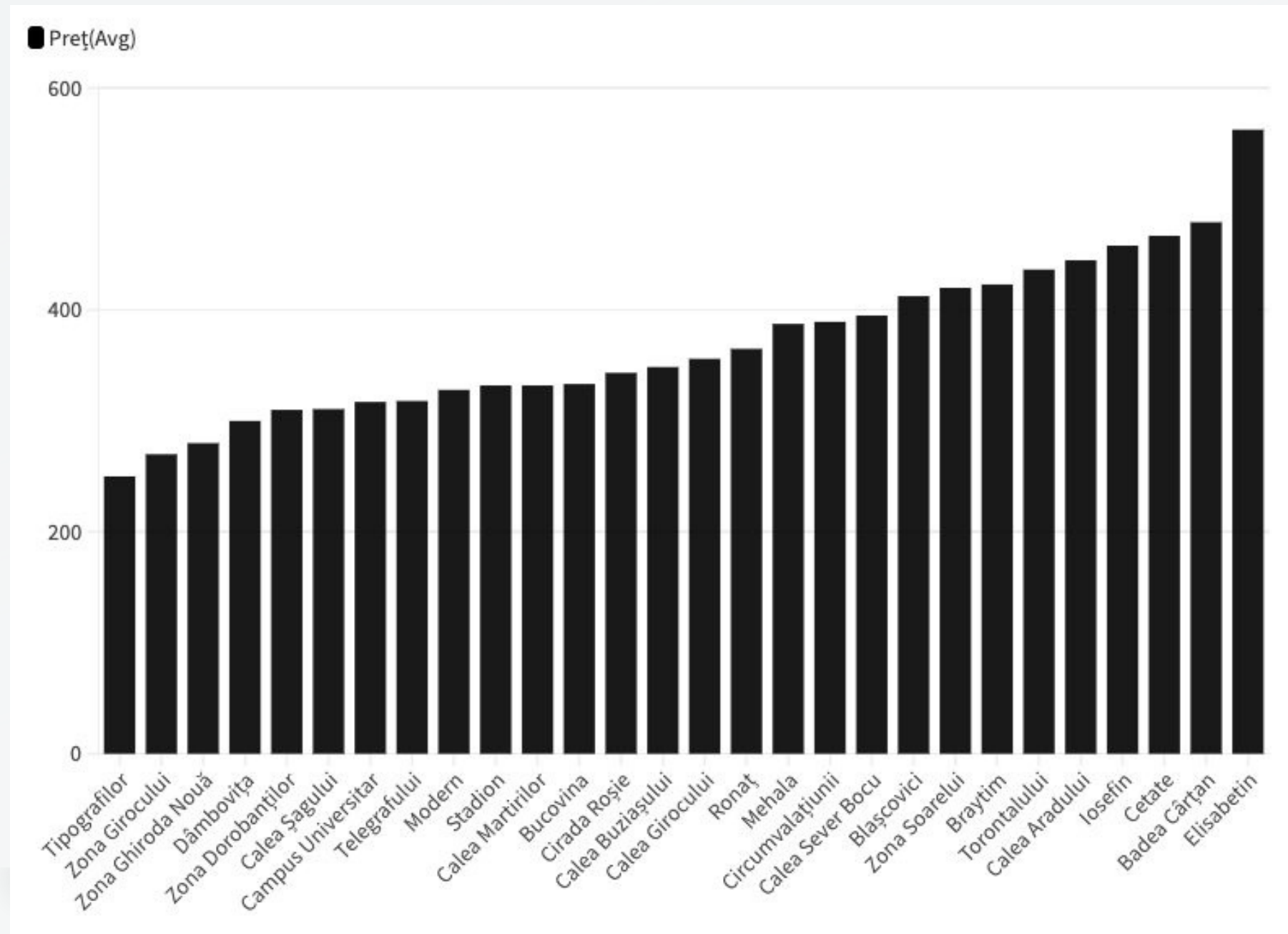
VIZUALIZAREA DATELOR

Numărul apartamentelor în funcție de cartier



În partea stângă se pot observa cartierele în ordine crescătoare după numărul de apartamente ce au fost listate pe website-urile de închirieri de imobiliare. Cele mai populare 3 cartiere după anunțurile publicate sunt Cetate, Circumvalațiunii, dar și Calea Aradului. Cartierul cu cele mai puține apartamente listate este Tipografilor, un cartier central, aflat în apropierea Universității de Medicină și Farmacie „Victor Babeș”.

