

О проекте Указа Президента Республики Казахстан "О Государственной программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы"

Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 июля 2007 года N 617

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ** :
внести на рассмотрение Президента Республики Казахстан проект Указа Президента Республики Казахстан "О Государственной программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы".

П р е м ь е р - М и н и с т р

Республики Казахстан

О Государственной программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы

В соответствии с подпунктом 8) статьи 44 Конституции Республики Казахстан, в целях дальнейшего жилищного строительства и обеспечения доступности жилья широким слоям населения Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЮ** :

1. Утвердить прилагаемую Государственную программу жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы (далее - Программа).

2. Правительству Республики Казахстан в месячный срок разработать и утвердить план мероприятий по реализации Программы.

3. Министерству индустрии и торговли Республики Казахстан, другим заинтересованным министерствам, а также государственным органам, непосредственно подчиненным и подотчетным Президенту Республики Казахстан, акимам областей, городов Астаны и Алматы принять меры по реализации Программы.

4. Министерству индустрии и торговли Республики Казахстан один раз в полугодие не позднее 25-го числа, следующего за отчетным периодом, представлять в Администрацию Президента Республики Казахстан и Правительство Республики Казахстан информацию о ходе реализации Программы.

5. Контроль и координацию обеспечения выполнения Программы возложить на Министерство индустрии и торговли Республики Казахстан.

6. Настоящий Указ вводится в действие со дня подписания.

П р е з и д е н т

Республики Казахстан

У Т В Е Р Ж Д Е Н А

У к а з о м П р е з и д е н т а

Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н

от " __ " _____ 2007 года N _

**Государственная программа жилищного
строительства в Республике Казахстан
на 2008-2010 годы**

г. Астана, 2007 год

Содержание

1	П а с п о р т	П р о г р а м м ы
2	В в е д е н и е	
3	Анализ современного состояния жилищного строительства	
3.1	Итоги реализации Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы	
3.2	Анализ стоимости жилья	
3.3	Состояние отрасли производства строительных материалов	
3.4	Анализ состояния качества жилищного строительства	
3.5	Ипотечное кредитование	
3.6	Система жилищных строительных сбережений	
4	Ц е л ь и з а д а ч и П р о г р а м м ы	
5	Основные направления и механизмы реализации Программы	
5.1	Создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса	
5.2	Привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства	
5.2.1	Развитие арендного сектора жилья	
5.2.2	Создание дополнительных стимулов для широкомасштабного строительства жилья	
5.3	Стимулирование развития индивидуального жилищного строительства	
5.4	Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки	
5.4.1	Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в городах-спутниках	
5.5	Совершенствование систем ипотечного кредитования, жилищных строительных сбережений и гарантирования (страхования) ипотечных кредитов	
6	Необходимые ресурсы и источники финансирования	
7	Ожидаемый результат от реализации Программы	

1. Паспорт Программы

Наименование	Государственная программа жилищного
Программы	строительства в Республике Казахстан на
2008-2010 годы	

Основание для разработки Пункт 296 Плана мероприятий по исполнению Общенационального плана основных направлений (мероприятий) по реализации ежегодных 2005-2007 годов посланий Главы государства народу Казахстана и Программы Правительства Республики Казахстан на 2007-2009 годы, утвержденного постановлением Правительства от 20 апреля 2007 года N 319

Разработчик Министерство индустрии и торговли

Цель Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения

Задачи Создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса; привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства; стимулирование развития индивидуального жилищного строительства; развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки; совершенствование систем ипотечного кредитования, жилищных строительных сбережений и гарантирования (страхования) ипотечных кредитов.

Сроки реализации 2008-2010 годы

Необходимые ресурсы и источники финансирования Потребность затрат из бюджета составит: всего: 300,8 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 110,3 млрд. тенге, в 2009 году - 102,8 млрд. тенге, в 2010 году - 87,7 млрд. тенге, и з н и х : бюджетное кредитование 136,8 млрд. тенге, в т о м ч и с л е : местных исполнительных органов городов Астаны, Алматы и Атырауской области по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование и строительство жилья - 25 млрд. тенге в 2008-2009 годы, в том числе в 2008 году -

15 млрд. тенге, в 2009 году - 10 млрд. тенге; местного исполнительного органа города Астаны по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование и строительство жилья для работников бюджетной сферы - 25 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе в 2008 году - 7,9 млрд. тенге, в 2009 году - 7,8 млрд. тенге, в 2010 году - 9,3 млрд. тенге; местных исполнительных органов областей, города Алматы по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование и строительство жилья для работников строящихся 100 школ и 100 больниц - 24,8 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе в 2008 году - 8,3 млрд. тенге, в 2009 году - 8,3 млрд. тенге, в 2010 году - 8,2 млрд. тенге ;

АО "Казахстанская ипотечная компания" (далее - КИК) по ставке 0,5 % годовых - 42 млрд. тенге ;

АО "Жилищный строительный сберегательный банк" (далее - ЖССБ) по ставке 1 % годовых - 20 млрд. тенге ;

повторное использование местными исполнительными органами городов Астаны, Алматы и Атырауской области бюджетных кредитов, выделенных в 2008-2009 годах - 15 млрд. тенге в 2010 году ;

повторное использование местными исполнительными органами областей, городов Астаны и Алматы бюджетных кредитов, выделенных в 2006-2007 годах - 44 млрд. тенге в 2008-2009 годах, в том числе в 2008 году - 22 млрд. тенге, в 2009 году - 22 млрд. тенге; целевые трансферты местным исполнительным органам и финансовым институтам - 164 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе: на проектирование и строительство арендного (коммунального) жилья для граждан, состоящих в очереди в акиматах - 21,7 млрд. тенге, в том

числе в 2008 году - 7,3 млрд. тенге, в 2009 году
- 7,2 млрд. тенге, в 2010 году - 7,2 млрд.
т е н г е ;

