

Projekty na czasie



LAURA

autorzy projektu:
arch. Tomasz Sobieszuk, inż. Jiří Vrbka
wizualizacje projektu: MTM STYL

Ile naprawdę kosztuje dom?

Ceny mieszkań w budynkach wielorodzinnych osiągnęły niedawno bardzo wysoki poziom. Otarły się nawet o granicę 10 tys. zł za m². Własny dom jednorodzinny zyskał więc oprócz wielu oczywistych zalet jeszcze jedną: koszt jego budowy może być porównywalny z kosztem nabycia o wiele mniejszego mieszkania w bloku. Pojawiły się nawet spekulacje, że można zbudować dom w cenie 2 000 zł za m² powierzchni użytkowej. Czy to możliwe?



LAURA

Aby to stwierdzić, poddaliśmy analizie koszty realizacji jednego z naszych projektów o nazwie Laura. Jest to dom z użytkowym poddaszem o powierzchni 106,7m², bez podpiwniczenia i garażu. Pomimo niewielkiej skali ma wszystko, czego jego przyszli mieszkańcy mogą oczekiwać: wygodną kuchnię, dwie łazienki, trzy sypialnie z garderobą na poddaszu. Na parterze oprócz salonu jest nawet dodatkowy pokój mogący służyć jako gabinet do pracy. Dom ma zwartą bryłę na planie prostokąta i jest przykryty prostym, dwuspadowym dachem.

Dom w założeniu miał być prosty i tani w budowie, ale nie odmówiliśmy sobie „luksusów” w postaci prawdziwej dachówki, fragmentów elewacji z płytek klinkierowych i dobrej stolarki okiennej.

Poniżej przedstawiamy przewidywane koszty budowy domu według projektu LAURA z pracowni projektowej MTM STYL:

zakres prac	według kosztorysu	firma bud. Arkada Budownictwo	firma bud. Dombud-3	firma bud. Polski Dom 2000	firma bud. NORDHOME	firma bud. NORDHOME
	technologia wykonania					
	beton komórkowy	pustak ceram. ściana dwuwarstwowa	pustak ceram. ściana dwuwarstwowa	energooszczędna, prefabrykowana konstrukcja drewniana	Szkielet drewniany	System CERAMIKA
Roboty ziemne i fundamentowe	34 279 zł netto	38 951 zł netto		standard nie obejmuje (na koszt inwestora)	29 500 zł netto	29 500 zł netto
Konstrukcja parteru ze stropem	38 172 zł netto	30 078 zł netto		68 911 zł netto	37 500 zł netto	80 394 zł netto
Konstrukcja poddasza	21 038 zł netto	36 111 zł netto		54 364 zł netto	20 500 zł netto	17 000 zł netto
Konstrukcja dachu i wstępne pokrycie	13 069 zł netto	14 353 zł netto		15 758 zł netto	13 500 zł netto	11 000 zł netto
Stolarka zewnętrzna	9 751 zł netto	20 400 zł netto (okna drew.)		10 575 zł netto (energooszczędna 3-szybowo)	9 500 zł netto	9 500 zł netto
Razem stan surowy zamknięty	116 309 zł netto	139 893 zł netto	150 500 zł netto	Pierwszy standard = stan „z zewnątrz gotowy”	110 500 zł netto	147 394 zł netto
Pokrycie dachu	24 868 zł netto	27 233 zł netto		25 378 zł netto	19 900 zł netto	18 100 zł netto
Elewacje i roboty zewnętrzne	16 626 zł netto	37 270 zł netto		30 289 zł netto	15 500 zł netto	16 200 zł netto
Wykończenie ścian i sufitów	33 351 zł netto	33 219 zł netto		standard nie obejmuje	32 000 zł netto	10 200 zł netto
Posadzki	19 130 zł netto (z podłogami)	6 833 zł netto		11 275 zł netto	19 200 zł netto	19 200 zł netto
Stolarka wewnętrzna	6 007 zł netto			standard nie obejmuje	5 200 zł netto	5 200 zł netto
Instalacje wewnętrzne	32 293 zł netto	38 168 zł netto		47 250 zł netto	40 690 zł netto	39 500 zł netto
Razem koszt budowy (bez białego montażu i osprzętu elektrycznego)	247 584 zł netto	282 611 zł netto	306 000 zł netto	264 000 zł netto (bez fundam.)	242 990 zł netto	255 794 zł netto
Koszt 1 m ² P.U.	2 320 zł netto	2 649 zł netto	2 868 zł netto	2 474 zł netto* 2198 zł/m ² pow. po podłodze	2 277 zł netto	2 397 zł netto

