



**Региональная программа
развития
малоэтажного домостроения с
использованием завода по
производству ОМЗ**

Основные условия, обеспечивающие возможность реализации Проекта в субъекте Федерации

1. Определение предполагаемых объёмов строительства жилья в рамках Региональных программ.
2. Выделение земельных участков под малоэтажное строительство, с подведением к ним систем жизнеобеспечения .
3. Формирование собственных источников финансирования и привлечение сторонних инвесторов.
4. Создание координирующего органа, обеспечивающего эффективное взаимодействие основных участников Программы, включая государственные органы власти и управления, а также предприятий и организаций всех форм собственности.
5. Организация производственного комплекса (завод по производству малоэтажных зданий (ОМЗ) + дилер - центры по их доставке, установке и подключению к коммуникациям).

Преимущества технологии «заводского» малоэтажного домостроения

- **Цена:** низкая себестоимость (примерно **240 - 260 у.е. за 1 кв.м**) достигается за счет высокой оборачиваемости денежных средств (не более 30 дней от закупки комплектующих заводом ОМЗ до вселения потребителя в готовый дом) и минимальными ценами на материалы (за счет крупного опта)
- **Качество:** Исключение брака достигается тотальным контролем каждого этапа сборки дома на конвейере (При этом – полное отсутствие внешних факторов: дождь, снег, отрицательные температуры, неквалифицированный труд и пр.)
- **Сроки :** На строительство одного дома по **традиционной технологии** уходит сезон 3-4 месяца. Поточное производство выдает от 4-х готовых домов в рабочую смену 8 часов. Для строительства **1000 домов** в год традиционным способом требуется как минимум **400 бригад** (примерно **2500 чел.**)!!! При этом, важна роль десятков смежников по поставке комплектующих, сырья и материалов, погода, хищения на строительной площадке и пр. При «заводском» производстве, **1000 домов** изготавливаются **одним заводом ОМЗ (140 чел.)** и устанавливаются примерно 20 дилер центрами (**по 4 чел. каждый**) за тот же текущий год.

Сравнение 3-х вариантов застройки территории объемом в 5000 малоэтажных домов за период 5 лет

- А) Кирпич (блоки, несъемная опалубка , трехслойный сэндвич, сборный железобетон и пр.)
- Б) Каркасный дом (сэндвич – панели)
- В) ОМЗ (полносборный дом, произведенный на заводе объемно – модульных зданий (ОМЗ))

Стартовые условия сравнения

- a. Допустим равные условия подведения инженерных коммуникаций и обустройства территории для всех трех вариантов
- b. Конечным продуктом считаем (обязательное условие для исполнения Программ государственного финансирования, таких как северяне, очередники, переселенцы, вынужденные мигранты, ГЖС и пр.) дом, который сдан «под ключ» и жильцы могут заселиться в него сразу
- c. Допустим равную стоимость (при одинаковом качестве отделки) сырья, материалов и комплектующих на все три варианта, а также стоимость фундамента
- d. Допустим равную заработную плату на одного рабочего во всех трех вариантах
- e. Примем равными накладные, транспортные, амортизационные затраты и налоговую составляющую.

Сравнение по срокам строительства

	Каркас/ коробка здания	Инженерн ые работы	Отделочн ые работы	Всего на 1 дом
А Кирпич и пр.	1,5 – 2 Месяца (до 60 дней)	1,5 Месяца (до 45 дней)	3,5 – 4 Месяца (до 120 дней)	6,5 – 7,5 Месяцев (до 225 дней)
Б Каркас и пр.	0,5 – 1 Месяц (до 30 дней)	1,5 Месяца (до 45 дней)	1,5 – 2 Месяца (до 60 дней)	3,5 – 4,5 Месяца (до 135 дней)
В ОМЗ	—	—	Монтаж готового дома	0,1 Месяца (3-4 дня)

Сравнение использования людских ресурсов

	При строительстве 1 дома	При строительстве 1000 домов в 1 год	Примечание
А Кирпич и пр.	6 чел	3000 чел.	
Б Каркас и пр.	5 чел	2500 чел.	
В ОМЗ	4 чел	80 чел.	Необходимо учесть 140 человек, производящих 1000 домов в 1 год на заводе ОМЗ

Вывод:

при строительстве поселка в 1000 домов в год по п.А и п.Б должны слаженно трудиться 2500 – 3000 специалистов, которым необходимо: своевременное обеспечение материалами и комплектующими, обустройство, транспорт, питание, снабжение на строительной площадке (инженерные, дорожные, ландшафтные, фундаментные и пр. работы принимаем равными для всех трех вариантов и в расчетах не учитываем)

Сравнительный анализ затрат по заработной плате рабочих

при средней з/плате 12000 руб.(450 USD) на 1 чел. в месяц (1USD=26,66 руб.)

	З/плата на 1 дом	З/плата на 1000 домов	З/плата на 5000 домов	Экономический эффект по з/плате
А Кирпич и пр.	<u>504 тыс.руб</u> 18.905 USD	<u>504 млн руб.</u> 18.9 млн USD	<u>2.520 млн руб.</u> 94,5 млн USD	<u>0 руб.</u> <u>0 USD</u>
Б Каркас и пр.	<u>240 тыс.руб</u> 9.002 USD	<u>240 млн руб.</u> 9.0 млн USD	<u>1.200 млн руб.</u> 45,0 млн USD	<u>1.320 млн руб.</u> 49,5 млн USD
В ОМЗ	<u>15 тыс.руб</u> 563 USD	<u>15 млн руб.</u> 563 тыс. USD	<u>75 млн руб.</u> 2,82 млн USD	<u>2.445 млн руб.</u> 91.7 млн USD

В указанных расчетах принята оптимистическая ситуация по погодным условиям, отсутствие хищений на строительной площадке, своевременная поставка качественных комплектующих, 100% здоровье работающих.

Вывод:

Застройка территорий посредством ОМЗ позволяет инвестору:

1. Производить большее количество качественного жилья за меньшие сроки;
2. Строить качественные дома, контролируемые на всех этапах проектирования, изготовления, доставки и установки;
3. Экономить значительные денежные средства;
4. Иметь четкий план – график строительства, не зависящий от погодных условий и «человеческого» фактора;
5. Получить 100% контроль расходования денежных средств.