на проектирование, развитие и обустройство
инженерно-коммуникационной инфраструктуры в
районах жилищной застройки - 90 млрд. тенге, в
том числе в 2008-2010 годы - ежегодно по 30
м л р д . т е н г е ;

на проектирование, реконструкцию и ремонт
инженерно-коммуникационной инфраструктуры -
15 млрд. тенге, в том числе 2008-2010 годы -
ежегодно по 5 млрд. тенге;

на проведение в Алматинской области
предварительных работ по развитию 4-х городов-
спутников города Алматы - 13 млрд. 492 млн.
тенге, в том числе: в 2008 году - 4 млрд. 531
млн. тенге, в 2009 году - 4 млрд. 531 млн.
тенге, в 2010 году - 4 млрд. 430 млн. тенге;

на проведение в Акмолинской области
предварительных работ по развитию села Коши,
как города-спутника города Астаны - 6 млрд. 508
млн. тенге, в том числе: в 2008 году - 2 млрд.
169 млн. тенге, в 2009 году - 2 млрд. 169 млн.
тенге, в 2010 году - 2 млрд. 170 млн. тенге;
увеличение уставного капитала КИК на 6,9 млрд.
т е н г е ;

увеличение уставного капитала ЖССБ на 6,3
м л р д . т е н г е ;

увеличение уставного капитала АО
"Казахстанский фонд гарантирования ипотечных
кредитов" (далее - КФГИК) на 4,1 млрд. тенге.
Объем финансирования Программы на 2008-2010
годы будет уточняться в рамках прогнозных
показателей республиканского бюджета на

соответствующий финансовый год.

Ожидаемые
результаты

В результате реализации Программы:
будет построено 2,1 млн. кв. метров доступного
жилья, в том числе в 2008 году - 0,86 млн. кв.
метров, в 2009 году - 0,73 млн. кв. метров, в

2010 году - 0,51 млн. кв. метров;
при ежегодном темпе роста ввода в эксплуатацию
жилых домов за три года будет построено около
26,1 млн. кв. метров общей площади жилья (см.
п р и л о ж е н и е) ;
в течение 2008-2010 годов будет построено
363,1 тыс. кв. метров арендного (коммунального)
жилья (6051 квартира) за счет средств
республиканского бюджета;
будет обеспечено строительство арендного
(коммерческого) жилья за счет частных
инвестиций с ежегодным объемом не менее 96 тыс.
кв. метров (1600 квартир);
на начало 2008 года будет выделено около 200
тыс. участков;
будет построено 17,1 млн. кв. метров
индивидуальных жилых домов, в том числе: в 2008
году - 5,3 млн. кв. метров, в 2009 году - 5,6
млн. кв. метров, в 2010 году - 6,2 млн. кв.
м е т р о в ;
районы жилищной застройки будут обеспечены
инженерно-коммуникационной инфраструктурой;
будут созданы новые рабочие места для более
чем 120 тыс. человек;
увеличится сбор налогов в бюджет от
строительной деятельности, в том числе налога
на имущество, подоходного налога с работников
строительной отрасли;
ожидается мультипликативный эффект в смежных
отраслях за счет увеличения выпуска продукции
промышленности строительных материалов,
электротехнической, металлургической и
химической промышленности, а также предметов
обустройства нового жилья.

2. Введение

Жилищное строительство - одно из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 года, которое является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

В целях реализации жилищной политики, Указом Президента Республики

Казахстан от 11 июня 2004 года N 1388 утверждена Государственная программа развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы (далее - Госпрограмма), согласно которой за три года предусматривалось ввести в эксплуатацию 12 млн. кв. метров общей площади жилья. Фактические результаты 2005-2006 годов составили 11,2 млн. кв. метров, т.е. задание трехлетней программы практически выполнено за два года.

В связи с этим, в Госпрограмму была внесена корректировка объема ввода жилья в сторону увеличения до 15,8 млн. кв. метров.

В соответствии с прогнозом, по завершению Госпрограммы при предусмотренном объеме ввода жилья 15,8 млн. кв. метров, будет сдано 18 млн. кв. метров, улучшат жилищные условия около 290 тыс. семей.

При задании по созданию 45 тыс. рабочих мест ожидается 60 тыс., увеличится объем производства основных отечественных строительных материалов, изделий и конструкций по сравнению с показателями 2004 года на 70 %.

В Послании Главы государства народу Казахстана от 28 февраля 2007 года "Новый Казахстан в новом мире" определены такие направления, как: развитие строительной индустрии, строительство комплексов доступного арендного жилья, обеспечение прозрачности процедур выделения земельных участков, стимулирование развития индивидуального жилищного строительства.

Пунктом 296 Плана мероприятий по исполнению Общенационального плана основных направлений (мероприятий) по реализации ежегодных 2005-2007 годов посланий Главы государства народу Казахстана и Программы Правительства Республики Казахстан на 2007-2009 годы", утвержденного постановлением Правительства от 20 апреля 2007 года N 319, предусмотрены разработка и утверждение Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы (далее - Программа). Одной из важнейших направлений внутренней и внешней политики определена современная социальная политика: в центре внимания запросы и нужды людей, создание рабочих мест. Исходя из этого, необходимы разработка и принятие новой Государственной программы на период 2008-2010 годов, которая должна учесть недостатки действующей Госпрограммы и иметь социальную направленность, в первую очередь, на повышение доступности жилья для граждан, имеющих различные уровни доходов.

3. Анализ современного состояния жилищного строительства

3.1. Итоги реализации Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы

По данным Агентства Республики Казахстан по статистике за 2005-2006 годы по всем источникам финансирования на жилищное строительство направлено 565,8 млрд. тенге инвестиций. Введено в эксплуатацию 11,23 млн. кв. метров общей площади

ж и л ы х д о м о в , в т о м ч и с л е :

в 2005 году - 5,04 млн. кв. метров (184,2 % к 2004 году);

в 2006 году - 6,19 млн. кв. метров (124 % к 2005 году).

