

## Ile kosztuje nowy dom?

Budowa domu, szczególnie po raz pierwszy, to dla inwestorów realizacja marzeń o wygodzie, spokoju, przytulnej atmosferze, komforcie. Za każdym razem budowa jest, z praktycznego punktu widzenia, realizacją projektu inwestycyjnego. Inwestycją czasu oraz pieniędzy. Gotowy dom również generuje pewne stałe koszty, z których najistotniejsze to koszty ogrzewania i koszty kredytu. Przygotowując się do budowy należy więc porównać ze sobą nakłady konieczne do poniesienia i planowane zyski z takiej inwestycji. W przypadku własnego domu zyski to przede wszystkim zrealizowane marzenia ale również czynniki bardzo wymierne, np. obniżka miesięcznych kosztów utrzymania w stosunku do obecnego miejsca zamieszkania (odpada czynsz, fundusz remontowy, abonament za parking, niższe koszty ogrzewania).



dom w technologii SCS, okolice Wieliczki

Poniżej zamieszczamy informacje, które mogą być pomocne wszystkim inwestorom rozważającym budowę własnego domu, niezależnie od tego jaką technologią i w jaki sposób zamierzają realizować marzenia. m. in.:

- jakie są całkowite koszty inwestycji
- jakie są aktualne koszty budowy domów jednorodzinnych
- od czego zależą miesięczne koszty utrzymania nowego domu

Ponadto, dla budujących zamieszczamy do pobrania ze strony [www.pozytywnie-zbudowany.pl](http://www.pozytywnie-zbudowany.pl) wzór umowy o roboty budowlane oraz wzór umowy o pełnienie funkcji kierownika budowy.

## Jakie są całkowite koszty inwestycji

Na początek dwa założenia:

1. W prowadzonej analizie kosztów zakładamy, że nie bierzemy pod uwagę kosztów związanych z elementami dekoracyjnymi domu i terenu. Ostateczne wykończenie, dobór materiałów, kolorów, faktur ma podstawowe znaczenie dla jakości życia mieszkańców domu. Jednak, ponieważ decyzje takie są całkowicie indywidualne i nieporównywalne, nie będą analizowane.
2. Podajemy koszty orientacyjne, na podstawie zrealizowanych inwestycji lub aktualnych ofert, kosztorysów. Koszty te mogą różnić się w zależności od pory roku, regionu kraju, zastosowanych materiałów itp.

Skoncentrujemy się na analizie następujących kosztów, jakie składają się na gotowy, nowy dom:

- koszt zakupu działki budowlanej
- koszt uzbrojenia terenu
- koszty procedur administracyjnych: projektu, uzgodnień, prac geodezyjnych
- koszty budowy (do stanu tzw. deweloperskiego, czyli bez elementów dekoracyjnych)
- koszty utrzymania po wybudowaniu

## Działka budowlana i uzbrojenie terenu

Kwestię cen zakupu działek budowlanych zostawiamy wyspecjalizowanym agencjom oraz portalom z ogłoszeniami o nieruchomościach. Rozważając wybór działki budowlanej należy jednak pamiętać, by do ceny ziemi doliczyć koszt uzbrojenia terenu. W polskich realiach doprowadzenie wody i kanalizacji do budynku leży po stronie inwestora, mimo iż wg prawa to obowiązek władz lokalnych. Prąd doprowadzany jest najczęściej przez przedsiębiorstwo energetyczne do granicy działki, podobnie jak gaz przez gazownię, w ramach opłaty przyłączeniowej, pod warunkiem, że rozbudowa sieci energetycznej i gazowej jest opłacalna dla dostawcy gazu i prądu.

Orientacyjne koszty (netto) uzbrojenia terenu wyglądają następująco:

- wodociąg – ok 100 – 150 zł/mb (materiał + robocizna, z wykopem)
- kanalizacja – ok 200 – 250 zł/mb (materiał + robocizna, z wykopem)
- szambo prefabrykowane – od 1 400 zł (materiał)
- oczyszczalnie przydomowe – od 2 500 zł (materiał)
- prąd – ok 100 zł/mb (materiał + robocizna, z wykopem)
- gaz – ok 120 – 150 zł /mb (materiał + robocizna, z wykopem)

Na koszty budowy znaczący wpływ ma też ukształtowanie terenu oraz warunki gruntowe. Im większy spadek terenu, tym większe koszty prac ziemnych i fundamentowych. Zakup działki z gruntem gliniastym znajdującej się np. dodatkowo na dole wzniesienia skutkować będzie zaleganiem wody po opadach, w trakcie roztopów, co w konsekwencji może wymagać wykonania drenażu terenu.