MEDIA PREȚULUI APARTAMENTELOR ÎN FUNCȚIE DE CARTIER

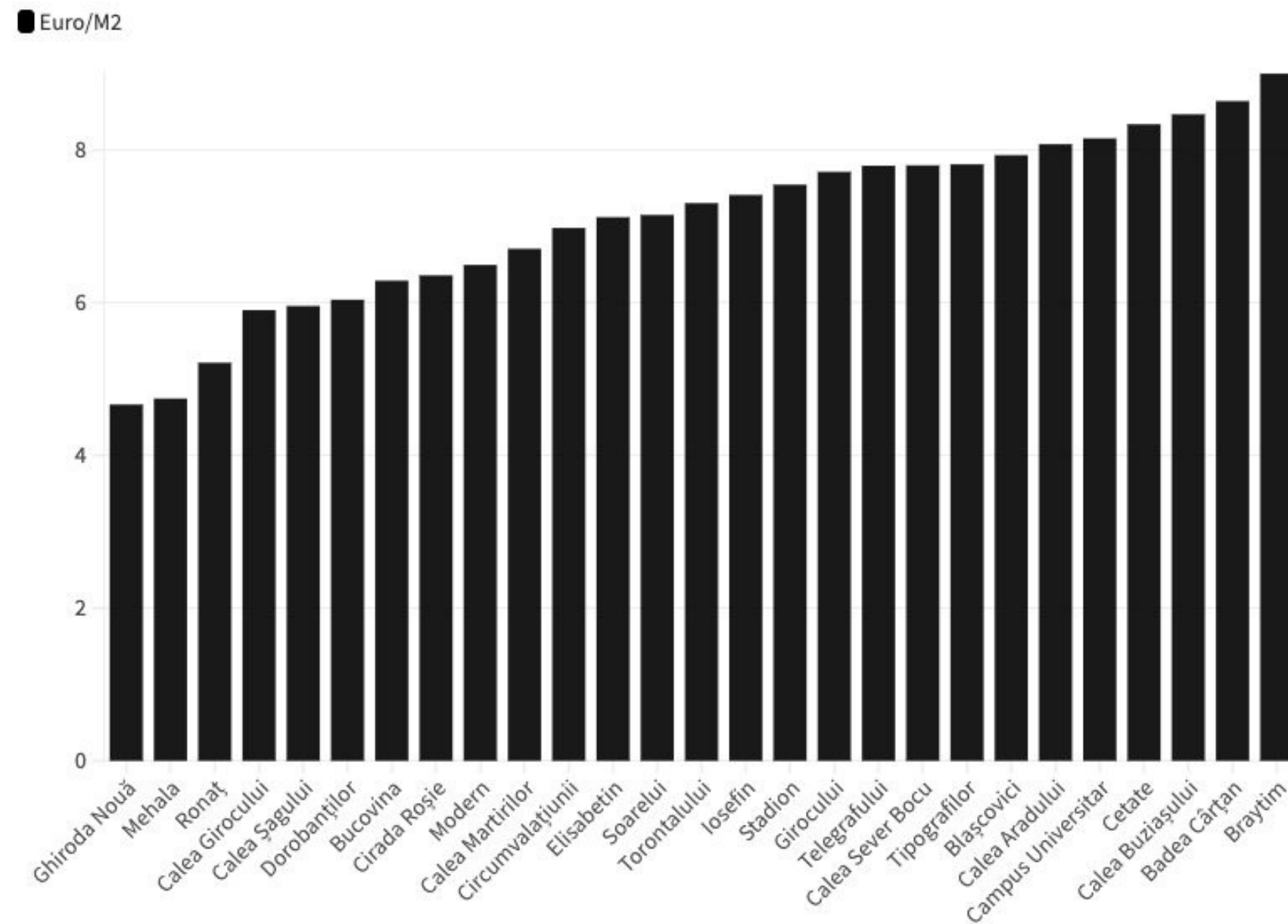
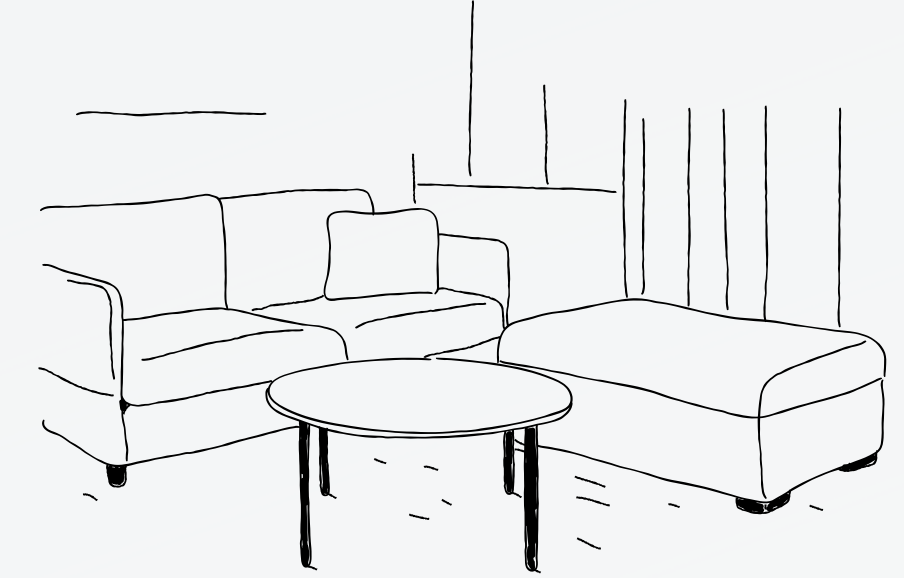


Cele mai scumpe apartamente în medie sunt cele situate în proximitatea centrului, dar și a universităților din Timișoara, Universitatea de Vest din Timișoara și Universitatea Politehnică Timișoara. La polul opus al graficului, putem vedea că zona Tipografilor apare și de această dată, ca fiind cel mai ieftin cartier. Această concluzie poate fi una greșită deoarece lipsa informațiilor suficiente despre mai multe apartamente ne poate da o perspectivă ce nu se apropie de adevăr.