В рамках Госпрограммы ведется строительство коммунального жилья для социально защищаемых слоев населения. За два года построено 394,4 тыс. кв. метров общей площади (4752 квартиры), в том числе за 2005 год - 183,7 тыс. кв. метров (2302 квартиры), за 2006 год - 210,7 тыс. кв. метров (2450 квартир).

За два года за счет кредитных средств, выделенных местным исполнительным органам (далее - МИО) на строительство ипотечного жилья, построено 17878 квартир общей площадью 1618,7 тыс. кв. метров, в том числе за 2005 год - 11764 квартиры (953,9 тыс. кв. метров), за 2006 год - 7811 квартир (664,8 тыс. кв. метров).

В соответствии с Госпрограммой выделение кредитных средств на строительство доступного жилья на 2005-2007 годы предусматривалось в объеме 126 млрд. тенге. Однако фактически на эти цели было выделено 86 млрд. тенге, так как в 2006-2007 годах из запланированных объемов кредитных средств было снято 40 млрд. тенге и направлено на развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки.

В целях восполнения снятых средств постановлением Правительства Республики Казахстан от 24 октября 2006 года N 1021 "О внесении изменений в постановления Правительства Республики Казахстан от 25 января 2005 года N 57 и от 3 марта 2006 года N 146" срок возврата кредитных средств, выделенных в 2005-2006 годах, продлен с 2-х до 3-х лет. За счет этого дополнительно инвестировано 86 млрд. тенге.

За прошедший период наибольшее развитие получило индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) как наиболее дешевое.

В 2005 году ИЖС было построено 2,5 млн. кв. метров, в 2006 году - 3,6 млн. кв. м е т р о в .

В 2006 году на обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки выделено 20 млрд. тенге, в том числе 10 млрд. тенге к районам ИЖС. На 2007 год предусмотрено на эти цели 30 млрд. тенге, в том числе 22,8 млрд. тенге к районам индивидуального жилищного строительства.

Предприятиями и организациями частной формы собственности за 2005-2006 годы введено в эксплуатацию 2,8 млн. кв. метров общей площади жилых домов.

В ходе реализации Госпрограммы в нее внесены изменения, предусматривающие увеличение объемов строительства жилья за три года с 12 млн. кв. метров до 15,8 млн. к в . м е т р о в .

К сильным сторонам Госпрограммы относятся стимулирование роста темпов жилищного строительства, создание условий, повышающих привлекательность жилищного строительства для инвестиций, создание механизма кредитования местных исполнительных органов на строительство доступного жилья с последующей

реализацией приоритетным категориям граждан, установление минимальных параметров ипотечного кредитования и системы жилищных строительных сбережений, внедрение системы гарантирования ипотечных кредитов, выданных на покупку доступного жилья, возобновление строительства коммунального жилья и улучшение жилищных условий около 290 тыс. семей (прогноз).

В целях реализации Госпрограммы Правительством Республики Казахстан приняты регламентирующие нормативные правовые акты.

Законодательная основа, предусматривающая налоговые преференции для строительства арендных домов частными застройщиками, создана.

Принят Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросу развития арендного сектора жилья", предусматривающий создание условий для развития арендного сектора жилья.

Вместе с тем, слабыми сторонами Госпрограммы являются: недоработки местных исполнительных органов по выделению земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, непропорциональное в разрезе регионов распределение кредитов на строительство жилья, продолжающийся рост цен на реализацию коммерческого жилья, опережение и превышение спроса на жилье над предложением, несоблюдение акиматами установленных Госпрограммой средних параметров коммунального и кредитного жилья, неучтенность альтернативных механизмов жилищного строительства, таких как, жилищно-строительные кооперативы и государственно-частное партнерство, практически неучастие системы сберегательных строительных сбережений в реализации Госпрограммы и отставание развития строительной индустрии.

Растущие темпы строительства в республике позволяют прогнозировать в 2007 году за счет всех источников финансирования по Госпрограмме ввод в эксплуатацию 6,8 млн. кв. метров общей площади жилых домов, при предусмотренном объеме - 5,7 млн. кв. метров.

За три года, с 2005 по 2007 годы при плане 15,8 млн. кв. метров прогноз ввода жилья составляет 17,9 млн. кв. метров, улучшат жилищные условия около 290 тыс. семей.

В течение трех лет в каждой области, городах Астане и Алматы предусматривалось строительство коммунального жилья по три 100-квартирных жилых дома для социально защищаемых слоев населения или 4880 квартир. Ожидаемый ввод составит 442,4 тыс. кв. м. или 5352 квартиры.

За счет бюджетного кредитования в 2005-2007 годы при плане 2406,8 тыс. кв. метров (29512 квартир) будет построено 2618,7 тыс. кв. метров (32075 квартир) для приоритетных категорий граждан.

В 2005-2007 годы за счет собственных средств предприятий и организаций

негосударственного сектора будет построено 5,04 млн. кв. метров коммерческого жилья.

Этими предприятиями и организациями вводятся в эксплуатацию жилые дома, реализуемые напрямую покупателям со средним доходом и высоким достатком. Указанными застройщиками решается комплекс задач по проектированию и строительству многоквартирных жилых домов нового поколения, уникальных по архитектуре и технической сложности, с применением новейших технологий и материалов.

Вместе с тем, имеются проблемы в работе местных исполнительных органов по выделению земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, в определении единой транспарентной системы учета и распределения жилья, строящегося за счет кредитных средств, что в ряде регионов привело к грубым нарушениям при его реализации и фактам перепродаж, продолжающегося роста цен на коммерческое жилье, превышения спроса на жилье над предложением.