*nie obejmuje fundamentów

Jak widać koszt realizacji domu proponowany przez firmy budowlane jest nieco większy od przewidywań kosztorysowych. Różnicę zapewne można wy negocjować, jednak w żadnym wypadku nie jest możliwe osiągnięcie poziomu 2 000 zł za m² domu. Korzystanie z usług firm wykonawczych ma jednak szereg plusów. Po pierwsze można z góry określić koszty inwestycji (co jest ważne dla osób korzystających z kredytu). Po drugie minimalizujemy ryzyko związane z ekipami niewiadomego pochodzenia. W przypadku firm budujących kompleksowo mamy do czynienia z jednym podmiotem, który odpowiada za wszystko. W systemie gospodarczym korzystamy z usług wielu firm, gdzie w przypadku sytuacji spornej trudno znaleźć winnego i tak naprawę koszty błędów musi ponieść inwestor.



LAURA

Budowa w technologii prefabrykowanej-drewnianej jest nieco tańsza, ale pominięto tu wykonanie fundamentu.

Budowa domu drewnianego ma swoją specyfikę: trwa zdecydowanie krócej, ale np. parametry akustyczne takiego domu są nieco gorsze, niż tradycyjnego murowanego.

Do każdego z oferowanych przez MTM STYL projektów można zastosować rozwiązania z „PAKIETU ENERGOOSZCZĘDNEGO” zawierającego między innymi:

- dodatkowe docieplenie:
 - fundamentów,
 - ścian zewnętrznych,
 - poddasza,
 - posadzki parteru,
 - wiatrotapu i kominów,
- zestaw solarny,
- wentylację mechaniczną z rekuperacją,
- drzwi zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności.

Koszt inwestycji wzrośnie wówczas o około 50 tys. zł, ale taki budynek będzie miał bardzo korzystne parametry energetyczne, co spowoduje znaczący spadek kosztów ogrzewania.

Czy możliwe jest zatem zbudowanie domu w cenie 2 000 zł za m²? Jeżeli założymy, że około 35% kosztów budowy stanowi robocizna – wszystko jest „w rękach” inwestora...

■ MTM STYL



Procentowy udział kosztów poszczególnych elementów budowy domu



- roboty ziemne i fundamentowe 10,6%
- konstrukcja 21%
- dach 17,9%
- izolacje 8,6%
- stolarka okienna i drzwiowa 8,1%
- oblicowanie ścian i sufitów 5,5%
- podłogi i posadzki 9,5%
- elewacje 2,8%
- instalacje 16%

dane: GUS

TECHNOLOGIA WYKONANIA

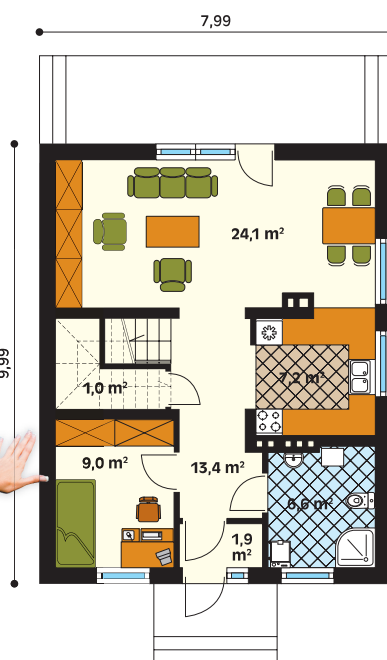
dach dachówka, kąt nachylenia 40°
 stropy żelbetowe, wylewane
 ściany w systemie YTONG 36,5 cm

PARAMETRY DOMU

pow. użytkowa domu 106,70 m²
 pow. zabudowy 79,80 m²
 kubatura 434,00 m³
 max. wysokość w kalenicy 7,97 m
 gabaryty działki 15,99 × 18,99 m

LAURA – rzut parteru

P.U. 63,2m²



LAURA – rzut poddasza

P.U. 43,5 m²

P. podłogi 56,9 m²