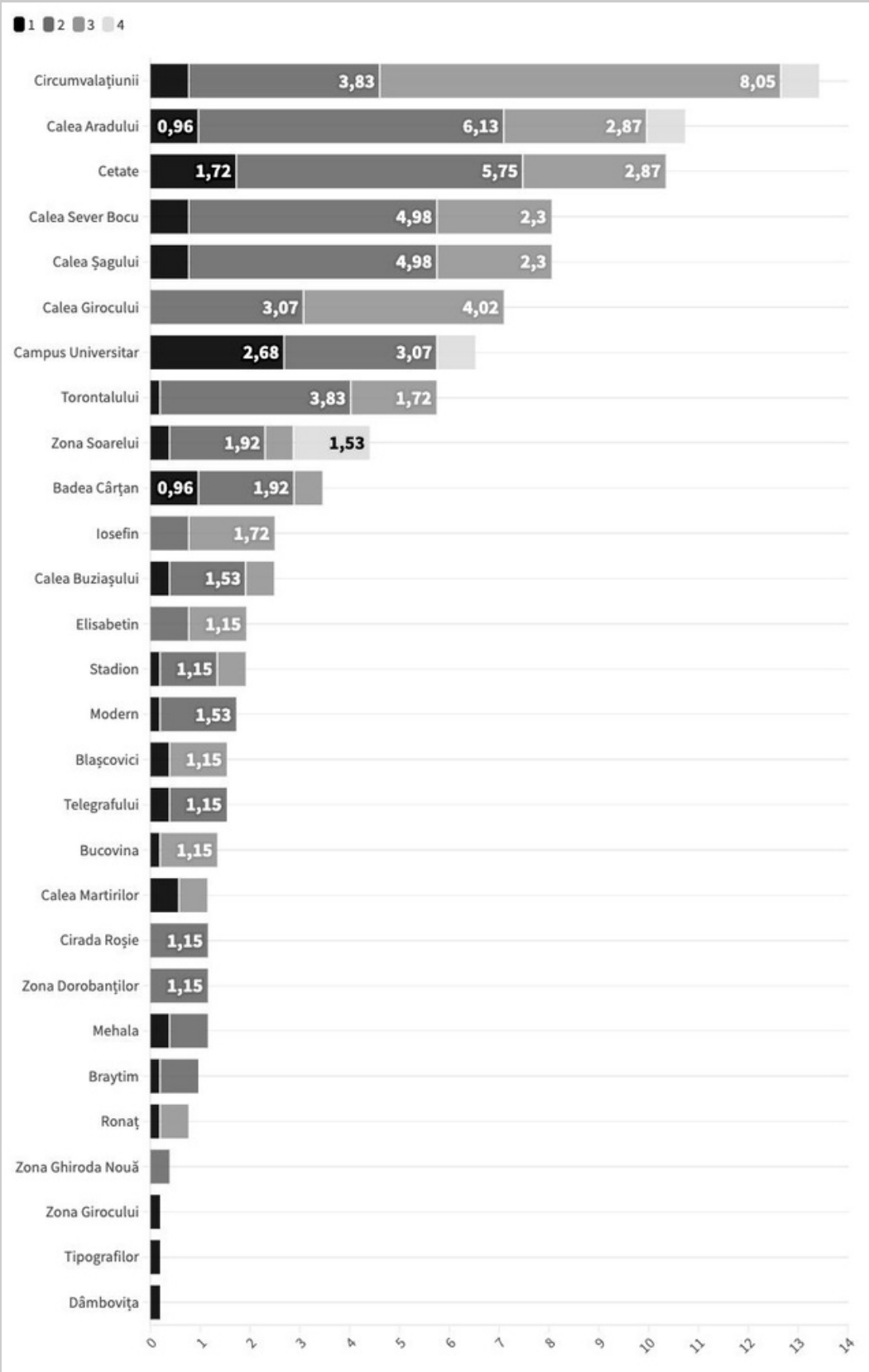
ACCESIBILITATEA APARTAMENTELOR

Prețul pe metru pătrat al apartamentelor în funcție de cartier



Pentru a considera un apartament accesibil, un criteriu important îl reprezintă prețul acestuia. Dar pentru a avea o mai bună viziune a acestui fapt, trebuie să ținem cont și de suprafața unui imobil, pentru a nu ne confrunta cu situația unui apartament cu un preț modic, dar cu o suprafață foarte mică. Astfel, am calculat costul unui metru pătrat în funcție de fiecare zonă pentru a vedea ce zone sunt cu adevărat mai scumpe după preț și suprafață. În urma generării graficului, se poate observa că cel mai scump cartier este Braytim, unde prețul metrului pătrat este de 9 euro, cu aproape 2 euro peste medie.