3.2 Анализ стоимости жилья

По статистическим данным средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м. общей площади многоквартирных жилых домов за май 2007 года составила 76,6 тыс. тенге (\$627*), а стоимость реализации - 145,5 тыс. тенге (\$1192). То есть стоимость реализации построенного жилья превышает стоимость его строительства в 1,9 раза.

Наибольшая стоимость строительства 1 кв. м. жилья в регионах:
г. Астане - 82,5 тыс. тенге (\$676), реализация - 170,1 тыс. тенге (\$1393);
г. Алмате - 91,3 тыс. тенге (\$748), реализация - 319,0 тыс. тенге (\$2614);
г. Атырау - 78,8 тыс. тенге (\$646), реализация - 118,8 тыс. тенге (\$974).

Наименьшая стоимость строительства 1 кв. м. жилья в регионах:
г. Петропавловске - 32,2 тыс. тенге (\$264), реализация - 95,6 тыс. тенге (\$783);
г. Шымкенте - 34,7 тыс. тенге (\$284), реализация - 111,3 тыс. тенге (\$912);
г. Караганде - 46,3 тыс. тенге (\$379), реализация - 121,1 тыс. тенге (\$992).

*Примечание: 1 доллар - 122,03 тенге.

Следует отметить, что высокая стоимость реализации характерна для построенного коммерческого жилья. Его доля в общем объеме жилищного строительства в 2005-2007 годы составит около 25 %.

Основными причинами роста цен являются:
необходимость сноса старых домов для строительства коммерческого жилья;
покупка квартир для последующей перепродажи;
недостаток финансовых инструментов, предоставляющих возможность населению вкладывать свои свободные средства, как альтернатива от вложения средств в недвижимость.

3.3 Состояние отрасли производства строительных материалов

В настоящее время отечественная промышленность строительных материалов не в полной мере удовлетворяет потребности строительного производства.

Не удалось преодолеть отставание развития строительной индустрии, в связи с этим обеспеченность строительными материалами, конструкциями и изделиями отечественного производства в 2006 году составила всего 43 %.

В целях снижения стоимости строительства необходимо принять меры по развитию производства эффективных строительных материалов, внедрению новых технологий и расширению ассортимента высококачественных строительных материалов.

3.4 Анализ состояния качества жилищного строительства

Проведенный анализ работы по разграничению полномочий между уровнями государственного управления показывает, что местные органы наделены полномочиями принятия решений о строительстве, осуществления лицензирования, контроля качества строительно-монтажных работ в ходе строительства и организации работы по приемке вводимых объектов в эксплуатацию.

Вместе с тем, наблюдается увеличение количества жалоб граждан на низкое качество строительства жилья.

Возникает необходимость в повышении действенности и эффективности системы государственного архитектурно-строительного контроля на всех уровнях, достижении надлежащего качества проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ, обеспечения надежности, безопасности и устойчивого функционирования зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию.

3.5 Ипотечное кредитование

Ипотечное кредитование - один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения - в улучшении жилищных условий, банков - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Предоставление гражданам ипотечных кредитов осуществляется банками второго уровня с 1998 года. Первоначально ставки вознаграждения по ипотечным кредитам составляли порядка 20 % годовых, размер первоначального взноса составлял около 40-50 %, кредит предоставлялся на срок не более 5-10 лет.

С развитием ипотечного кредитования в стране подверглись изменению в сторону уменьшения основные критерии ипотечного кредитования. Так, начиная с 2005 года, ставки вознаграждения в банках второго уровня составляют порядка 10-13 % годовых, размер первоначального взноса снизился до 10-15 % годовых, срок кредита составил в среднем 10 - л е т .

Однако даже при таком развитии системы ипотечного кредитования данный вид услуг в настоящее время доступен лишь отдельным категориям граждан Республики

Казахстан. Одной из основных причин является отсутствие достаточных средств у населения для оплаты вознаграждения и первоначального взноса. В этой связи были образованы КИК и КФГИК.

Целью деятельности КИК является рефинансирование банков второго уровня путем приобретения прав требований по ипотечным кредитам для увеличения объема предоставления банками второго уровня ипотечных кредитов.

КИК выкупает права требования по котировочной ставке, которая зависит от уровня инфляции, маржи инвесторов, маржи КИК, страховых резервов и расходов на эмиссию.

За весь период деятельности КИК по состоянию на 1 марта 2007 года КИК у банков второго уровня и ипотечных организаций приобретены права требования по 30 899 ипотечным кредитам на сумму более 79 млрд. тенге, в том числе в рамках рыночной программы компании 24 024 ипотечных кредитов на общую сумму 62,8 млрд. тенге, в рамках Госпрограммы - 6 875 ипотечных кредитов на общую сумму 16,5 млрд. тенге.

Целью деятельности КФГИК является создание благоприятных условий для повышения доступности ипотечных кредитов путем разделения кредитных рисков между банками второго уровня и ипотечными компаниями, выдающими ипотечные кредиты, инвесторами и страховыми организациями.

Создание системы гарантирования ипотечных кредитов позволило Казахстану оптимизировать и расширить рынок ипотечных кредитов, повысить его устойчивость. Система гарантирования (страхования) ипотечных кредитов предполагает покрытие КФГИК до 100 % чистых убытков кредитора в течение срока всего кредита.

По состоянию на 1 марта 2007 года КФГИК выдано 9 399 гарантированных обязательств на общую сумму ипотечных кредитов 28,5 млрд. тенге, в том числе на приобретение доступного жилья - 7 912 гарантийных обязательств на сумму ипотечных кредитов - 20,1 млрд. тенге. Удельный вес участия КФГИК в программе реализации доступного жилья в целом по республике составил в количестве введенных квартир 51 %, в количестве реализованных квартир - 61 %. Это означает, что в целом по республике каждая вторая квартира, построенная за счет бюджета, получена гражданами при содействии КФГИК.

