

УДК 621.326

Вербіцька І. – ст. гр. БКп - 31

Тернопільський державний технічний університет імені Івана Пулюя

ПРОБЛЕМИ РИНКУ ЖИТЛА ТА МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Науковий керівник: асистент Винник Т.М.

Житлове будівництво є індикатором рівня розвитку економіки. Воно належить до тих галузей економіки, які сприяють зростанню ВВП, зайнятості, бюджетних доходів та народного господарства загалом. Щодо українського ринку житла, то він ще доволі молодий і неврегульований, що провокує соціальну та економічну нестабільність в країні, адже головною проблемою на сьогоднішній день є недоступність житла для переважної більшості населення, яка зумовлена наступними причинами:

1. Нетранспарентністю фінансових потоків у секторі житлового господарства, зокрема «неофіційних» затрат – хабарів, - які сплачують будівельні організації для вирішення різноманітних проблем у процесі будівництва, починаючи з оформлення земельної ділянки аж до прийняття будинку в експлуатацію. Оскільки дана стаття витрат тягне за собою кримінальну відповідальність, ніхто відкрито про неї не говорить, але кожен господарюючий суб'єкт, що займається будівництвом, закладає відповідні суми в кошторис у прихованому вигляді. Тобто пересічного громадянина примушують платити за фактори, зумовлені недосконалим законодавством та спотвореними суспільними відносинами;

2. Політизацією житлово-комунальної сфери – до сих пір є чинними задекларовані ще у Радянському Союзі правові настанови щодо забезпечення всіх громадян житлом згідно конкретних норм, але вимоги до таких документів і тоді виконувались далеко не в повному обсязі, а тим більше не можуть бути виконані тепер, коли економіка нашої держави базується на ринкових засадах;

3. Тотальними банківськими кредитами, які суттєво впливають на ціну за житло, адже розмір плати за позику може сягати 30% від загальної вартості будівництва ;

4. Наявністю спекулятивних угод з нерухомістю, внаслідок невпинного зростання цін на неї, що, в свою чергу, сприяє концентрації земель в руках власників та виведенні їх з господарського обороту з метою очікування наступного підвищення цін.

Враховуючи вищесказане, можна виділити основні напрями впливу на формування ринкової ціни житла:

- активізація державного впливу на ринок житла шляхом удосконалення нормативно-правової бази та посилення системи контролю;
- ослаблення тінізації житлового сектору через скорочення неформальних відрахувань в процесі проходження дозвільної системи та інших необхідних етапів спорудження і реалізації житла;
- зниження процентної ставки на банківські кредити;
- зниження ризиків на ринку житла.