(cc) BY

Исмагилова Евгения Павловна
студентка
Никитушкин Никита Игоревич
студент
Фомина Дарья Дмитриевна
студентка
Черникова Алина Алексеевна
студентка
ФГБОУ ВО «Орловский государственный
университет им. И.С. Тургенева»
г. Орел, Орловская область

АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НАСЕЛЕНИЯ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация*: в исследуемой статье авторами представлено исследование экономической составляющей жилищных условий населения города Орла, а именно анализ демографической ситуации, миграции и численности населения.*

Ключевые слова*: экономическая составляющая, население, демография, миграция, ипотечное кредитование.*

В данной статье был произведен анализ экономической составляющей жилищных условий населения Орловской области. Для установления связи между предложениями на рынке недвижимости и спросом, было необходимо определить покупательскую способность жителей Орловской области. Появилась необходимость оценить количество жителей города Орла и динамику изменения данного показателя. Для этого были выбраны следующие критерии оценки:

– демографическая ситуация – статистическая оценка численности и структуры населения поможет проанализировать среднемесячный доход жителей орловской области и провести исследование банковской сферы ипотечного кредитования;

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

– миграции населения – оценка перемещения людей в другие регионы позволяет качественнее оценить экономическую ситуацию Орловской области.

Анализ существующей демографической ситуации в Орловской области был произведен на основании данных предоставленных в общий доступ сайтом Территориального органа Федеральной государственной статистики по Орловской области. По обнаруженным данным была составлена таблица 1, в которой отражены основные показатели естественного движения населения.

Таблица 1

Демографическая ситуация в Орловской области в январе-сентябре 2016 г.

Показатели естественного движения населения						
Категория	человек			на 1000 человек населения		
	2015 г.	2016 г.	прирост (+), снижение (–)	2015 г.	2016 г.	2015 г. в % к 2014 г.
Родившихся	6398	6353	–45	11,2	11,2	100
Умерших	9526	9226	–300	16,7	16,3	97,6
в том числе детей до 1 года	61	42	–19	9,6	6,5	67,7
Естественный прирост (+), убыль (-)	–3128	–2873	–	–5,5	–5,1	–
Браков	4323	3671	–652	7,6	6,5	85,5
Разводов	2511	2398	–113	4,4	4,2	95,5

По данным представленным в таблице 1 можно сделать вывод, что за год количество разводов уменьшилось на 15%, положительная тенденция, однако, не сказалось на количестве браков, которое сократилось на 5%. Нельзя не заметить, что количество умерших сократилось на 3%. Проанализировав данные таблицы 1, можно сделать вывод о том, что прослеживается естественная незначительная убыль населения.

Данных представленных выше не хватает для полноценного анализа демографической ситуации в Орловской области. Для более детальной оценки необходимо собрать данные за более значительный промежуток времени. Оценка динамики изменения количества населения Орловской области, была проведена за

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

десятилетний период с 2006 по 20016 год. Собранные данные собраны в таблицу 2.

Таблица 2

Численность населения Орловской области

Годы	Все население, человек	Прирост (+), снижение (-)	В том числе:		В общей численности населения, %	
			городское	сельское	городское	сельское
2006	822096	–13069	531893	290203	65	35
2007	811389	–10707	527272	284117	65	35
2008	805207	–6182	524953	280254	65	35
2009	798855	–6352	522134	276721	65	35
2010	793144	–5711	518633	274511	65	35
2011	785592	–7552	514518	271074	65	35
2012	781281	–4311	513665	267616	66	34
2013	775826	–5455	510592	265234	66	34
2014	769980	–5846	507590	262390	66	34
2015	765231	–4749	507449	257782	66	34
2016	759721	–5510	505864	253857	67	33

Обобщая данные приведенные в таблице, можем сделать следующие выводы:

– прирост общей численности городского население незначителен (26029 чел.), как и уменьшение числа людей, проживающих в сельской местности (36346 чел.), что составляет 1% от общего количества жителей;

– население орловской области с 2006 года уменьшилось на 62375, что составляет 8%;

– самое большое снижение численности населения зафиксировано в период с 2006 по 2008 год (23776 человек, 3%).

Для визуальной наглядности по данным таблицы 2, был составлен график изменения численности населения за исследуемый период времени (рис. 1).