В семи регионах республики, в том числе городах Алматы и Астане, удельный вес по обоим показателям выше.

Анализ реализации Госпрограммы показал нежелание банков второго уровня и ипотечных организаций участвовать в реализации Госпрограммы, поддержании установленных условий ипотечного кредитования (процентная ставка/ минимальный первоначальный взнос в %/ срок кредитования) 10/10/20, предъявление ими дополнительных требований к претендентам на получение доступного жилья, что значительно снижает социальную направленность Программы.

3.6 Система жилищных строительных сбережений

Система жилищных строительных сбережений представляет собой механизм финансирования жилья, основанный на накоплении индивидуальных сбережений (в настоящее время не менее 25 % от стоимости жилья), в целях получения займа для улучшения жилищных условий на территории Республики Казахстан.

Данная система жилищных строительных сбережений в большей части предназначена для категории граждан, не имеющих достаточных средств для внесения первоначальных взносов при получении ипотечных кредитов в банках второго уровня, но имеющих достаточно стабильный доход.

Роль государства в отношениях между субъектами системы строительных сбережений заключается в оказании поддержки системе жилищных строительных сбережений путем выплаты гражданам Республики Казахстан - вкладчикам премии по вкладам на эти сбережения.

Участником системы строительных сбережений является жилищный строительный сберегательный банк, вкладчики банка и государство, осуществляющее начисление и выплату премий по вкладам в жилищный строительный сберегательный банк.

Слабой стороной является то, что система жилищных строительных сбережений фактически не участвует в реализации Госпрограммы. Так, начало введения системы ЖССБ по Госпрограмме - 2005 год, срок накопления средств - 3 года, начало действия системы ЖССБ только с 2008 года.

4. Цель и задачи Программы

Основной целью Программы является комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения.

Для достижения цели намечается решение следующих задач:
создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса;
привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства;
стимулирование развития индивидуального жилищного строительства;
развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки;
совершенствование систем ипотечного кредитования, жилищных строительных сбережений и гарантирования (страхования) ипотечных кредитов.

5. Основные направления и механизмы реализации Программы

5.1 Создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса

В целях реализации Программы государством будут созданы условия для обеспечения граждан жильем посредством строительства недорогого и доступного жилья средней стоимостью, не превышающей 56515 тенге за один квадратный метр (

далее - доступное жилье). При этом стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры по регионам будет регулироваться при проведении государственной экспертизы проектов. Для районов с повышенной сейсмичностью допускаются поправочные коэффициенты к указанной стоимости строительства одного квадратного метра

д о с т у п н о г о		ж и л ь я :	
г о р о д	А л м а т ы	-	1 , 2 7 ;
Алматинская и Восточно-Казахстанская области		-	1,15;
Жамбылская и Южно-Казахстанская области		-	1,12;
Кызылординская область		-	1,11;
Мангистауская область		-	1,1.

Доступное жилье будет строиться местными исполнительными органами за счет государственных средств и иметь определенные технические параметры в соответствии с классификацией зданий по уровню комфорта.

Средняя площадь доступного жилья (квартиры) не должна превышать 80 квадратных метров.

Для обеспечения жильем граждан с различными уровнями доходов жилые здания должны быть классифицированы по уровню комфортности. От этого зависят стоимость его строительства и, следовательно, его уровень доступности.

В соответствии с требованиями нормативно-технического документа СНиП РК 3.02-43-2007 "Жилые здания", утвержденными приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан от 16 мая 2007 года N 149, классификация зданий по уровню комфорта предусматривает градацию классов по размеру площади квартиры и жилой площади на 1 человека, высоте жилых помещений от пола до потолка, количеству жилых комнат, минимальной площади кухонных помещений, количеству и расположению ванных комнат и санузлов, наличию парковочных мест на одну квартиру, обеспечению системами безопасности и прочим показателям.

Для строительства жилья МИО в установленном порядке в 2008-2009 годы будут выделены кредиты из республиканского бюджета по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование и строительство жилья в сумме 25 млрд. тенге, в 2010 году - повторное использование этих кредитов.

Исходя из наибольшей потребности в данном жилье, кредиты будут выделены для Атырауской области, городов Астаны и Алматы.

Реализация доступного жилья населению будет производиться приоритетным категориям граждан в соответствии с Правилами реализации жилья, утверждаемыми Правительством Республики Казахстан. В целях повышения прозрачности процедур и справедливого распределения доступного жилья будут определены критерии отбора претендентов на это жилье и установлены пороговые уровни доходов населения, с учетом которых будет производиться распределение доступного жилья.

В приоритетные категории населения будут входить:

- молодые семьи, имеющие детей;
- государственные служащие;
- работники государственных учреждений, не являющиеся государственными служащими;
- работники государственных предприятий.

Строительство доступного жилья предусматривается 3 и 4 классов комфортности в городах Астане, Алматы, Атырау, для работников бюджетной сферы города Астаны, а также строящихся в республике 100 школ и 100 больниц, с продажей квартир, в том числе через систему жилищных строительных сбережений.

Механизм обеспечения приоритетных категорий граждан доступным жильем, а также указанных работников следующий:

1. Бюджетное кредитование местных исполнительных органов за счет средств республиканского бюджета.
2. Строительство жилья местными исполнительными органами.
3. Реализация жилья посредством системы ипотечного кредитования или жилищных строительных сбережений (в том числе и предварительные жилищные займы).
4. Местный исполнительный орган осуществляет возврат кредитов в республиканский бюджет.

Выкуп доступного жилья населением будет осуществляться преимущественно посредством ипотечного кредитования или за счет кредитов жилищного строительного сберегательного банка.

Для обеспечения прозрачности процедур и контроля за выделением земельных участков, выбором подрядных организаций, ходом строительства и распределением жилья МИО создадут комиссии под руководством акимов областей (городов, районов) с участием представителей общественных организаций, средств массовой информации.