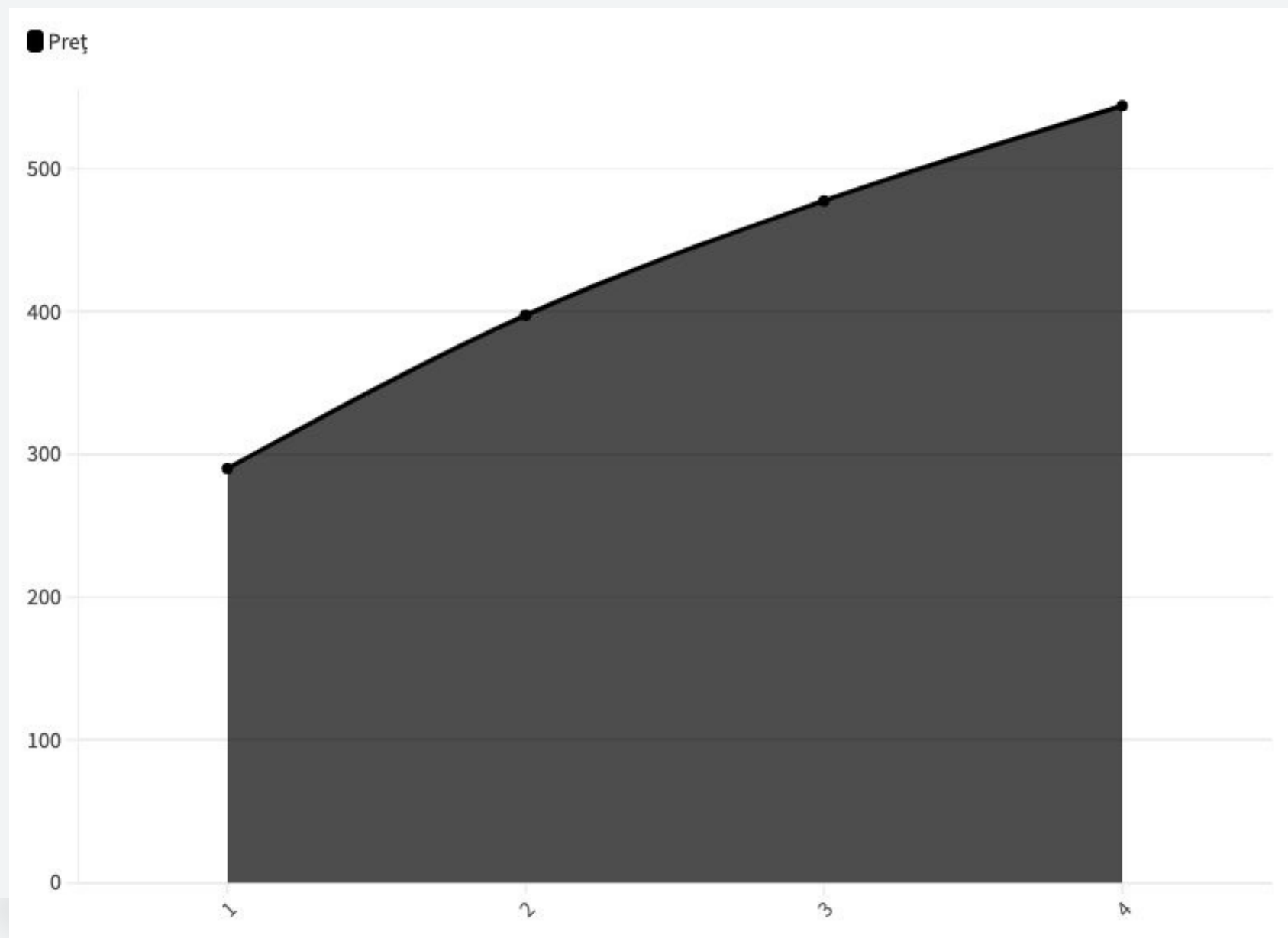
NUMĂRUL CAMERELOR UNUI APARTAMENT ÎN FUNCȚIE DE CARTIER



În funcție de preferințe și de bugetul de care dispun, studenții pot alege sau nu să locuiască cu colegi de apartament, ce de cele mai multe ori sunt tot studenți. Din acest motiv, aceștia pot alege să închirieze apartamente mai mari.

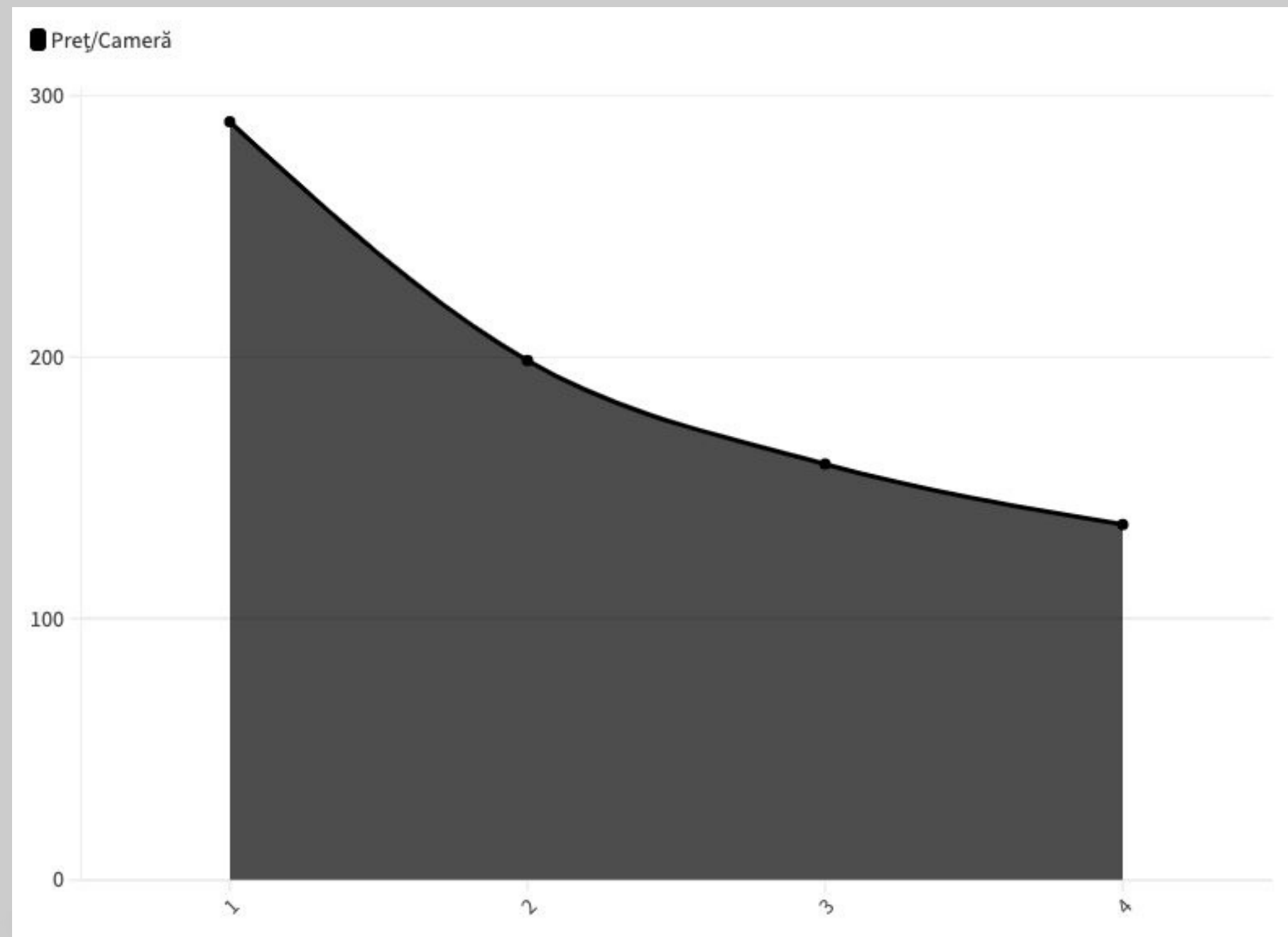


PREȚUL APARTAMENTELOR ÎN FUNCȚIE DE NUMĂRUL CAMERELOR



Prețul poate varia pe baza a diferitor factori ce pot avea legătură cu anul construcției, cartierul din care face parte, dar mai ales suprafața imobilului, și implicit numărul de camere. Astfel, odată cu creșterea numărului de camere, crește gradual și prețul imobilului. Pentru un apartament cu o cameră, prețul mediu este de aproximativ 290 de euro, iar pentru unul cu 2 camere, prețul poate crește cu 110 euro, adică un cost total de 400 de euro. În cazul apartamentelor cu 3 camere, diferența nu este la fel de dramatică, însă există o creștere de 80 de euro între el și cel de 2 camere. Similar, apartamentele de 4 camere au o creștere de 70 de euro față de cele precedente.