Następne zagadnienie to dojazd do domu. Idealnie, gdy działka budowlana znajduje się przy drodze publicznej, które została wykonana i utrzymywana przez administrację publiczną. Wtedy zostaje do pokrycia jedynie koszt podjazdu. W przypadku dróg prywatnych oraz takich, gdzie droga jest publiczna ale faktycznie jest jedynie wytyczona na mapie koszty utwardzenia i utrzymania drogi może być spory. W przypadku wspólnej prywatnej drogi dojazdowej dla większej ilości działek należy dopilnować, by sposób współfinansowania nakładów na budowę i eksploatację drogi był jasno określony między właścicielami, najlepiej w formie umowy notarialnej.

Orientacyjny koszt wykonania podjazdu:

- z kostki betonowej (netto): od 80 zł/m<sup>2</sup> (materiał + robocizna)

Podsumowując: przy zakupie terenu należy kierować się zasadą, by to suma kosztów związanych z terenem była jak najniższa (cena działki + uzbrojenie + prace ziemne + droga dojazdowa). Przy porównywaniu ofert nieruchomości może okazać się, że pozornie droga działka, która jest uzbrojona, płaska, leży na wzniesieniu przy asfaltowej drodze gminnej będzie optymalnym wyborem.

## Koszt procedur administracyjnych

Budowa domu wymaga dopełnienia następujących formalności: uzyskanie pozwolenia na budowę oraz zgłoszenie zakończenia budowy. Pozwolenie na budowę to przede wszystkim koszty projektu budowlanego (indywidualny lub gotowy + adaptacja do warunków lokalnych) oraz aktualizacja mapy do celów projektowych, którą wykonuje geodeta. Przy zgłoszeniu zakończenia budowy konieczne jest wykonanie inwentaryzacji geodezyjnej budowy, tzn. naniesienie na mapę domu wraz z przyłączami.

Orientacyjne koszty (netto) wyglądają następująco:

- projekt indywidualny od 5 000 zł (prosty dom, sam budynek, bez instalacji)
- projekt gotowy od 1 000 zł (najczęściej kompletny, razem z instalacjami wew.)
- adaptacja projektu typowego od 1000 zł
- aktualizacja mapy do celów projektowych od 500 zł (najczęściej ok 1000 zł)
- inwentaryzacja powykonawcza od 500 zł (najczęściej ok 1000 zł)

## Koszty budowy

koszty budowy zależą od

- wybranego projektu
- wybranych materiałów
- technologii wykonania
- sposobu organizacji budowy

## Projekt

Oczywistym jest fakt, że im mniejszy dom zostanie zaprojektowany, tym będzie tańszy w budowie. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż istnieje optymalny pod względem kosztów budowy i utrzymania układ domu: rzut na planie prostokąta, parter i poddasze użytkowe, dach dwuspadowy. Koszt fundamentu, dachu i stropu rozkłada się w takim domu na dwie kondygnacje. W dachu dwuspadowym wykonuje się mniej rynien i rur spustowych, mniej strat materiału jest przy pokryciu dachu i zabudowie karton-gips na poddaszu, szybciej i taniej ociepla się elewację, zwarta bryła oznacza tańsze ogrzewanie.

## Technologia

Wybrany projekt można zrealizować w różnej technologii. Z wyborem technologii wiąże się poziom kosztów bezpośrednich, czyli to ile faktycznie kosztują prace budowlane i materiały oraz poziom kosztów pośrednich: koszty nadzorów, czy to kierownika budowy, czy to inspektora nadzoru inwestorskiego, koszty finansowe, ochrona, ubezpieczenie, koszty wynajęcie mieszkania na czas budowy. Na ten poziom kosztów największy wpływ ma czas budowy – im dłużej trwa budowa, tym drożej. Fakt ten przemawia na korzyść technologii szybkich, prefabrykowanych.

## Sposób organizacji budowy

Realizację budowy można zlecić w całości wyspecjalizowanej firmie – generalnemu wykonawcy, który odpowiedzialny będzie za organizację wszystkich koniecznych prac budowlanych, administracyjnych, projektowych oraz za nadzór, ochronę, ubezpieczenie budowy. Druga droga to budowa systemem gospodarczym i samodzielne wykonywanie jak największej liczby prac, w tym budowlanych. Sposób ten daje wyraźne oszczędności, umożliwia ścisłą kontrolę jakości wykonywanych prac i materiałów, jest jednak znacznie bardziej absorbujący, oznacza „pracę na drugi etat” na budowie.