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Рис. 1. Динамика изменения численности населения

Рис. 2. Численности населения Орловской области

Проанализировав данные рисунка 2 и таблицы 2 можно сделать вывод о том, что за период 2006–2016 гг. население Орловской области с каждым годом сокращалось, также наблюдается сокращение городского и сельского населения;

Далее необходимо определить, какой процент от общего количество людей, проживающих на территории Орловской области заинтересован в покупке собственного жилья и способен его приобрести. Для этого следует распределить население по возрастным группам, определить количество людей, относящихся к каждой из них.

Точный возраст людей с наибольшей покупательной способности определить сложно. Так как к возрастной категории 20–29 лет относятся молодые семьи, нуждающиеся в своем жилье и активно использующие предложения банков по ипотечному кредитованию, а к возрасту 30–49 лет люди со средним стабильным достатком, которые также заинтересованы в приобретении жилья. Поэтому

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

было принято решение разделить население по «возрастным десятилеткам» и дальше распределить полученные группы на три категории:

– люди моложе трудоспособного возраста;

– люди трудоспособного возраста;

– люди старше трудоспособного возраста.

По собранным данным была составлена таблица 3.

Таблица 3

Распределение населения по возрастным группам

Год	2006	2008	2010	2012	2014	2016
Все население	822096	805207	793144	781281	769980	759721
В том числе в возрасте, лет						
0–9	69343	70114	73342	75768	78239	80177
10–19	107677	95610	83799	75950	70753	68381
20–29	118069	118890	119767	116840	110383	102757
30–39	107370	107229	108795	108693	109066	108782
40–49	134323	123856	113610	105799	100919	100226
50–59	118422	126306	127804	129037	128061	120973
60–69	77079	71613	70738	74364	84826	98763
70 и более	89813	91589	95289	94830	87733	79662
Из общей численности – населения в возрасте:						
моложе трудоспособного	125735	119040	117051	116365	119065	121799
трудоспособного	499367	490000	476878	460912	441863	423280
старше трудоспособного	196994	196167	199215	204004	209052	214642

По данным таблицы 3 были составлены рисунки 1 и 2, наглядно демонстрирующие динамику изменения численности исследуемых возрастных групп за анализируемый период 2006–2016.

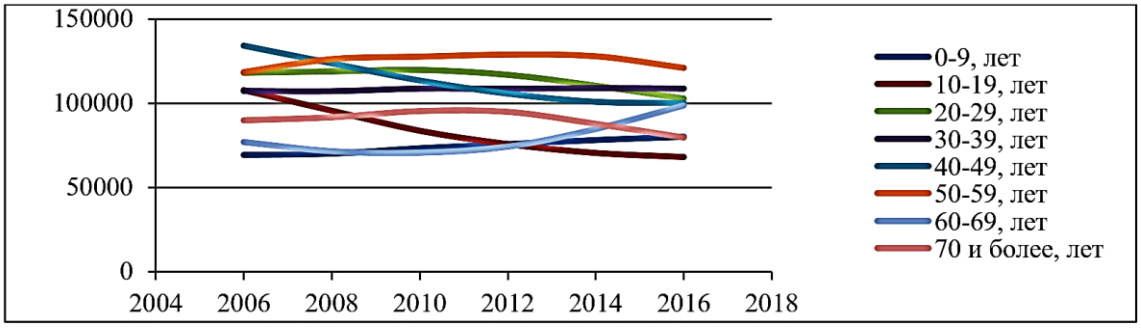

Рис. 3. Распределение населения по возрастным группам

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

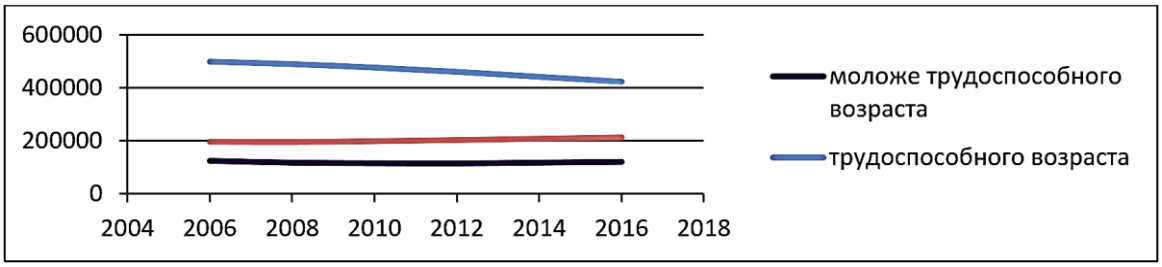

Рис. 4. Динамика изменения распределения населения по трудоспособности

Проанализировав данные рисунка 3, можно сделать вывод о том, что количество нетрудоспособного населения изменилось не значительно, а количество трудоспособного уменьшилось на 15%. Следовательно, в 2006 году трудоспособное население поставляло 61%. Анализируемый период демонстрирует процесс стабильного уменьшения данного показателя, в 2016 году значение уменьшилось до 56%.