5.2 Привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства

5.2.1 Развитие арендного сектора жилья

Строительство коммунального жилья в рамках действующей Госпрограммы на 2005-2007 годы не оказало существенного влияния на снижение количества очередников. Причина - не всеми МИО учтены нуждающиеся в жилье граждан, отнесенных к социально защищаемым слоям населения, производится в соответствии со статьей 67 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях".

Поэтому, первоочередной задачей МИО следует считать проведение инвентаризации списков граждан, отнесенных к социально защищаемым слоям населения, с целью приведения в соответствие с действующим законодательством.

В соответствии с Конституцией Республики Казахстан, указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов в соответствии с установленными законом н о р м а м и .

В связи с чем, Программой предусматриваются вместо строительства коммунального жилья по критериям действующей Госпрограммы проектирование и строительство арендного (коммунального) жилья за счет средств республиканского бюджета и создание условий для строительства частных арендных (коммерческих) д о м о в .

Исходя из мирового опыта, развитие арендного сектора жилья осуществляется посредством строительства арендных домов за счет государственных средств и создания условий для строительства арендного жилья за счет частных инвестиций.

За счет бюджетных средств будут производиться проектирование и строительство арендного жилья 3 и 4 классов комфортности, за счет частных инвестиций - всех к л а с с о в .

Средняя площадь арендного (коммунального) жилья (квартиры) не должна превышать 70 квадратных метров.

Стоимость 1 квадратного метра арендного (коммунального) жилья определяется аналогично стоимости 1 квадратного метра доступного жилья.

Для районов с повышенной сейсмичностью допускается учитывать поправочные коэффициенты к указанной стоимости строительства одного квадратного метра арендного жилья аналогичные доступному жилью.

5.2.2 Создание дополнительных стимулов для широкомасштабного строительства жилья

Наряду с комплексом мер по повышению уровня доступности жилья Программой предусматривается создание дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства.

В этих целях необходимо содействие инициативам граждан по самостоятельному решению жилищных проблем. Местные исполнительные органы должны провести разъяснительную работу и оказать содействие гражданам в создании жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), степень риска в которых намного меньше, чем при долевом строительстве. Обязательным условием создания ЖСК должно быть бесплатное выделение под застройку земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование. Передача в собственность ЖСК земельного участка должна осуществляться после введения в эксплуатацию жилого дома, но до передачи по акту жилища (квартир) жильцам дома. При этом к участку застройки должны быть подведены необходимые коммуникации.

В целях увеличения объемов строительства жилья следует рекомендовать акиматам производить застройку территорий населенных пунктов на принципах

государственно-частного партнерства с коммерческими застройщиками. В этих целях предусматривать для частных застройщиков бесплатное выделение земельных участков, находящихся в государственной собственности и не предоставленных в землепользование, с подведенными коммуникациями на условиях строительства ими части квартир для приоритетных категорий граждан по установленным ценовым параметрам - 56515 тенге за 1 кв. метр.

В целях снижения стоимости строительства и для удовлетворения потребности строительного производства необходимо ускорить развитие стройиндустрии через реализацию Программы развития промышленности строительных материалов, изделий и конструкций в Республике Казахстан на 2005-2014 годы.

5.3. Стимулирование развития индивидуального жилищного строительства

Основным фактором, сдерживающим развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС), является недостаток земельных участков с подготовленной инженерной и транспортной инфраструктурой.

Исходя из мирового опыта стимулирование индивидуального жилищного строительства со стороны государства заключается в обеспечении земельных участков под ИЖС соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Для дальнейшего развития индивидуального жилищного строительства необходимо предусмотреть внедрение следующих принципов предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство:

1. Предоставление прав на земельные участки под ИЖС должно осуществляться в соответствии с Правилами предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 августа 2006 года N 726. При этом:

бесплатное предоставление земельных участков осуществляется с площадью, не превышающей 10 соток;

отведенные под индивидуальное жилищное строительство массивы до начала строительства жилых домов должны быть обеспечены инженерно-коммуникационной инфраструктурой;

площадки под индивидуальное жилищное строительство должны отводиться массивами в соответствии с утвержденными генеральными планами, проектами детальной планировки, правилами застройки и проектами земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов.

2. Строительство индивидуального жилого дома гражданами осуществляется по проекту, согласованному в установленном порядке с соответствующими органами.

5.4. Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки

Основным фактором, обеспечивающим своевременность ввода в эксплуатацию строящегося жилья, является наличие соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки: внутриквартальные инженерные сети тепло-, водо-, газо- и электроснабжения, канализация, инженерные сооружения и дороги.

Рост объемов жилищного строительства в регионах республики влечет за собой необходимость, как увеличения мощности действующих энергоисточников, так и строительства новых.

В этой связи, Министерству энергетики и минеральных ресурсов совместно с заинтересованными министерствами, ведомствами, местными исполнительными органами областей, города республиканского значения и столицы необходимо произвести корректировку Программы развития электроэнергетики до 2030 года.

Проблема не решается строительством новых инженерных сетей, сооружений и дорог в районах жилищной застройки. Транспортирование коммунальных услуг, предназначенных для строящегося жилья, производится по действующим коммуникациям и сооружениям, проходящим через ранее построенные жилые массивы. Состояние и пропускная способность действующих коммуникаций и сооружений не позволяют обеспечить потребности строящегося жилья.

Поэтому развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки предусматривается осуществлять за счет средств республиканского бюджета по двум направлениям:

1. Проектирование и развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки, включая благоустройство внутридворовых территорий, подъезды и подходы к дому.

2. Проектирование и реконструкция инженерно-коммуникационной инфраструктуры, сооружений, источников энергоснабжения и теплоснабжения.

На эти цели предусматривается выделение местным исполнительным органам целевых трансфертов.