W praktyce najbardziej efektywne jest zlecenie budowy stanu surowego wyspecjalizowanej firmie i wykonanie systemem gospodarczym prac wykończeniowych. Korzyści dla inwestora są następujące: stan surowy łatwo sprawdzić przy odbiorze (jest projekt i wymiary, łatwo sprawdzić, z jakich materiałów został zbudowany), oszczędności kosztów na tym etapie przy budowie systemem gospodarczym są stosunkowo niewielkie, istnieje konieczność zastosowania specjalistycznego sprzętu. Prace wykończeniowe ściśle nadzorowane lub wykonywane przez inwestora gwarantują wysoką staranność wykonania, zastosowania odpowiednich materiałów (tych, które inwestor faktycznie wybrał i za które zapłacił), oszczędności kosztów są wyższe dla tego etapu.

## Przykładowe koszty budowy domu

Poniżej przedstawiamy przykłady kosztów bezpośrednich realizacji domów jednorodzinnych na IV kw 2011r. Dane opracowane zostały na podstawie informacji o zakończonych realizacjach, ofert firm budowlanych, ofert producentów domów gotowych oraz danych kosztorysowych. Wybrane zostały różnorodne projekty i technologie.

Koszty zilustrowane zostały wskaźnikiem średniej ceny m<sup>2</sup> budynku, by możliwe było ich porównanie i by inwestorzy mogli posłużyć się tymi wielkościami przy kalkulacji swojej inwestycji. Przyjęto następujące definicje:

- stan zero = roboty ziemne, fundamentowe, rozprorowadzenie kanalizacji w fundamencie, posadzka, izolacja cieplna i hydroizolacja fundamentu
- stan surowy otwarty (SSO) = stan zero + konstrukcja budynku (ściany, stropy, konstrukcja dachu)
- stan surowy zamknięty (SSZ) = stan surowy + kominy, poszycie dachu, stolarka okienna i drzwiowa
- stan wykończony na zewnątrz = stan surowy zamknięty + elewacja (jest to standard wykonania oferowany często przez producentów domów gotowych)
- stan deweloperski = stan wykończony na zewnątrz + instalacje wewnętrzne, tynki, wylewki, ocieplenie poddasza

Dom zrealizowany w technologii tradycyjnej, budowa systemem gospodarczym, SSO:  
1181 zł brutto /m<sup>2</sup>

Dom zrealizowany w technologii tradycyjnej, budowa zlecona firmie, SSO:  
1355 zł brutto / m<sup>2</sup>

Dom zrealizowany w technologii tradycyjnej, budowa zlecona firmie, stan dew.:  
2580 zł brutto / m<sup>2</sup>

Oferta wykonania domu w technologii prefabrykowanej drewnianej, stan wykończony na zewnątrz, bez fundamentu:  
2022 zł /m<sup>2</sup>

Oferta wykonania domu w technologii tradycyjnej, generalny wykonawca, stan dew.:  
od 2471 zł do 3031 zł /m<sup>2</sup>

Dom w technologii tradycyjnej, wskaźnik stosowany przez jedno z biur z gotowymi projektami, stan dew.:  
1625 zł netto/m<sup>2</sup>

Dom w technologii tradycyjnej, wskaźnik stosowany przez jedno z biur z gotowymi projektami, SSZ.:  
948 zł netto /m<sup>2</sup>

Dom zrealizowany w technologii SCS, budowa zlecona podwykonawcom, stan dew.:  
2031 zł/m<sup>2</sup>

Oferta wykonania domu w technologii SCS, SSO bez fundamentu:  
od 400 do 500 zł netto /m<sup>2</sup>

Dom w technologii SCS, kosztorys dla stanu dew., budowa zlecona firmie:  
2 265 zł netto /m<sup>2</sup>

Dom w technologii SCS, kosztorys dla stanu wykończonego na zewnątrz, budowa zlecona firmie :  
1 509 zł netto /m<sup>2</sup>

## Przykładowe koszty wykonania poszczególnych etapów budowy

### Ceny z materiałem

Płyta fundamentowa (stan zero) energooszczędna, warstwa izolacji 15 cm : 253 zł netto / m<sup>2</sup>

Pokrycie dachu blachodachówką + obróbki blacharskie (dach kopertowy): 90 zł netto /m<sup>2</sup>