Следующим критерием экономической составляющей жилищных условий населения Орловской области является оценка миграции. Характеристика данного параметра подробно разобрана в таблице 4.

Таблица 4

Миграция населения (человек)

	Январь-сентябрь 2015 г.			Январь-сентябрь 2016 г.		
	число прибывших	число выбывших	миграционный прирост (+), снижение (–)	Число прибывших	Число выбывших	миграционный прирост (+), снижение (–)
Миграция – всего	*15630*	*16757*	*–1127*	*15469*	*15882*	*–413*
В пределах России	14508	16667	–2159	14034	15572	1538
Международная миграция	1122	90	+1032	1435	310	+1125

С точки зрения анализа миграции можно сделать вывод о том, что в период с 2014 г. по 2015 г., наблюдался отток населения из города.

В качестве следующих критериев оценки экономической составляющей жилищных условий населения Орловской области были выбраны:

– анализ среднемесячной заработной платы работников организаций Орловской области;

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

– предложения ипотечного кредитования.

Для анализа среднего дохода населения было необходимо выявить динамику изменения заработной платы и ее соотношение к уровню ежегодной инфляции, для этого была составлена таблица 5.

Таблица 5

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в Орловской области по видам экономической деятельности (рублей)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Всего в экономике	5430,6	6773,7	8610,7	11152,2	11854,3	13174,2	14528,6	16888,0	19272,5	20885,0
азница в долях	1,25	1,27	1,30	1,06	1,11	1,10	1,16	1,14	1,08	0,00
Уровень инфляции	10,91	9,00	11,87	13,28	8,80	8,78	6,10	6,58	6,45	11,36
азница в долях	0,82	1,32	1,12	0,66	1,00	0,69	1,08	0,98	1,76	0,00

Проанализировав данные таблицы 5, можно сделать вывод о том, что снижение уровня инфляции наблюдается в 2010–2013 г., затем можно отметить значительный подъем, связанный с началом финансового кризиса в 2014 г.

Опираясь на данные таблицы 5 делаем вывод, что несмотря на отмеченный за анализируемый период рост среднемесячной заработной платы, темпы ее изменения значительно ниже темпов изменения инфляции. Данный факт наглядно отражается на рисунке 5.

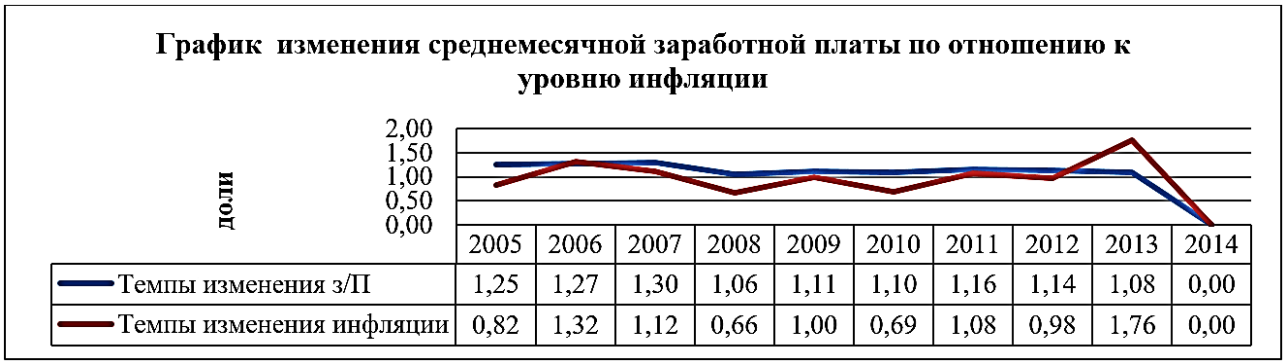

Рис. 5. Динамика изменения среднемесячной заработной платы

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Далее рассмотрим сферу ипотечного кредитования. Для более точного отражения экономической ситуации в Орловской области, были проанализированы предложения 7 основных банков г. Орла.