5.4.1 Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в городах-спутниках

В рамках Стратегии территориального развития предусмотрено строительство в Алматинской области 4-х городов-спутников города Алматы и в Акмолинской области - села Коши, как города-спутника города Астаны.

В рамках Программы предусматривается проведение предварительных работ по развитию в Алматинской области 4-х городов-спутников города Алматы. При этом предусматривается финансирование из республиканского бюджета на проведение топогеодезических изысканий - 152,3 млн. тенге и инженерно-геологических изысканий - 632,5 млн. тенге, разработку технико-экономического обоснования проекта - 10 млн. тенге, разработку Генерального плана проекта - 70 млн. тенге, проектирование и строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры -

6945 млн. тенге, подключение к инженерно-коммуникационным сетям города Алматы - 5 6 8 2 , 2 м л н . т е н г е .

Предусматривается проведение в Акмолинской области предварительных работ по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны. При этом предусматривается финансирование из республиканского бюджета на проведение топогеодезических изысканий - 38,0 млн. тенге, разработку технико-экономического обоснования проекта - 10 млн. тенге, корректировку Генерального плана с. Коши - 10 млн. тенге, проектирование и строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры - 6000 млн. тенге, на развитие подъездных и внутриквартальных дорог - 450 млн. тенге в течение трех лет.

5.5 Совершенствование систем ипотечного кредитования, жилищных строительных сбережений и гарантирования (страхования) ипотечных кредитов

Повышение доступности жилья для широких слоев населения будет обеспечиваться также путем совершенствования механизмов ипотечного кредитования и системы жилищных строительных сбережений для населения.

Развитие ипотечного кредитования

Будут предусмотрены меры по дальнейшему развитию системы ипотечного к р е д и т о в а н и я .

1. Поэтапное снижение ставки вознаграждения в зависимости от ситуации на ф о н д о в о м р ы н к е .

2. Выпуск КИК долгосрочных ипотечных облигаций. Указанные облигации будут размещаться среди пенсионных фондов и других институциональных инвесторов. Часть облигаций будет размещена среди национальных компаний по низкой ставке.

3. Пополнение уставного капитала КИК для выпуска долгосрочных ипотечных о б л и г а ц и й .

4. Использование чистого дохода КИК для снижения средневзвешенной ставки заимствования за счет получаемого дохода от инвестирования в финансовые и н с т р у м е н т ы .

5. Предоставление долгосрочных бюджетных кредитов КИК по льготной ставке вознаграждения, не превышающей 0,5 % годовых, и на сумму средств, направленных на строительство доступного жилья, которое предполагается реализовать через систему ипотечного кредитования. Данные бюджетные кредиты будут использоваться исключительно для ипотечного кредитования через банки-партнеры КИК приоритетных категорий населения, в соответствии с Правилами реализации доступного жилья, утверждаемыми Правительством Республики Казахстан. При этом максимальная маржа банков-партнеров КИК должна быть не более трех процентов годовых, а маржа КИК - не более одного процента годовых.

Кроме этого, необходимо рассмотреть возможность использования части

пенсионных накоплений граждан для оплаты первоначального взноса при ипотечном кредитовании.

Таким образом, конечная ставка вознаграждения по ипотечным кредитам для приоритетных категорий населения может составить не более 8 % годовых.

Развитие системы жилищных строительных сбережений

Будут предусмотрены меры по предоставлению долгосрочных жилищных займов по льготной ставке вознаграждения через систему жилищных строительных сбережений приоритетным категориям населения.

Для обеспечения предоставления льготных жилищных займов необходимо рассмотреть возможность принятия мер по развитию системы жилищных строительных сбережений:

1) внедрение нового финансового инструмента - предварительного жилищного займа, который позволит участникам жилищных строительных сбережений получить жилищный заем, не дожидаясь окончания трехлетнего срока накопления по договору о жилищных строительных сбережениях и без первоначального взноса;

2) определение оператором, предоставляющим жилищные займы, ЖССБ;

3) предоставление долгосрочного бюджетного кредита ЖССБ по ставке вознаграждения, не превышающей 1 % годовых, и на сумму средств, направленных на строительство доступного жилья, которое предполагается реализовать посредством системы жилищных строительных сбережений;

4) предоставление предварительных жилищных займов за счет бюджетных кредитов приоритетным категориям граждан;

5) установление максимальной разницы между ставкой вознаграждения по предварительному жилищному займу, предоставляемому приоритетным категориям населения за счет бюджетных кредитов, и ставкой, по которой такие бюджетные кредиты представлены ЖССБ, на уровне трех процентов годовых.

Предварительные жилищные займы со ставкой вознаграждения не более 8 % годовых за счет бюджетных кредитов будут предоставляться исключительно приоритетным категориям населения для приобретения доступного жилья в соответствии с Правилами реализации доступного жилья.

Развитие системы гарантирования (страхования) ипотечных кредитов

Новые подходы к ипотечному и жилищному кредитованию, увеличение их объемов и рисков повышают роль системы гарантирования (страхования) ипотечных кредитов в целях обеспечения надежной устойчивости данного рынка.

Будут предусмотрены меры по дальнейшему развитию системы гарантирования (страхования) ипотечных кредитов:

1) создание эффективной и гибкой ценовой политики КФГИК для обеспечения финансовой устойчивости реализации предлагаемых КИК и ЖССБ механизмов с целью снижения ставки вознаграждения до 8 % и увеличения сроков кредитования;

2) создание новых механизмов гарантирования для разделения ипотечных рисков по предоставлению предварительных жилищных займов ЖССБ приоритетным категориям граждан без первоначального взноса;

3) пополнение уставного капитала КФГИК для обеспечения доступности ипотечного кредитования и жилищных займов для широких слоев населения, приобретающих жилье, построенное за счет бюджетных кредитных средств, предоставляемых местным исполнительным органам;

4) использование части чистого дохода КФГИК для участия в программах ипотечного кредитования ИЖС и коммерческого жилья;

5) формирование единой информационной базы финансовых институтов с целью эффективного управления ипотечными рисками;

6) приведение системы гарантирования (страхования) ипотечных кредитов к стандартам ЕС и использование передового мирового опыта для повышения прозрачности страхового рынка в сфере ипотечного кредитования.