Elewacja (styropian 10cm, tynk): 72 zł netto /m<sup>2</sup>

Wylewki cementowe: 35 zł netto /m<sup>2</sup>

Zabudowa karton-gips, jednostronna, wełna mineralna 15 cm: 66 zł netto /m<sup>2</sup>

Zabudowa karton-gips, dwustronna, wełna mineralna 5 cm: 75 zł netto /m<sup>2</sup>

Zabudowa karton-gips, sufit podwieszany, wełna mineralna 20 cm, dwie warstwy płyty: 97 zł netto /m<sup>2</sup>

Drzwi zewnętrzne stalowe, atestowane: 2 000 zł netto / szt.  
Okna PCV, białe, U=1,0 : 5 643 zł netto/ komplet (7 szt.)

### **Ceny samej robocizny**

Układanie pokrycia dachowego, gont/blachodachówka : 30 zł netto/m<sup>2</sup>  
Układanie pokrycia dachowego, dachówka ceramiczna / cementowa : 40 zł netto/m<sup>2</sup>  
Ocieplenie poddasza wełną mineralną: 30 zł netto /m<sup>2</sup>  
Zabudowa karton – gips, ściana : 20 zł netto /m<sup>2</sup>  
Zabudowa karton – gips, sufit podwieszany: 30 zł netto /m<sup>2</sup>  
Montaż okien: 15 zł netto / mb  
Instalacja elektryczna: 25 zł netto / pkt  
Instalacja wodociągowa: 100 zł netto / pkt  
Instalacja c.o.: 100 zł netto / pkt  
Instalacja kanalizacyjna: 50 zł netto / pkt

## **Koszty utrzymania gotowego domu**

Koszty utrzymania domu, które nie zależą od trybu życia domowników (jak np. zużycie prądu do oświetlenia, czy zużycie wody) ale są wynikiem decyzji podjętych podczas budowy, to przede wszystkim koszty ogrzewania i koszty finansowe. Dla określonej oferty finansowej wysokość raty kredytu zależy od wysokości poniesionych kosztów budowy. W przypadku kosztów ogrzewania z reguły jest tak, że im większe nakłady zostaną zainwestowane w izolację cieplną i wydajne źródła ciepła, tym niższe koszty ogrzewania ponoszone będą podczas eksploatacji.

W wyniku istnienia takiej zależności można oszacować optymalny pod względem kosztów poziom inwestycji w ocieplenie domu i instalację grzewczą. Na podstawie ofert kredytowych z września 2011 można obliczyć, że każdy tysiąc złotych kredytu złotówkowego zaciągniętego na 30 lat wiąże się z koniecznością miesięcznej spłaty raty w wysokości 6 zł. Dzięki temu można łatwo ocenić efektywność inwestycji w izolację i ogrzewanie: jeżeli każdy kolejny tysiąc złotych daje oszczędności miesięczne na kosztach ogrzewania większe niż 6 zł, inwestycja jest opłacalna. Jeżeli oszczędności są mniejsze, nie opłaca się ponosić dodatkowych nakładów.

Przy obecnych cenach gazu ziemnego (ok. 2,2 zł /m<sup>3</sup>) ograniczenie zużycia gazu z 200 m<sup>3</sup> miesięcznie do 100 m<sup>3</sup> miesięcznie oznacza oszczędności 220 zł miesięcznie. Oznacza to, że opłacalna staje się inwestycja w izolację i instalację c.o. do wysokości aż 36 000 zł.

## **Podsumowanie**

Pomysłów na budowę jest wiele. Nie istnieje jedno idealne rozwiązanie dla każdego, więc zamiast podsumowania – kilka spostrzeżeń wynikających z istniejącej obecnie na rynku struktury cen.

1. Inwestycja w działkę budowlaną drogą w zakupie może dać duże oszczędności podczas budowy.
2. Można oszczędzić znaczną część nakładów, gdy inwestor, przynajmniej częściowo, przyjmuje rolę generalnego wykonawcy.
3. Tani dom to dom ciepły.
4. Nowe technologie dają realne, istotne oszczędności kosztów utrzymania, kosztów pośrednich budowy oraz oszczędność czasu przeznaczoną na budowę, przy porównywalnej wysokości kosztów bezpośrednich budowy.

Więcej informacji na [www.pozytywnie-zbudowany.pl](http://www.pozytywnie-zbudowany.pl)  
oraz na [www.facebook.com/pozytywnie-zbudowany](https://www.facebook.com/pozytywnie-zbudowany)