Программы, предлагаемые банками, ставки по ипотеке, собраны в таблице 6.

Таблица 6

Банки предоставляющие программы по ипотеке

Наименование банка	Наименование программы	Ставка по ипотеке %	Ежемесячный платеж Руб/мес	Полная переплата за весь срок
1. Тинькофф	«Первичный рынок»	10,5	13490	–618797
	«Вторичный рынок»	13,25	15073	–808770
	«Загородный дом»	13,4	15162	–819436
2. Банк Москвы	«Новостройки (с господдержкой)»	11,15	13856	–662727
	«Вторичное жильё»	13	14926	–791062
	«Новостройки»	13	14926	–791062
3. ВТБ24	«С государственной поддержкой»	11,4	13998	–679786
	«Залоговая недвижимость»	12	14342	–721092
	«Для военных»	12,5	14633	–755903
	«Победа над формальностями»	14,5	15822	–898581
	«Новостройка»	14	15520	–862406
4. СБЕРБАНК	«С государственной поддержкой»	11,4	13998	–679786
	«Военная»	12,5	14633	–755903
	«Строящееся жилье (с использованием кредитных ср-в)»	13,25	15133	–816431
	«Молодые семьи»	13,25	15133	–816431
	«Загородная недвижимость»	13,75	15433	–852469
	«Строящееся жилье (без использования кредитных ср-в)»	13.75	15433	–852469
	«Готовое жилье (единая ставка)»	14,25	15670	–880452
	«Строительство жилого дома»	14,25	15736	–888847
	«Рефинансирование жил.кредитов»	14,5	15889	–907163
5. Райффайзен БАНК	«С господдержкой»	11,5	14055	–686635
	«Новая квартира (ГК Мортон)»	11,5	14055	–686635
	«Квартира на вторичном рынке»	14,95	16095	–931420
	«Недвижимость под залог имеющегося жилья»	14,95	16095	–931420
	«Квартира в новостройке»	14,95	16095	–931420
	«Рефинансирование»	14,95	16095	–931420

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

	«Коттедж на вторичном рынке»	15,45	16402	–968216
6. БИНБАНК	«Новостройка с господдержкой»	12	14342	–721092
	«Квартира на вторичном рынке»	14,5	15822	–898581
7. УРАЛСИБ	«Строящееся жилье»	14	15520	–862406
	«Готовое жилье»	14	15520	–862406

Анализируя таблицу 6, можно сделать вывод, что каждый банк предоставляет собственные программы, однако, из них можно выделить несколько основных направлений:

– первичный рынок;

– вторичный рынок;

– залоговая недвижимость;

– программы для военных;

– программы для молодых семей;

– строительство жилого дома;

– и т. д.

Все вышеперечисленные банки предлагают различные ставки по ипотеке. Ставка зависит от направления кредитования и от самого банка. Самые низкие проценты отмечаются в программах, связанных с приобретением жилья на первичном рынке. Ставки сильно различаются, если банк «Тинькофф» предлагает программу «Первичный рынок» со ставкой по ипотеке 10,5%, то «Райффайзенбанк» программу «Коттедж на вторичном рынке» со ставкой – 15,45%.

Ипотека на первичный рынок предлагается в диапазоне 10,5–14,95%. На вторичном рынке проценты выше, составляют 13–14,95%. Ипотека для загородных, частных домов имеет самый высокий процент и располагается в диапазоне, 13,4–15,45%. Также существуют отдельные льготные программы для определенных слоев населения. Банки «ВТБ24» и «Сбербанк» имеют отдельную программу для военных, со ставкой ипотечного кредитования 12,5%. Банк «Сбербанк» предоставляет программу «Молодые семьи», со ставкой 13,25. Также существуют предложения ипотеки под новое строительство и ипотечного кредита под залог, со ставками 14–14,25% и 12–14,95% соответственно.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Наибольшее количество продуктов по предоставлению ипотеки предлагается в «Сбербанке». Ежемесячный платеж в среднем составляет 13 490–16 402 р. (Данные о направлениях, банках и ставках ипотечного кредитования, представленные в данной статье, были собраны с официальных сайтов в 2015 году, следовательно, могут отличаться от ныне представленных и несут исключительно информационный характер).