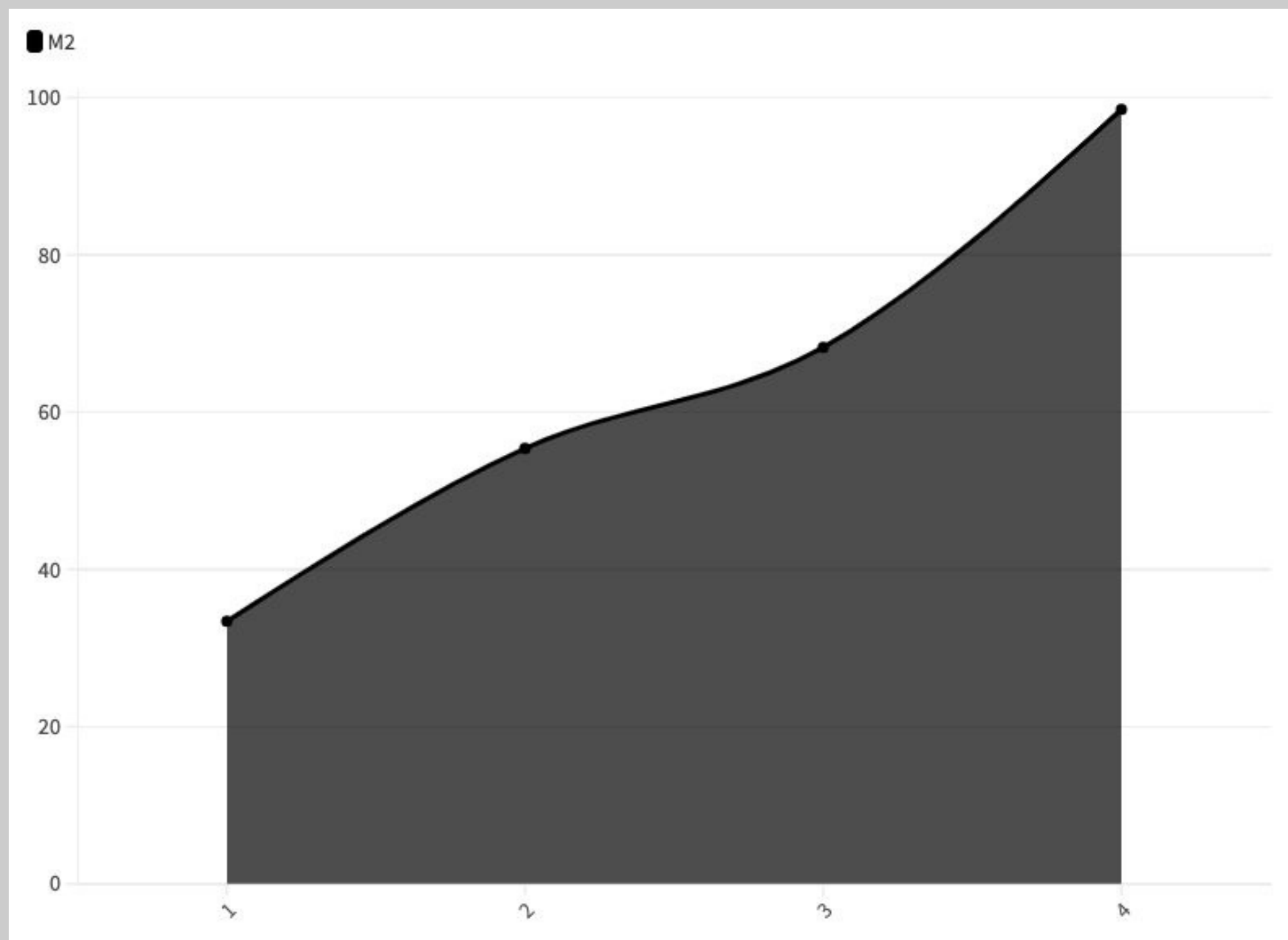
PREȚUL UNEI CAMERE ÎN FUNCȚIE DE NUMĂRUL DE CAMERE AL APARTAMENTULUI



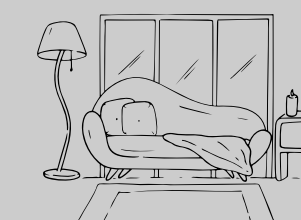
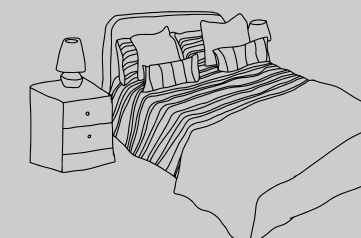
În situațiile în care un student și-ar căuta un apartament împreună cu o altă persoană, de obicei tot student, prețul unei camere este unul pe cât se poate de important. Dacă studentul alege varianta de a sta singur, într-un apartament cu o cameră sau o garsonieră, prețul mediu rămâne identic cu cel din graficul anterior, și anume 290 de euro. Pentru a împărți un apartament cu cineva, prețul începe să scadă vizibil, pentru apartamentele cu 2 camere ajungând chiar la o medie de aproximativ 200 de euro pe cameră. În trend descendent se află și prețul unei camere într-un apartament de 3 camere, unde un student ar plăti doar 160 de euro în medie, dacă ar locui cu alte 2 persoane. Pentru apartamentele cu 4 camere, prețul ar deveni chiar mai mic, cu doar 140 de euro pe persoană.