Данные меры позволят обеспечить снижение рисков в области ипотечного кредитования и устойчивость финансовой системы с достижением главной цели - повышение доступности жилья широким слоям населения.

6. Необходимые ресурсы и источники финансирования

Потребность затрат из бюджета составит:

всего: 300,8 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 110,3 млрд. тенге, в 2009 году - 10,8 млрд. тенге, в 2010 году - 87,7 млрд. тенге, из них:

бюджетное кредитование 136,8 млрд. тенге, в том числе:

местных исполнительных органов городов Астаны, Алматы и Атырауской области по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование и строительство жилья - 25 млрд. тенге в 2008-2009 годы, в том числе в 2008 году - 15 млрд. тенге, в 2009 году - 10 млрд. тенге;

местного исполнительного органа города Астаны по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование и строительство жилья для работников бюджетной сферы - 25 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе в 2008 году - 7,9 млрд. тенге, в 2009 году - 7,8 млрд. тенге, в 2010 году - 9,3 млрд. тенге;

местных исполнительных органов областей, города Алматы по нулевой ставке вознаграждения (интересы) на проектирование и строительство жилья для работников строящихся 100 школ и 100 больниц - 24,8 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе в 2008 году - 8,3 млрд. тенге, в 2009 году - 8,3 млрд. тенге, в 2010 году - 8,2 млрд. тенге;

КИК по ставке 0,5 % годовых - 42 млрд. тенге;

ЖССБ по ставке 1 % годовых - 20 млрд. тенге;

повторное использование местными исполнительными органами городов Астаны, Алматы и Атырауской области бюджетных кредитов, выделенных в 2008-2009 годах - 15 млрд. тенге в 2010 году;

повторное использование местными исполнительными органами областей, городов Астаны и Алматы бюджетных кредитов, выделенных в 2006-2007 годах - 44 млрд. тенге в 2008-2009 годах, в том числе в 2008 году - 22 млрд. тенге, в 2009 году - 22 млрд. тенге ;

целевые трансферты местным исполнительным органам и финансовым институтам - 164 млрд. тенге в 2008-2010 годы, в том числе:

на проектирование и строительство арендного (коммунального) жилья для граждан, состоящих в очереди в акиматах - 21,7 млрд. тенге, в том числе в 2008 году - 7,3 млрд. тенге, в 2009 году - 7,2 млрд. тенге, в 2010 году - 7,2 млрд. тенге;

на проектирование, развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки - 90 млрд. тенге, в том числе в 2008-2010 годы - ежегодно по 30 млрд. тенге;

на проектирование, реконструкцию и ремонт инженерно-коммуникационной инфраструктуры - 15 млрд. тенге, в том числе 2008-2010 годы - ежегодно по 5 млрд. тенге ;

на проведение в Алматинской области предварительных работ по развитию 4-х городов-спутников города Алматы - 13 млрд. 492 млн. тенге, в том числе: в 2008 году - 4 млрд. 531 млн. тенге, в 2009 году - 4 млрд. 531 млн. тенге, в 2010 году - 4 млрд. 430 млн. тенге ;

на проведение в Акмолинской области предварительных работ по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны - 6 млрд. 508 млн. тенге, в том числе: в 2008 году - 2 млрд. 169 млн. тенге, в 2009 году - 2 млрд. 169 млн. тенге, в 2010 году - 2 млрд. 170 млн. тенге ;

увеличение уставного капитала КИК на 6,9 млрд. тенге;
увеличение уставного капитала ЖССБ на 6,3 млрд. тенге;
увеличение уставного капитала КФГИК на 4,1 млрд. тенге.

Объем финансирования Программы на 2008-2010 годы будет уточняться в рамках прогнозных показателей республиканского бюджета на соответствующий финансовый год.

7. Ожидаемый результат от реализации Программы

В результате реализации Программы:

при ежегодном темпе роста ввода в эксплуатацию жилых домов за три года будет построено около 26,1 млн. кв. метров общей площади жилья, в том числе в 2008 году - 8,2 млн. кв. метров, в 2009 году - 8,6 млн. кв. метров, в 2010 году - 9,3 млн. кв. метров общей площади. За эти годы по всем источникам финансирования будет построено около 236 тыс. квартир ;

предусматривается построить 2,1 млн. кв. метров доступного жилья (21800 квартир) , в том числе в 2008 году - 0,86 млн. кв. метров, в 2009 году - 0,73 млн. кв. метров, в 2010 году - 0,51 млн. кв. метров ;

предусматривается построить 363,1 тыс. кв. метров арендного (коммунального) жилья (4320 квартир) за счет средств республиканского бюджета; наряду с этим, предполагается строительство арендного (коммерческого) жилья за счет частных инвестиций с ежегодным объемом не менее 96 тыс. кв. метров (800 к в а р т и р) ;

прогнозируется построить 17,1 млн. кв. метров индивидуальных жилых домов, в том числе: в 2008 году - 5,3 млн. кв. метров, в 2009 году - 5,6 млн. кв. метров, в 2010 году - 6,2 млн. кв. метров.

районы жилищной застройки будут обеспечены инженерно-коммуникационной инфраструктурой ;

будут созданы новые рабочие места для более чем 120 тыс. человек; улучшится архитектурный облик городов и других населенных пунктов; увеличится сбор налогов в бюджет от строительной деятельности, в том числе налога на имущество, подоходного налога с работников строительной отрасли; ожидается мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов, электротехнической, металлургической и химической промышленности, а также предметов обустройства нового жилья.