Для большей наглядности данные, представленные в таблице 6, обобщены и отражены на рисунках 6 и 7.

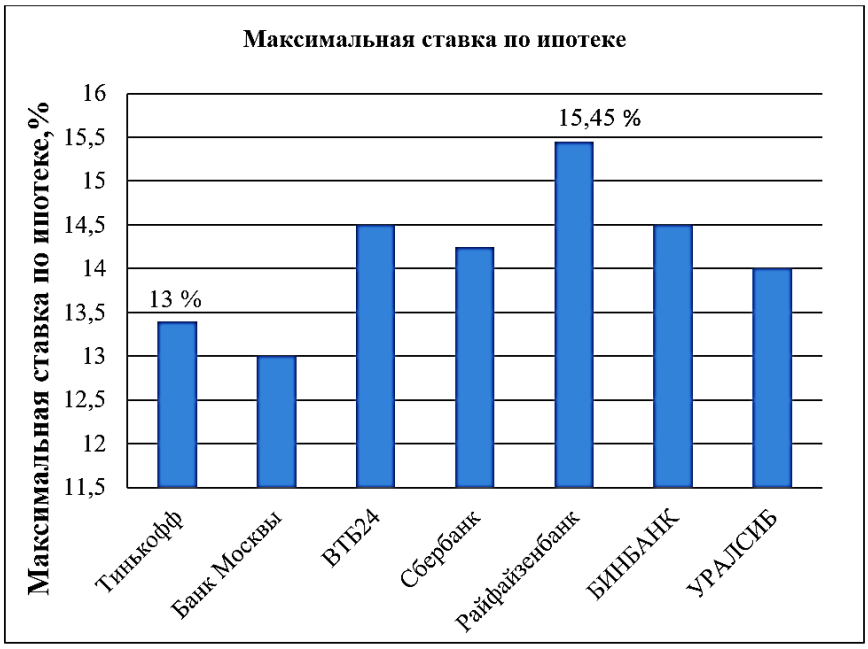

Рис. 6. Минимальная и максимальная ставки по ипотеке

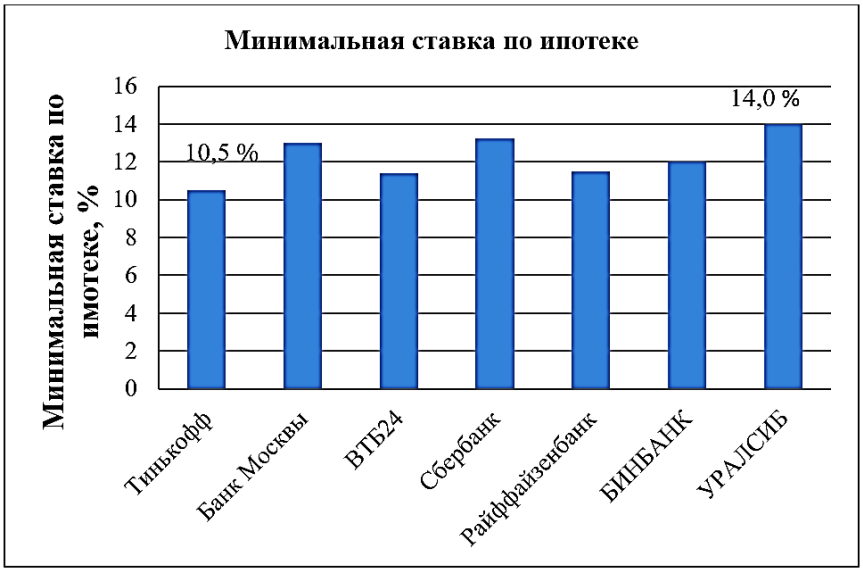

Рис. 7. Минимальная и максимальная ставки по ипотеке

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Таким образом, самая минимальная ставка по ипотеке в банке Тинькофф 10,5%, а самая максимальная ставка в банке РайффайзенБанк 15,45%.

Список литературы

1. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Орловской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://orel.gks.ru

2. Управляющие компании, жилой фонд [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://gosjkh.ru

3. ПАО Сбербанк, официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.sberbank.ru

4. ВТБ 24 ПАО, официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.vtb24.ru/

5. АО «Тинькофф Банк», официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.tinkoff.ru

6. ПАО «БИНБАНК», официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.binbank.ru

7. «Райффайзенбанк», официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.raiffeisen.ru/

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)