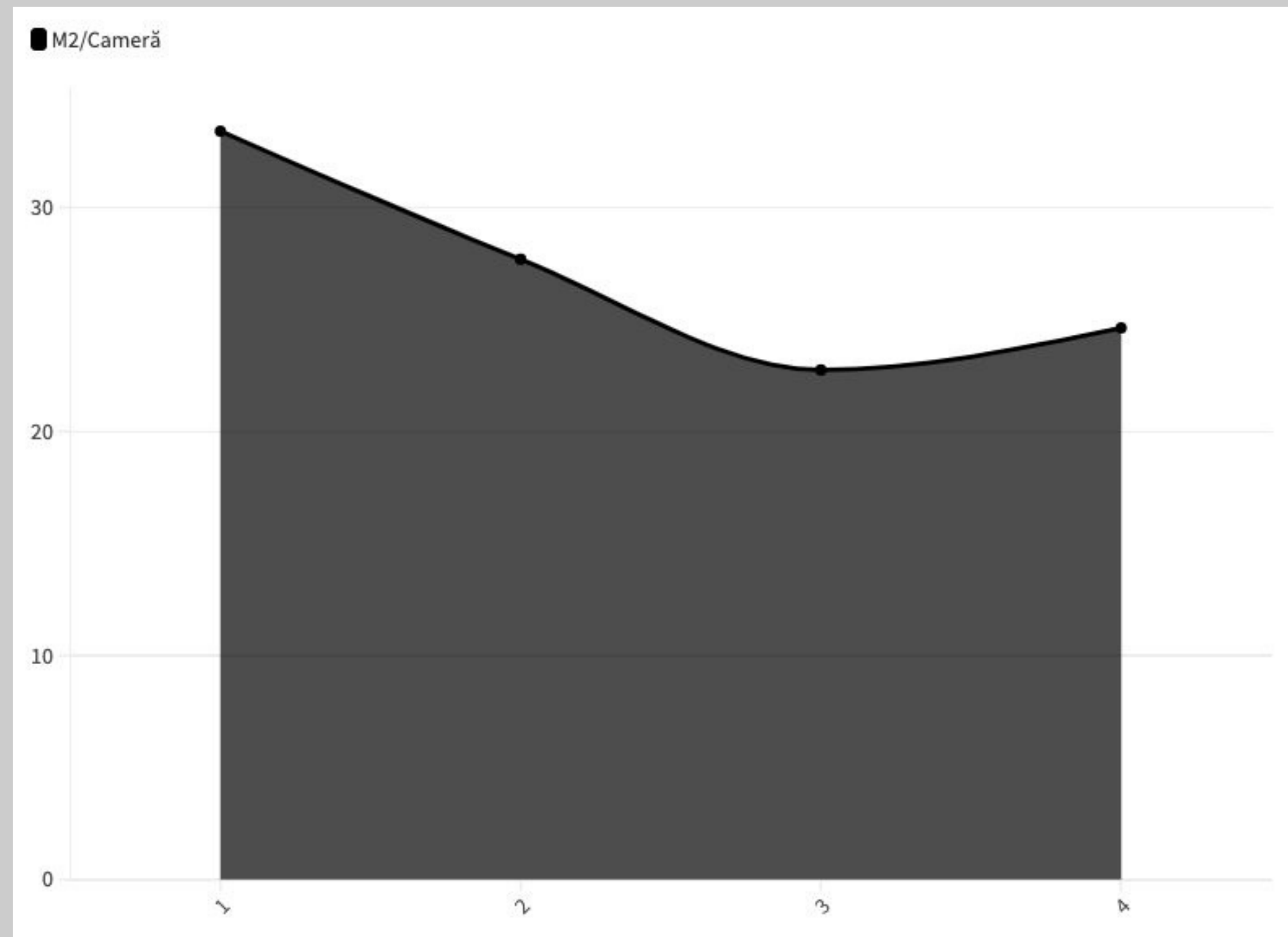
SUPRAFAȚA APARTAMENTELOR ÎN FUNCȚIE DE NUMĂRUL DE CAMERE



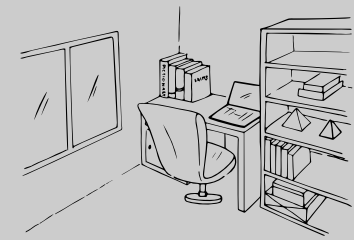
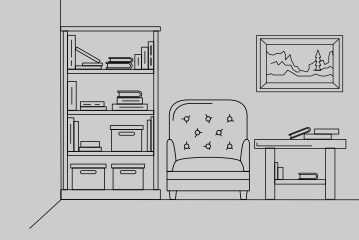
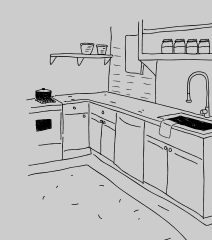
Pe lângă preț, un alt criteriu important în alegerea unui apartament, în special dacă vei locui cu alte persoane, este suprafața imobilului. Pentru un apartament cu o singură cameră sau o garsonieră, media suprafeței este de 33 de metri pătrați. Spațiul aproape se dublează în momentul în care facem media suprafeței pentru apartamentele cu 2 camere, ce este de 55 de metri pătrați. Pentru apartamentele cu 3 camere, diferența nu este foarte mare față de apartamentele cu 2 camere, diferența fiind doar de 13 metri pătrați. Media suprafeței crește considerabil însă când vorbim de apartamentele cu 4 camere, ce au în medie 98 de metri pătrați, cu 30 de metri pătrați mai mult decât cele cu 3 camere.



