



pozytywnie zbudowany

Czy łatwo budować tanio?

Jeśli wierzyć tzw. fachowym publikacjom lub opiniom osób budujących dom na forach internetowych jest to zdanie niemożliwe. Wszyscy twierdzą, że budowa to nerwy, przeciągane terminy, niesolidni wykonawcy i budżet przekroczony o 200%. Zazwyczaj to prawda, jednak wystarczy zmiana podstawowego założenia, by budowa była łatwa i przewidywalna.

Zatem: Jaki dom jest tani?

Tani dom to taki, którego całkowity miesięczny koszt utrzymania jest jak najniższy. W momencie gdy większość środków na budowę domu pochodzi z kredytu bankowego istotniejsze od kosztu samej budowy jest to, ile kosztuje miesięczne utrzymanie domu. Koszty miesięczne to przede wszystkim rata kredytu + koszty ogrzewania. Pozostałe opłaty eksploatacyjne są znacznie niższe i zależą od stylu życia mieszkańców, nie trzeba się więc nimi tu zajmować.

Skoro więc budujemy na kredyt istotne jest jak najszybsze zakończenie budowy i przeprowadzka – żeby nie płacić za dom w budowie i utrzymywać ciągle obecnego mieszkania/ domu.

Kredyt narzuca też dość sztywne ograniczenia budżetowe. Wzrost kosztów w trakcie inwestycji oznacza duży problem z zakończeniem budowy.

Ponieważ koszty ogrzewania są tak poważnym wydatkiem, to warto zbudować dom energooszczędny, ponieważ oszczędności na ogrzewaniu będą procentowały przez cały okres eksploatacji budynku.

Technologia

Wybór technologii wbrew pozorom jest bardzo łatwy: tylko technologia lekka, tzw. szkieletowa. Gwarantuje ona szybki czas budowy, powtarzalność, niezależność od czynników atmosferycznych oraz energooszczędność budynku. Wszystko to oznacza przewidywalność kosztów, zarówno budowy jak i eksploatacji.

Projekt

Dobry projekt to podstawa sukcesu. Musi uwzględniać wymagania mieszkańców: ich styl życia, sposób pracy, spędzania wolnego czasu. Powinien maksymalnie wykorzystywać zalety lokalizacji, tak by budynek był dobrze nasłoneczniony i jednocześnie zapewniał mieszkańcom prywatność. Dlatego zdecydowanie warto zainwestować w projekt na specjalnie zamówienie u dobrego

architekta, który zna lokalne realia (zarówno terenowe jak i urzędowe). Projekt gotowy jest z pewnością tańszy przy zakupie, jednak w porównaniu z całym kosztami budowy różnica jest niewielka, a dobry projekt pozwala zaoszczędzić znacznie więcej na kosztach budowy.

Projektując dom warto wziąć pod uwagę następujące kwestie: komfort mieszkania zależy przede wszystkim od komfortu cieplnego. Dobre, wydajne ogrzewanie i izolacja budynku zagwarantują ciepło w zimie i chłód w lecie. Na tym nie warto oszczędzać.

Największe oszczędności przynosi prosta konstrukcja budynku. Tarasy, balkony, piwnice, wyszukana konstrukcja dachu czy okrągłe okna są drogie. Dlatego, po raz kolejny, warto zamówić projekt u dobrego architekta. Budynek może być wtedy ładny, funkcjonalny i wygodny, a przy tym prosty w budowie.

Warto przemyśleć konieczność budowy garażu. Cena budowy metra kwadratowego wykończonego garażu jest taka sama jak cena sypialni. Może zamiast garażu warto kupić nowe auto?

Wart przemyślenia jest projekt budynku z dwoma pełnymi kondygnacjami i poddaszem nieużytkowym. Minimalizowana jest tu powierzchnia najdroższych elementów domu (dach i fundamenty), dwie kondygnacje mają ściany o pełnej wysokości (ustawne pokoje), a poddasze nieużytkowe zapewnia bardzo dobrą izolację cieplną i akustyczną.

Proces budowy

Generalna zasada podczas całego procesu budowy: budować tanio, to znaczy raz a dobrze, bez poprawek. Dlatego jeszcze przed rozpoczęciem budowy, a najlepiej przed zakupem działki budowlanej, należy przeprowadzić badanie geotechniczne terenu. Badanie to daje odpowiedź, np. jaka będzie skala prac ziemnych związanych z inwestycją, jaka technologia budowy fundamentów. Umożliwi to dokładne oszacowanie kosztów budowy i uniknięcie prowadzenia prac dodatkowych.

Ponadto, warto zamawiać kompletne usługi budowlane, tzn. wykonanie wraz z materiałem. Wykonawcy sami powinni zamówić wszystkie potrzebne materiały na czas (unikamy ryzyka przestoju z braku materiału), a po zakończeniu prac po sobie posprzątać i zutylizować to, co zostało.

Warto pamiętać, że koszty ubezpieczenia budowy oraz ochrony ponoszone są miesięcznie w stałej kwocie. Im krócej trwa budowa, tym większe oszczędności.

Z powyższych przykładów wynika, że oszczędności nie muszą wynikać z budowy domu mniejszego albo niskiej jakości. Należy ich raczej szukać w dobrej organizacji budowy, wyborze nowoczesnych technologii i odpowiednim planowaniu.