SUPRAFAȚA UNEI CAMERE ÎN FUNCȚIE DE NUMĂRUL DE CAMERE AL APARTAMENTULUI

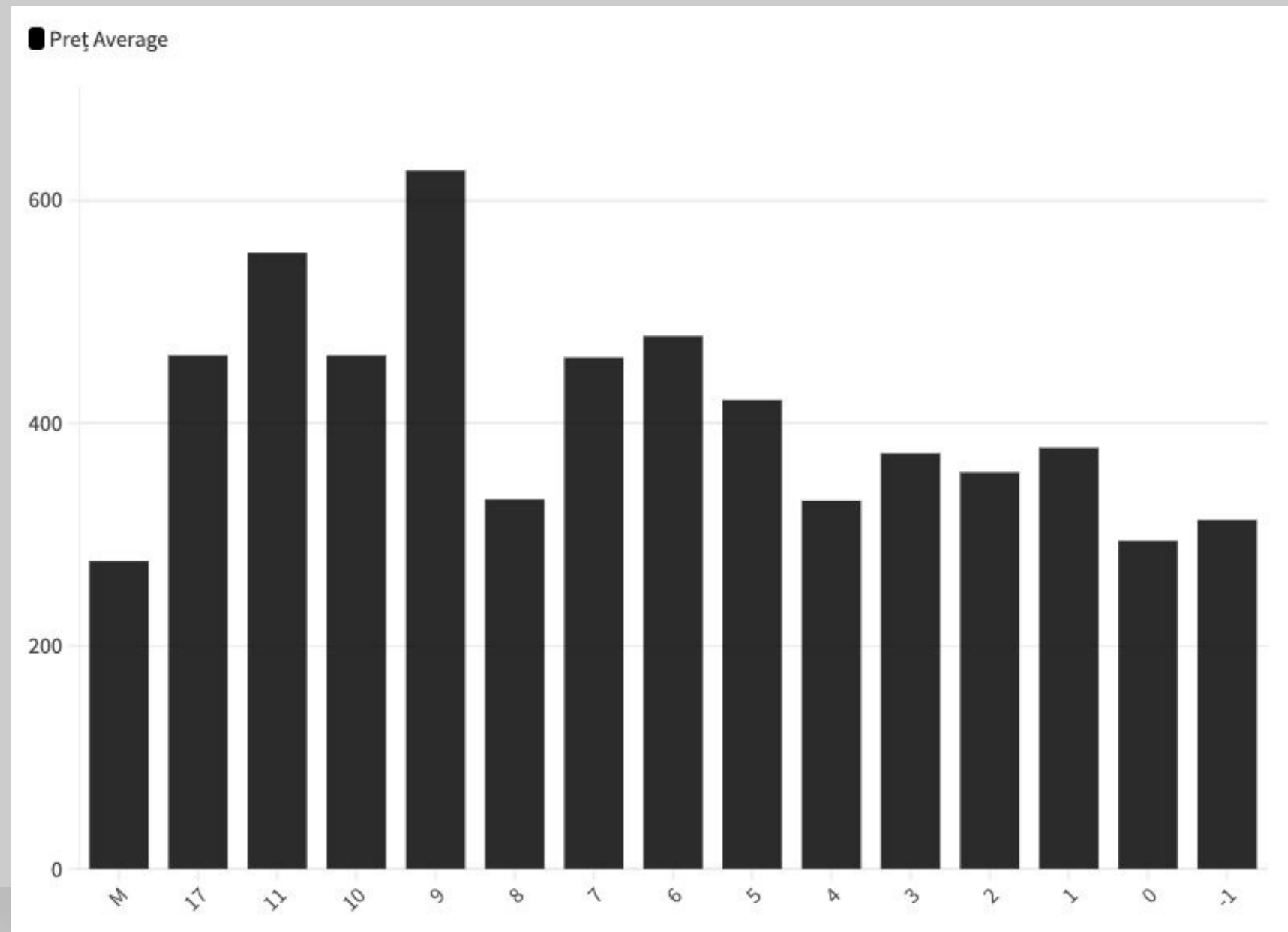


Pe cât de important este să ne uităm la suprafața totală a imobilelor, pe atât de important este să aruncăm o privire și la spațiul împărțit pe numărul de persoane ce ar locui acolo. Calculând media suprafeței apartamentelor, am împărțit totalul metrilor pătrați la numărul posibil de persoane ce ar sta în fiecare cameră a apartamentului. Am descoperit astfel că cel mai mult spațiu ar avea un student ce ar sta în chirie singur, într-un apartament cu o cameră (33 de metri pătrați), dar este în același timp și cel mai scump. Pentru apartamentele cu 2 camere, un student ar beneficia de un spațiu puțin mai mic, de 27 de metri pătrați, dar și de un preț considerabil mai mic. Pentru apartamentele cu 3 camere, suprafața este în medie cea mai mică înregistrată, cu doar 22 de metri pătrați disponibili pentru o persoană. În cazul apartamentelor cu 4 camere, situația este puțin mai bună, cu o medie de 24 de metri pătrați pentru o persoană și în același timp și cel mai mic cost.



ACCESIBILITATEA APARTAMENTELOR PENTRU STUDENȚII CU DIZABILITĂȚI

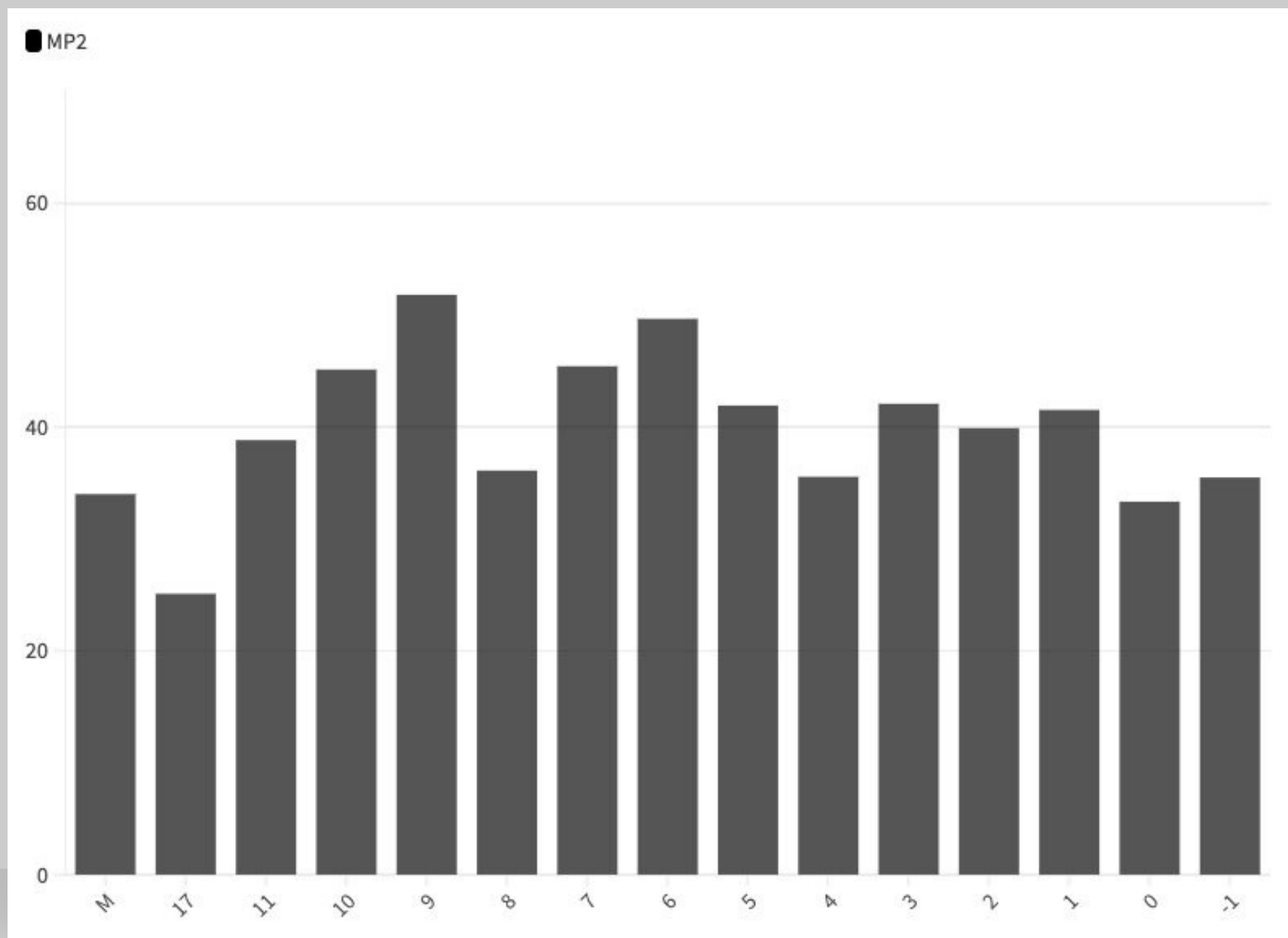
Prețul apartamentelor în funcție de etajul la care se află



De cele mai multe ori, prețul este un factor foarte important când vorbim în general de oamenii cu dizabilități. Pentru a-și putea facilita experiența de zi cu zi, aceștia trebuie să își asigure accesul și proximitatea de tot ceea ce au nevoie și etajul sau facilitățile unui bloc sunt pe cât se poate de importante în acest caz. Pentru a putea sta la parter, un student poate da în medie până la 320 de euro. Pentru a sta la mansardă costurile ar fi chiar mai mici în medie, de 300 de euro, dar în același timp depinde foarte mult de cazul în care blocul beneficiază sau nu de lift. Tot în această situație sunt și pentru apartamentele de la etajele 4 și 8, ce costă aproximativ 360 de euro în ambele cazuri, dar pentru etajul 4, șansele de a avea lift scad considerabil, deoarece de cele mai multe ori etajul 4 este ultimul al clădirilor construite înainte de anul 1989 și nu au fost prevăzute cu lift.



SUPRAFAȚA APARTAMENTELOR ÎN FUNCȚIE DE ETAJUL LA CARE SE AFLĂ



Pentru persoanele cu dizabilități fizice motorii ce au nevoie de scaun cu rotile, spațiul apartamentului este și acesta important, datorită nevoii unui spațiu liber mai amplu. De asemenea, se poate corela spațiul cu prețul mediu al apartamentelor din graficul anterior pentru a vedea mai clar situația optimă.



METODA DE COLECTARE ȘI RAPORTARE A DATELOR

În primul rând, cercetătorul va selecta website-urile imobiliare care vor fi analizate. Website-urile vor fi selectate pe baza următoarelor criterii:



Popularitatea website-ului



Numărul de anunțuri de închiriere disponibile



Acuratețea informațiilor din anunțuri

După selectarea website-urilor imobiliare, se vor colecta toate anunțurile de închiriere disponibile. Anunțurile vor fi colectate manual, de pe website-urile alese, respectând categoriile menționate mai sus pentru tipurile datelor.

METODE DE RAPORTARE A DATELOR

Puncte forte

Diversitatea opțiunilor oferite, oferă o imagine de ansamblu a apartamentelor, accesibilitatea website-urilor de imobiliare, actualizarea constantă a pieței, relevanța studiului privind situația imobiliarelor din Timișoara.

Puncte slabe

Nu sunt câmpuri obligatorii pentru acuratețea informațiilor la introducerea anunțurilor pe platforme, descrieri vagi ale anunțurilor, subiectivitatea detaliilor oferite de proprietar sau agentie.